Gemeente Kaag en Braassem

Bestemmingsplan *“1e herziening ‘Buitengebied Oost’”*

Vastgesteld (herstelbesluit)

4 september 2023

Gemeente Kaag en Braassem

Gemeente Kaag en Braassem

Bestemmingsplan *''1e herziening 'Buitengebied Oost'"*

Vastgesteld (herstelbesluit)

Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Geometrische plaatsbepaling (verbeelding)

werknummer: 618.148.30
datum: 4 september 2023
bestand: J:\618\148\30\3.projectresultaat\c. vaststelling

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Voorontwerp	20 september 2019
Ontwerp	4 juni 2020
Terinzagelegging	*18 juni t/m 29 juli 2020*
Vast te stellen	17 september 2020
Vastgesteld	26 oktober 2020
Vastgesteld (herstelbesluit)	13 maart 2023 (ingetrokken)
Vastgesteld (herstelbesluit)	4 september 2023

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerende plannen	3
1.4	Planvorm	3
1.5	Leeswijzer	3
2	**Gebiedsbeschrijving**	**5**
2.1	Verduidelijking	5
2.2	Uitspraak Raad van State	6
2.3	Bestaande situatie	17
2.4	Toekomstige situatie	28
2.5	Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan	37
3	**Beleidskader**	**41**
3.1	Rijksbeleid	41
3.2	Provinciaal beleid	44
3.3	Gemeentelijk beleid	47
4	**Omgevingstoets**	**48**
4.1	Algemeen	48
4.2	Geluidhinder	48
4.3	Externe veiligheid	51
4.4	Bedrijven en milieuzonering	59
4.5	Bodem	69
4.6	Luchtkwaliteit	75
4.7	Flora en fauna	79
4.8	Water 89	
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	95
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	99
4.11	Luchthavenindelingbesluit	99
4.12	Overige belemmeringen	101
5	**Juridische planbeschrijving**	**102**
5.1	Planvorm	102
5.2	Toelichting op de regels	102
5.3	Overig	107
6	**Uitvoerbaarheid**	**109**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	109
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	109
6.3	Handhaving	109
7	**Procedure**	**111**
7.1	Voorbereidingsfase	111

7.2 Ontwerpfase 111
7.3 Vaststellingsfase 112

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Herenweg 15 en 17 Leimuiden, Buro SRO, d.d. 30 maart 2020

Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Vriezekoop Noord 4b Leimuiden, Buro SRO, d.d. 30 maart 2020

Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing Westerdijk 60-61 Leimuiden, Van der Hoorn RO Visie, d.d. april 2019, gewijzigd augustus 2020

Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing Willem van der Veldenweg 51 Leimuiden, Buro SRO, d.d. 31 augustus 2020

Bijlage 5: Ruimtelijke onderbouwing Herenweg 12 Rijnsaterwoude, Buro SRO, d.d. 31 augustus 2020

Bijlage 6: Ruimtelijke onderbouwing Van Klaverweijdeweg 10 Hoogmade, Buro SRO, d.d. 31 augustus 2020

Bijlage 7: Ruimtelijke onderbouwing Van Klaverweijdeweg 11 Hoogmade, Rho, d.d. 20 augustus 2020

Bijlage 8: Ruimtelijke onderbouwing Bilderdam 39-40 Leimuiden, Kubiek Ruimtelijke Plannen, d.d. 15 september 2020

Bijlage 9: Ruimtelijke onderbouwing (incl. onderzoeksrapporten) Van Klaverweijdeweg 17 Hoogmade, Rho, d.d. 20 augustus 2020

Bijlage 10: Ruimtelijke onderbouwing Molenkade (incl. onderzoeksrapporten) 2, 4 en 6 Leimuiden, KuiperCompagnons, d.d. 11 september 2020

Bijlage 11: Historisch bodemonderzoek naast Vriezekoop 4B te Leimuiden, Grondslag, d.d. 23 maart 2020

Bijlage 12: Verkennend bodemonderzoek Westerdijk 60 Leimuiden, Milieutechniek ZVS Eemnes BV, d.d. 21 november 2013

Bijlage 13: Verkennend bodemonderzoek Westerdijk 60-61 te Leimuiden, Milieutechniek ZVS Eemnes, d.d. 14 april 2020

Bijlage 14: Historisch vooronderzoek bodem Willem van der Veldenweg 51, Grondslag, d.d. 13 mei 2020

Bijlage 15: Historisch (bodem)onderzoek Herenweg 12, Waders Milieu BV, d.d. 13 mei 2020

Bijlage 16: Verkennend (asbest) bodemonderzoek van Klaverweijdeweg 10 Hoogmade, Inventerra, d.d. 26 maart 2019

Bijlage 17: Geluidbelasting wegverkeer en railverkeer Van Klaverweijdeweg 10 te Hoogmade, Adviesburo Van der Boom b.v., d.d. 5 februari 2019

Bijlage 18: Archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek Van Klaverweijdeweg t.o. nr. 23 Hoogmade, Becker & Van de Graaf bv, d.d. 18 mei 2009

Bijlage 19: Diverse milieuonderzoeken ten behoeve van nieuwbouw Bilderdam 39-40, Kubiek Ruimtelijke Plannen, d.d. 15 september 2020

Bijlage 20: Ecologische quickscan perceel LMD02A2558 Leimuiden, Elsken Ecologie, d.d. 11 februari 2019

Bijlage 21: Akoestisch onderzoek Doespolderkade 1 en 2, KuiperCompagnons, d.d. 29 mei 2020

Bijlage 22: Onderzoek Geurhinder Veehouderijen plattelandswoning Doespolderkade 1-2 Hoogmade, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 13 augustus 2020

Bijlage 23: Luchtkwaliteitsonderzoek plattelandswoning Doespolderkade 1-2 Hoogmade, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 2 juni 2020

Bijlage 24: Ruimtelijke onderbouwing Oudendijkseweg 28 Woubrugge, Rho, d.d. 1 september 2020

Bijlage 25: Nota inspraak- en vooroverlegreacties, d.d. mei 2020

Bijlage 26: Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling, Omgevingsdienst West-Holland, d.d. 8 juli 2020

Bijlage 27: Nota van beantwoording zienswijzen, d.d. september 2020

Bijlage 28: Besluit Hogere Waarden, Van Klaverweijdeweg 10 en 11A Hoogmade

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 28 mei 2018 is het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” vastgesteld. Dit plan biedt een juridisch-planologisch kader voor het oostelijk deel van het buitengebied van de gemeente Kaag en Braassem. Na vaststelling zijn door diverse particulieren kleinschalige initiatieven ingediend bij de gemeente. Deze initiatieven passen niet binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Oost”. De gemeente heeft echter aangegeven, onder voorwaarden, welwillend tegenover de initiatieven te staan.

Naast het mogelijk maken van de particuliere initiatieven kent deze herziening nog een ander doel. Het gebied, rondom de N207 en de N207 zelf, ten oosten van de kern Leimuiden kent momenteel geen actueel juridisch-planologisch kader. Voor deze gronden vigeert het bestemmingsplan ‘Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude’ uit 1999. Dit gebied dient te worden voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader. In dit gebied wordt het huidige gebruik bestemd en is niet voorzien in ontwikkelingen.

Ook ten noordwesten van de kern Woubrugge ligt een gebied waar momenteel geen actueel juridisch-planologisch kader voor is vastgesteld. Deze gronden zijn ook meegenomen in deze herziening. In dit gebied wordt het huidige gebruik bestemd en is niet voorzien in ontwikkelingen.

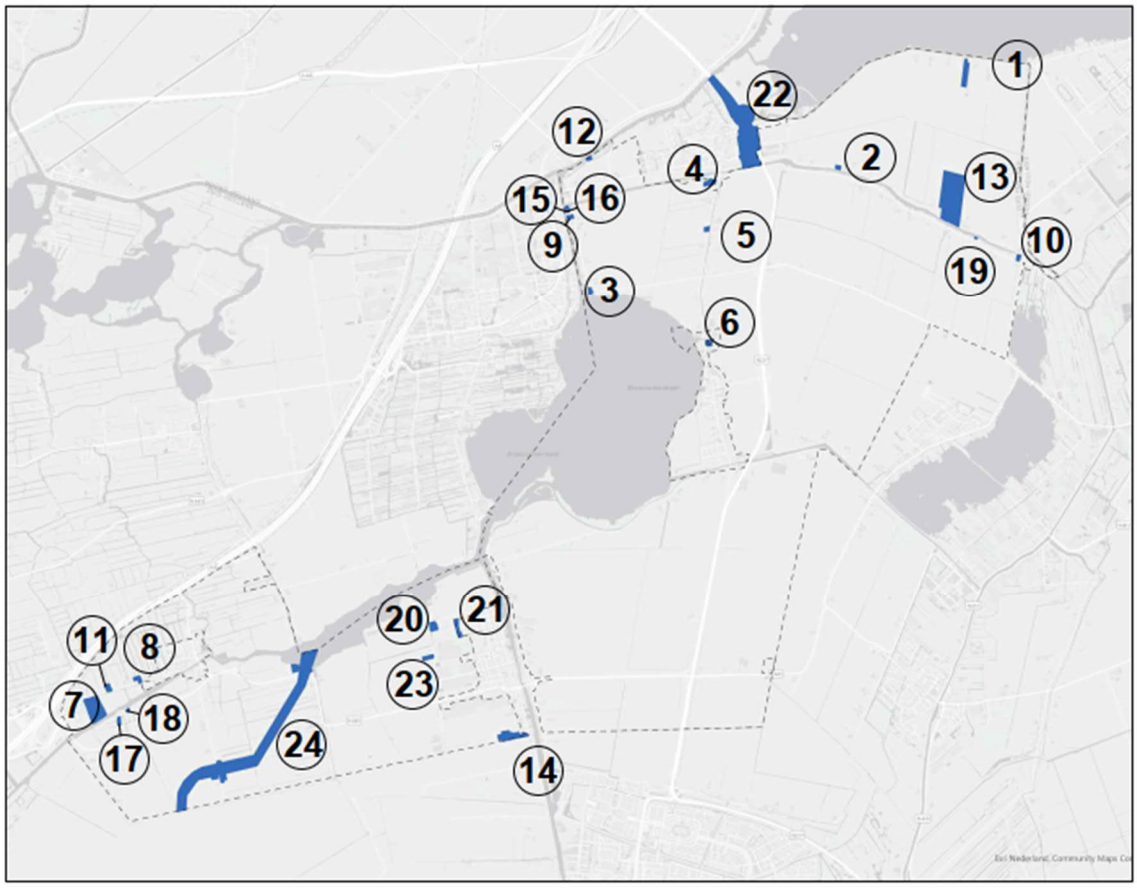
Na vaststelling is gebleken dat op een aantal locaties de regelingen niet volstaan of voldoende duidelijk zijn. Om deze reden zijn de locaties aan de Vriezekoop 30, A. de Graaflaan 31 en Westerdijk 2a meegenomen.

Ook heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraak van 18 maart 2020[1] het planologisch regime voor een vijftal locaties vernietigd. In dit bestemmingsplan worden deze locaties hersteld en van een nieuw planologisch regime voorzien.

Ten slotte is geconstateerd dat de reservering van het voorkeurstracé buisleidingen, zoals door het Rijk is vastgesteld in het Rarro (2019) en de Structuurvisie Buisleidingen (2012), in het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” per abuis is verschoven op de verbeelding. Het is wenselijk om de correcte locatie van de reservering op te nemen op de betreffende gronden. Voorliggend bestemmingsplan regelt de verplaatsing van de reservering voor het buisleidingentracé naar de correcte locatie op de verbeelding.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een eerste, partiële, herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” waarin de particuliere initiatieven mogelijk gemaakt worden. In dit plan wordt uiteengezet wat de initiatieven zijn, wordt de (milieukundige) onderbouwing per initiatief gegeven en wordt de haalbaarheid van de ontwikkelingen uiteengezet. Daarnaast voorziet de herziening in de actualisatie van het bestemmingsplan ‘Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude’ voor het gebied rondom de N207 en de N207 zelf. Ook het gebied ten noordwesten van de kern Woubrugge wordt voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader. Bovendien voorziet deze herziening nog in het verduidelijken van een aantal regelingen. Ten slotte repareert deze herziening het planologisch regime voor een aantal locaties waarover bovengenoemde uitspraak is gedaan.

[1] 201805604/1/R3



Afbeelding 1.1: Globale ligging en begrenzing plangebied.

1.2 Ligging plangebied

Het voorliggende plangebied valt uiteen in vierentwintig verschillende locaties c.q. deelgebieden, verspreid over het oostelijk deel van het buitengebied van de gemeente Kaag en Braassem. De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

1. Leimuiden, Herenweg 15 en 17
2. Leimuiden, Vriezekoop Noord 4b
3. Leimuiden, Westerdijk 60-61
4. Leimuiden, Molenkade 2
5. Leimuiden, Willem van der Veldenweg 51
6. Rijnsaterwoude, Herenweg 12
7. Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10
8. Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 11
9. Leimuiden, Westerdijk 12
10. Leimuiden, Bilderdam 39-40
11. Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 17
12. Leimuiden, Kerklaan 23w
13. Leimuiden, Vriezekoop 30
14. Woubrugge, A. de Graaflaan 31
15. Leimuiden, Westerdijk 2
16. Leimuiden, Westerdijk 2a
17. Hoogmade, Doespolderkade 3c

18. Hoogmade, Doespolderkade 2
19. Leimuiden, Vriezekoop 59w
20. Woubrugge, Oudendijkseweg 21b t/m z
21. Woubrugge, Oudendijkse Polder
22. Leimuiden, Leimuiden/N207)
23. Woubrugge, Oudendijkseweg 28
24. Voorkeurstracé buisleidingen, diverse percelen ten oosten en zuiden van Hoogmade

De ligging en globale begrenzing van de voorgenoemde locaties is weergegeven in afbeelding 1.1. Voor een verdere beschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

Het herstelbesluit na de tussenuitspraak van de Raad van State van 9 november 2022 is alleen van toepassing op locatie 17 (Hoogmade, Doespolderkade 3c), locatie 18 (Hoogmade, Doespolderkade 2) en locatie 20 (Woubrugge, Oudendijkseweg 21b t/m z).

1.3 Vigerende plannen

Voor de in het bestemmingsplan begrepen gronden gelden thans de vigerende bestemmingsplannen ‘Buitengebied Oost’ en ‘Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude’. Deze plannen zijn op respectievelijk 28 mei 2018 en 28 april 1999 vastgesteld. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’ is door de gemeenteraad van Kaag en Braassem vastgesteld en het bestemmingsplan ‘Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude’ door de toenmalige gemeente Jacobswoude. Ter plaatse van het gebied ten noordwesten van de kern Woubrugge vigeert het bestemmingsplan ‘Buitengebied Woubrugge’ dat op 2 juli 1987 is vastgesteld door de toenmalige gemeente Woubrugge.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan “1e herziening Buitengebied Oost” valt uiteen in een ontwikkelgericht deel, een actualiserend deel en een herstellend en verduidelijkend deel. In het ontwikkelgerichte deel van het bestemmingsplan worden de ingediende initiatieven rechtstreeks mogelijk gemaakt. Voor het deel van de N207 en de omliggende gronden zijn de vigerende bestemmingen overgenomen en geactualiseerd. Dit geldt ook voor de gronden ten noordoosten van de kern Woubrugge. Voor de overige locaties is gekeken hoe de vigerende regelingen aangescherpt of verduidelijkt kunnen worden. Voor de bestemmingen en regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’. Voor de locaties, waarvan het bestemmingsplan door de Raad van State is vernietigd, is bepaald wat een passend juridisch-planologisch kader is.

De bestemmingen zijn geometrisch bepaald[2] en analoog verbeeld door middel van een verbeelding. Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen verantwoord. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk twee ingegaan op de huidige en toekomstige situatie in de verschillende plangebied. In hoofdstuk drie komen de verschillende beleidskaders aan de orde op Rijksniveau,

[2] Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk vier is verslag gedaan van het onderzoek naar de randvoorwaarden en belemmeringen die gelden vanuit de diverse planologische en milieukundige toetsingskaders. In hoofdstuk vijf is de juridische toelichting op het bestemmingsplan gegeven. Hoofdstuk zes gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan, dat in een economisch en maatschappelijk facet uiteengelegd wordt. Tevens wordt daarbij ingegaan op het aspect handhaving. Ten slotte wordt de bestemmingsplanprocedure in het laatste hoofdstuk nader toegelicht.

2 Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt voor elke locatie, beknopt, uiteengezet wat de bestaande en toekomstige situatie is. Daarnaast wordt voor elke locatie aangegeven wat de strijdigheid is met het vigerende bestemmingsplan. Een uitgebreidere beschrijving van deze punten is opgenomen in de separate ruimtelijke onderbouwingen die te raadplegen zijn als bijlagen 1 t/m 10 bij de toelichting. De locaties zijn in onderstaand hoofdstuk gerangschikt op type ontwikkeling. Deze rangschikking is toegepast om in het vervolg van de toelichting, met name bij de milieuaspecten (hoofdstuk 4) een duidelijke en consequente onderbouwing uiteen te kunnen zetten.

Voor wat betreft het deel van de N207 en de omliggende gronden is de bestaande situatie tevens de toekomstige situatie. Het gaat hier alleen om het actualiseren van het vigerend plan. In dit deelgebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt en worden de gronden uitsluitend actualiserend bestemd.

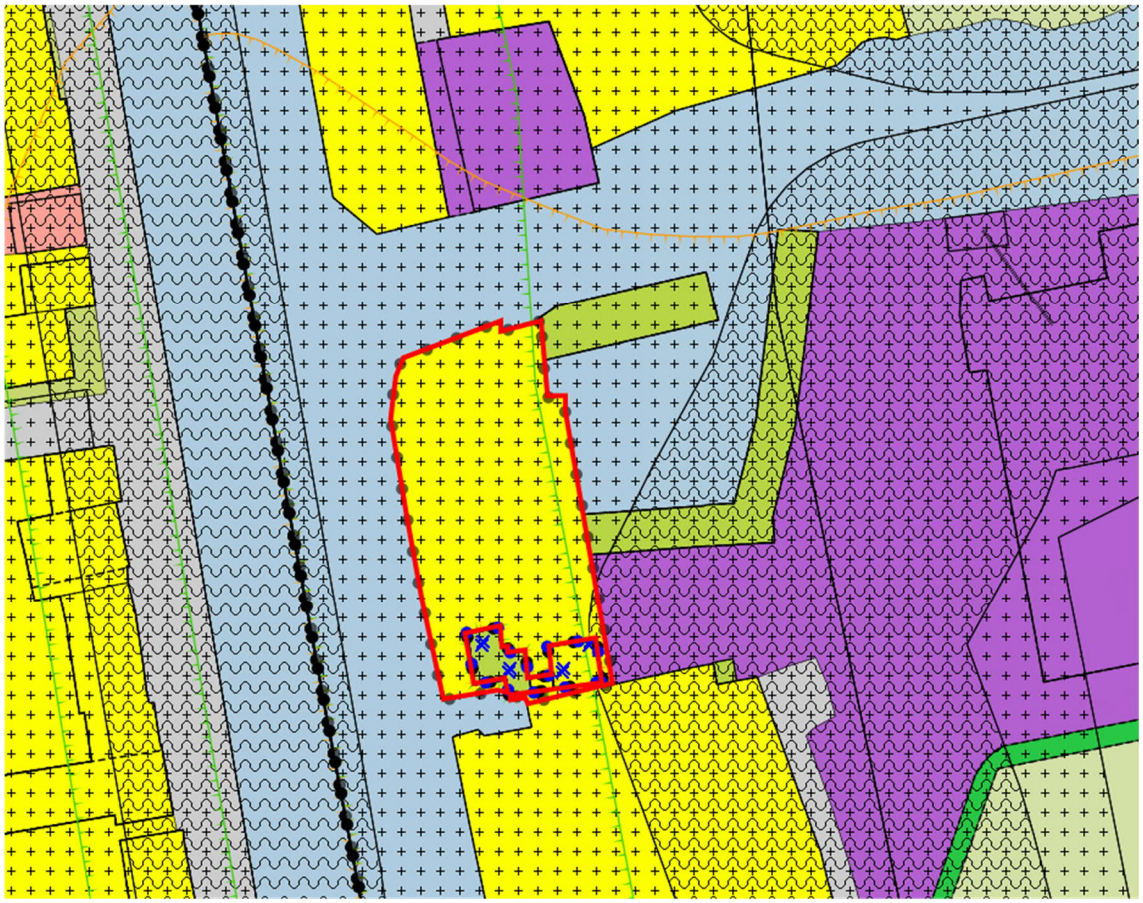
2.1 Verduidelijking

Een drietal locaties is meegenomen in deze herziening om regelingen te verduidelijken of herstellen van een aantal omissies. In deze paragraaf wordt voor deze locaties uiteengezet wat middels deze herziening wordt gewijzigd.

Leimuiden, Vriezekoop 30
Op deze locatie is camping ‘de Drecht’ gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan is de regeling omtrent de aanwezige aanduidingen ‘maximum aantal verblijfsrecreatieve onderkomens’ en ‘maximum aantal gebouwen’ niet duidelijk. In deze herziening wordt bijbehorende regeling aangescherpt om interpretatieverschillen te voorkomen.

Woubrugge, A. de Graaflaan 31
In het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’ is beoogd te regelen dat het houden van koeien zonder weidegang is toegestaan, mits het bestaand gebruik betreft. De regels zijn op dit punt enigszins onduidelijk. Daarom wordt in voorliggend bestemmingsplan hier meer duidelijkheid over gegeven, zodat het bedrijf gevestigd aan A. de Graaflaan 31 koeien kan houden zonder weidegang.

Leimuiden, Westerdijk 2a
Op het perceel aan de Westerdijk 2a is momenteel een bijgebouw gerealiseerd. Dit bijgebouw is in het vigerende bestemmingsplan niet voorzien van een passende aanduiding. In navolgende afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 2.1: Vigerende bestemmingsplan Westerdijk 2a (plangebied is rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Om dit bijgebouw positief te bestemmen, is in deze herziening de aanduiding 'bijgebouw' opgenomen.

2.2 Uitspraak Raad van State

Op 18 maart 2020 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan met betrekking tot het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' dat op 28 mei 2018 is vastgesteld. Voor vijf locaties is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' vernietigd en dient een nieuw besluit genomen te worden. In deze herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' wordt aan deze verplichting invulling gegeven. Hieronder wordt uiteengezet wat de inhoud van het beroep was en hoe hiermee om is gegaan.

Leimuiden, Westerdijk 2
In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' is aan een deel van het perceel de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – categorie 4' toegekend. Aan de rest van het perceel is de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouw' gegeven.

In beroep heeft appellant aangegeven het niet eens te zijn met de bestemming van de garage als bijgebouw omdat, deze hoort bij de recreatiewoning. Volgens de appellant had de garage ook de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' moeten krijgen.

In deze herziening wordt deze locatie voorzien van een passend planologisch regime waarbij ook de garage wordt bestemd wordt als ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’. De aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – categorie 4’ is vergroot en is nu ook opgenomen op de garage. Ten slotte is de maatvoeringsaanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak’ opgenomen en is dit afgestemd op het feitelijke vloeroppervlak van 155 m^2.

Hoogmade, Doespolderkade 3c en 3d
Regeling bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’ van 28 mei 2018
In het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’ is aan het perceel, waar MWS een bedrijf exploiteert voor de reparatie van en groothandel in machines en apparaten voor industrie en handel, de bestemming ‘Bedrijf’ toegekend. Het zuidelijk deel van het perceel heeft tevens de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – lasbedrijf’.

Beroepen en uitspraak Raad van State van 18 maart 2020
MWS is het niet eens met de planregeling voor haar bedrijfsterrein. In de eerste plaats voert zij aan dat de legaal bestaande en vergunde bedrijfsactiviteiten ten onrechte niet als zodanig zijn bestemd. Dit geldt in het bijzonder voor reparatiewerkzaamheden aan machines en apparaten en voor de laswerkzaamheden. De aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – lasbedrijf’ is volgens MWS ten onrechte alleen aan het zuidelijke deel van de loods en het perceel toegekend. Daardoor is bovendien onduidelijk welke activiteiten op het noordelijke deel mogen worden verricht. Verder stelt MWS dat het begrip "lasbedrijf" niet is gedefinieerd en dat de beperking dat "lasactiviteiten op de bedrijfslocatie enkel 20% van alle bedrijfsactiviteiten mogen behelzen" in artikel 6, lid 6.1, onder t, van de planregels niet duidelijk is.

MWS betoogt daarnaast dat de raad er ten onrechte van is uitgegaan dat de bedrijfsactiviteiten op het moment van de vaststelling van het vorige plan in 2008 nog onder milieucategorie 2 vielen en inmiddels onder milieucategorie 3.2 vallen. Volgens MWS is de aard van de bedrijfsactiviteiten sinds 2005 niet gewijzigd; de vergunde activiteiten vallen en vielen volgens haar onder milieucategorie 3.1. Naar aanleiding van het beroep van MWS heeft de Raad van State de planregeling in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’ vernietigd.

Nieuwe regeling ‘1e herziening Buitengebied Oost’ van 26 oktober 2020
Om recht te doen aan de legaal bestaande en vergunde bedrijfsactiviteiten wordt in deze herziening een maatbestemming opgenomen voor dit bedrijf. Voor het gehele perceel wordt de bestemming ‘Bedrijf’ opgenomen en in de regels wordt opgenomen dat deze gronden bestemd zijn voor de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2. Ook krijgt het gehele perceel de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – lasbedrijf’. Op deze manier is het gehele perceel bestemd voor het bedrijf van MWS en mogen op het noordelijke deel van het perceel ook activiteiten ten behoeve van het lasbedrijf plaatsvinden, zoals opslag et cetera. In het noordelijk deel van het plangebied wordt de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf uitgesloten – las- en metaalbewerkingsactiviteiten’ opgenomen. Conform de vrijstelling uit het verleden worden dergelijke activiteiten alleen in het zuidelijk deel van het perceel toegestaan. De definitie ‘lasactiviteiten (ondergeschikt)’ wordt geschrapt en de definitie ‘mobiel lasbedrijf’ wordt aangepast. Die luidt na de vaststelling op 26 oktober 2020 als volgt: “een bedrijf waarvan de werkzaamheden (metaalbewerkingsactiviteiten) hoofdzakelijk plaatsvinden op locatie bij de klant.”

Beroepen en tussenuitspraak Raad van State van 9 november 2022
Ook tegen de bestemmingsregeling van het bestemmingplan '1e herziening Buitengebied Oost' van 26 oktober 2020 werd door MWS beroep aangetekend. Met een tussenuitspraak heeft de Raad van State de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld de gebrekkige definiëring te herstellen.

Volgens MWS impliceert de begripsomschrijving dat het grootste gedeelte van de werkzaamheden op het perceel van de klant plaatsvindt en niet op het bedrijfsperceel. MWS stelt dat in de loods wel degelijk reparatiewerkzaamheden worden verricht. Hoe die werkzaamheden zich verhouden tot de werkzaamheden op het perceel van de klant, hangt af van de aard en de omvang van het werkaanbod. Volgens MWS is niet duidelijk op welke wijze moet worden vastgesteld dat de werkzaamheden hoofdzakelijk plaatsvinden op locatie bij de klant.

De Raad van State volgt MWS in het oordeel dat de begripsomschrijving in strijd met de vereiste rechtszekerheid is vastgesteld. Die maakt onvoldoende duidelijk wanneer werkzaamheden hoofdzakelijk plaatsvinden op locatie. Dit kan bijvoorbeeld worden beoordeeld aan de hand van het aantal uur dat per dag, per week of per maand op het bedrijfsperceel van MWS wordt gewerkt, met daartegenover het aantal uur dat bij de klant wordt gewerkt. Hoofdzakelijk zou echter ook betrekking kunnen hebben op de aard van de werkzaamheden, waarbij alleen de lichtere laswerkzaamheden op het bedrijfsperceel van MWS worden uitgevoerd.

Aangepaste begripsomschrijving '1e herziening Buitengebied Oost' 13 maart 2023
Naar aanleiding van de tussenuitspraak wordt de begripsomschrijving aangepast. Het uitgangspunt blijft dat het gehele perceel bestemd wordt voor het bedrijf van MWS en dat op het noordelijke deel van het perceel geen las- en overige metaalbewerkingsactiviteiten mogen worden verricht. Het is van belang een maatbestemming op te nemen om te voorkomen dat in de toekomst een bedrijf met andere aard en impact op de omgeving zich op het perceel kan vestigen.

In de regelingen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' van 28 mei 2018 en in het bestemmingsplan '1e herziening Buitengebied Oost' van 26 oktober 2020 is de voorwaarde opgenomen dat de toegelaten bedrijven hun werkzaamheden deels op locatie bij de klant verrichten. Dit is ingegeven door de wens een maatbestemming op te nemen voor de bedrijfsactiviteiten van MWS, dat ook reparatiewerkzaamheden uitvoert op locatie bij de klant en daarmee duiding te geven aan het mobiele karakter van het bedrijf.

De tussenuitspraak maakt duidelijk dat het 'mobiele' karakter van het bedrijf geen goede basis is voor een bestemmingsomschrijving. Dat wordt daarom niet langer opgenomen in de specifieke bestemmingsomschrijving. Wel wordt nauwkeuriger aangesloten bij de aard van het bedrijf. Het perceel is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – lasbedrijf', waar de gronden tevens zijn bestemd voor een mobiel lasbedrijf, dat in artikel 1 wordt gedefinieerd als: "een werkplaats voor het repareren en opslaan van machines, uitrustingsstukken en apparaten voor de bouwnijverheid alsmede een groothandel en verhuurbedrijf in machines, uitrustingsstukken en apparaten voor de bouwnijverheid". Op die manier wordt enerzijds recht gedaan aan de huidige werkzaamheden van MWS en anderzijds aan de in het verleden verleende vrijstelling.

Hoogmade, Doespolderkade 2
Regeling bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' van 28 mei 2018
In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' heeft het perceel aan de Doespolderkade 2 twee bestemmingen. Aan het noordelijke deel van het perceel is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch -

plattelandswoning' toegekend. De rest van het perceel heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'wonen uitgesloten'.

Beroepen en uitspraak Raad van State van 18 maart 2020
De ene appellant (eigenaar van de woning) is van mening dat het gehele perceel een reguliere woonbestemming had moeten krijgen, omdat de gebruiksmogelijkheden te veel worden beperkt. Daarnaast biedt de bestemming als plattelandswoning, voor een deel van het perceel, te weinig bescherming tegen hinder van het naastgelegen agrarische bedrijf.

De andere appellant (exploitant melkveehouderij en kaasmakerij) is van mening dat de gemeenteraad geen burgerwoning had mogen toestaan. De exploitant vreest hierdoor beperkingen voor haar bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden.

Door de Raad van State is geoordeeld dat de keuze, om het zuidelijke deel van het perceel en het woongebouw een andere bestemming te geven dan het noordelijke deel, niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast bieden de planregels te weinig zekerheid dat in het zuidelijk deel van het gebouw geen vormen van gebruik zijn toegestaan die tot gevolg hebben dat sprake is van een geurgevoelig object. Daarnaast is de Raad van State van oordeel dat het toekennen van de bestemming 'Wonen' aan het gehele perceel of het noordelijke deel mogelijk tot te veel beperkingen leidt voor de bedrijfsvoering van het bedrijf van de exploitant.

Gelet hierop lijkt een bestemming als plattelandswoning voor het gehele perceel vooralsnog de meest geschikte oplossing om aan de belangen van beide partijen recht te doen. De gemeenteraad heeft echter niet voldoende onderzoek gedaan naar het woon- en leefklimaat bij de woning.

Onderzoek bij '1e herziening Buitengebied Oost' van 26 oktober 2020
In het kader van deze herziening is onderzoek gedaan naar het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Door De Roever Omgevingsadvies is onderzoek gedaan naar de aspecten geur en luchtkwaliteit. Deze onderzoeken zijn te raadplegen in bijlage 22 en 23 van de toelichting.

Uit het geuronderzoek blijkt dat ter plaatse van de woning aan de Doespolderkade 2 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de veehouderij niet in haar belangen wordt geschaad. Ook ten aanzien van de achtergrondbelasting kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als de reeds vergunde (maar nog niet gerealiseerde) situatie.

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat de veehouderij niet in betekenende mate (NIBM) van invloed is op de luchtkwaliteit ter plaatse van de plattelandswoning. Ter plaatse van de plattelandswoning wordt ruimschoots voldaan aan de in de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de geluiduitstraling van het op Doespolderkade 1 gevestigde bedrijf "V.O.F. Kaasboerderij Van Leeuwen" in relatie tot de nabijgelegen woning Doespolderkade 2 te Hoogmade. Dit volledige onderzoek is te raadplegen in bijlage 21 van het bestemmingsplan '1e herziening Buitengebied Oost' d.d. 26 oktober 2020. Hieronder worden de belangrijkste conclusies uiteengezet.

Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van het zuidelijk deel van de woning Doespolderkade 2 niet zonder meer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor dit gedeelte dient de vestiging van geluidsgevoelige functies, zoals wonen, in beginsel te worden uitgesloten.

Voor het noordelijk deel van de woning Doespolderkade 2 wordt geconcludeerd dat redelijkerwijs wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ook wanneer rekening gehouden wordt met een toekomstige representatieve invulling van de maximaal planologische mogelijkheden. Om te borgen dat Van Leeuwen niet onevenredig wordt belemmerd, wordt geadviseerd het noordelijk deel als plattelandswoning te bestemmen.

Om recht te doen aan de belangen van beide partijen is het perceel in deze herziening bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Daarmee is sprake van een plattelandswoning. Het zuidelijk deel van de woning is daarnaast voorzien van de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Met deze bestemmingsregeling wordt het meeste recht gedaan aan de belangen van de bewoners en de exploitant van het bedrijf.

Mochten de bewoners het zuidelijk deel van de woning toch willen gebruiken ten behoeve van geluidsgevoelige functies, dan moeten maatregelen getroffen worden om in de woning een aanvaardbaar binnenklimaat te realiseren. Omdat maatregelen aan de bron en in de overdracht niet uitvoerbaar zijn, resteren maatregelen aan de gevel. Gezien de geluidbelasting die ter plaatse van de gevel kan optreden, is het ongewenst dat de gevel voorzien is van te openen delen. Om deze reden wordt de aanwezigheid van te openen delen uitgesloten. Daarnaast is een minimale eis aan de geluidwering van de gevel gesteld. Bij de initiële vaststelling van dit bestemmingsplan op 26 oktober 2020 is besloten dat de geluidreductie minimaal 45 dB moet zijn. Gelet op de te verwachten piekgeluidbelastingen op de gevel wordt met deze geluidwering in de woning een aanvaardbare binnenwaarde van maximaal 45 dB gerealiseerd. Omdat sprake blijft van een plattelandswoning worden de belangen van de veehouderij niet geschaad.

Beroepen en tussenuitspraak Raad van State van 9 november 2022
Ook tegen de bestemmingsregeling van het bestemmingplan '1e herziening Buitengebied Oost' van 26 oktober 2020 werd door bovengenoemde partijen beroep aangetekend. Met een tussenuitspraak heeft de Raad van State de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld de gebrekkige motivering te herstellen.

Het beroep van de exploitant van de melkveehouderij en de kaasmakerij is ongegrond bevonden. De gekozen bestemmingsregeling is naar het oordeel van de Raad van State voldoende gemotiveerd en ook anderszins in overeenstemming met het recht, in zoverre die regeling ziet op de belangen van de exploitant van de melkveehouderij en kaasmakerij.

De eigenaar van de woning meent dat de aanduiding 'wonen uitgesloten' met de bijbehorende regeling overbodig is en voor zover de gemeenteraad het noodzakelijk acht om geluidwerende maatregelen te eisen, de eis aan de geluidwering gebaseerd is op een norm voor burgerwoningen, die niet van toepassing is op plattelandswoningen. De Raad van State is van oordeel dat het bestemmingsplan op dit punt niet deugdelijk gemotiveerd is.

Aanvullende motivering '1e herziening Buitengebied Oost' 4 september 2023[3]

[3] Ter vervanging van het ingetrokken herstelbesluit van 13 maart 2023

Naast de eis dat de gevel geen te openen delen mag bevatten, wordt geëist dat de geluidwering van de gevel een minimale waarde heeft. Deze waarde moet dusdanig worden vastgesteld, dat gelet op de te verwachten geluidbelastingen van de gevel een aanvaardbare binnenwaarde wordt gerealiseerd. Om te beoordelen wat in dit geval aanvaardbaar is, heeft de gemeenteraad de volgende zaken in overweging genomen.

Volgens de milieuwetgeving gelden bij hoge geluidbelastingen op de gevel normen voor de geluidniveaus binnen in geluidsgevoelige ruimten. Voor de gezondheid en het welzijn van bewoners wordt bij piekgeluiden een maximale waarde van 45 dB aanvaardbaar geacht. Deze waarden zijn op grond van wetenschappelijk onderzoek tot stand gekomen en wil het gemeentebestuur als uitgangspunt hanteren voor het bepalen van een aanvaardbare binnenwaarde en daarmee van de eis aan de geluidwering van de gevel.

Volgens de wet zijn deze milieunormen niet van toepassing op plattelandswoningen. Dit geeft gemeenten de mogelijkheid om bewoning in voormalige agrarische bedrijfswoningen toe te staan, zonder dat het agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde, direct wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering. Dit kan alleen als de gemeente van oordeel is dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en rond de voormalige agrarische bedrijfswoning. In dat geval wordt die woning bestemd als plattelandswoning. Hierbij kan worden gesteld dat bij een plattelandswoning een lagere mate van bescherming tegen milieuhinder hoort dan bij een reguliere woning. Andere belangen van de fysieke leefomgeving kunnen daardoor zwaarder meewegen.

Bij deze afweging is de zeer specifieke situatie op het betrokken perceel bepalend. Het zuidelijke gedeelte van het gebouw wordt op dit moment – op zijn minst gedeeltelijk – reeds bewoond. Zoals hierboven toegelicht acht het gemeentebestuur een geluidsgevoelige functie als wonen op het zuidelijke gedeelte van het perceel niet zonder meer toelaatbaar. Omdat het gaat om een bestaande situatie, voorziet het bestemmingsplan in een mogelijkheid om het gehele gebouw te gebruiken voor geluidsgevoelige functies. Het wordt daarbij aanvaardbaar geacht dat het maximale geluidniveau binnen in geluidsgevoelige ruimten hoger ligt dan normaal, omdat het gaat om een plattelandswoning. Met deze regeling beoogt het gemeentebestuur een verbetering van de huidige situatie.

Een maximale binnenwaarde van 45 dB resulteert in een geluidwering van de gevel van minstens 45 dB, uitgaande van 90 dB piekgeluidbelasting op de gevel. Het realiseren van een dergelijke geluidwering betekent zeer grote bouwkundige investeringen, waardoor de kans groot is dat geen initiatief genomen wordt tot het treffen van dergelijke bouwkundige maatregelen. Er treedt dan geen verbetering van de situatie op. Daarom wordt naar aanleiding van de tussenuitspraak van 9 november 2022 nadrukkelijk een belang toegekend aan de economische uitvoerbaarheid van de bouwkundige maatregelen. Dit heeft tot gevolg dat in dit geval niet een maximale binnenwaarde van 45 dB, maar van 55 dB bij piekgeluiden aanvaardbaar wordt geacht. Door bij nader inzien te eisen dat de geluidwering een minimale waarde van 35 dB heeft, wordt voorzien in een economisch uitvoerbare regeling. Daarmee wordt een reële mogelijkheid geboden aan de bewoners om ook het zuidelijke deel van het gebouw te gebruiken voor geluidgevoelige functies. Dit geeft de beste garanties dat het woon- en leefklimaat ter plekke verbetert.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat het oordeel over de aanvaardbare binnenwaarde in het kader van het woon- en leefklimaat geen gevolgen heeft voor de exploitant van de melkveehouderij en kaasmakerij. Door de bestemming als plattelandswoning zijn de milieunormen waaraan de exploitant zich moet houden, niet van toepassing op deze woning.

Leimuiden. Vriezekoop 59w

Regeling bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' van 28 mei 2018

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' kent het woonschip de bestemming 'Water'. In het beroep is aangegeven dat de appellant het hier niet meer eens is en is van mening dat het woonschip de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'woonschepenligplaats' had moeten krijgen.

Beroepen en uitspraak Raad van State van 18 maart 2020

De Afdeling heeft het beroep gegrond verklaard en gesteld dat de gemeenteraad niet zomaar de bestemming 'Water' had toe mogen kennen.

Nieuwe regeling '1e herziening Buitengebied Oost' van 26 oktober 2020

De woonboot op Vriezekoop 59w is in het bestemmingsplan Buitengebied Jacobswoude (2008) positief bestemd. Echter, bij deze keuze heeft geen ruimtelijke afweging plaatsgevonden. Toentertijd gaf de provincie de woonbootvergunningen af. Bij de Vriezekoop 59w was aan de destijds zittende gebruiker ook een woonbootvergunning van de provincie afgegeven. De provincie hanteerde destijds voor dergelijke vergunningen eveneens een uitsterfbeleid, maar dit beleid hield in dat een woonbootvergunning bij verkoop op naam van de volgende eigenaar werd gezet en ook toestemming werd gegeven voor het vervangen van de boot. Dit beleid zag dan ook in de praktijk niet goed toe op het uitsterven van een dergelijke situatie. Vanwege deze werkwijze van de provincie is de locatie in het verleden positief bestemd. Achteraf bezien zou het beter zijn geweest als deze locatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht of een uitsterfregeling was gebracht.

In kwestie is sprake van een bestemming welke niet wordt verwezenlijkt (binnen de bestemming wordt al jarenlang niet gewoond) en op basis van nieuwe inzichten niet (langer) in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Een positieve bestemming van de woonboot leidt in kwestie tot verrommeling van landschap. Woonboten in de Drecht zijn ten tijde van het opnemen van vaststelling van het vorige bestemmingsplan landschappelijk ook niet wenselijk geweest. Dit wordt nog eens bevestigd door het feit dat dit de enige woonboot in de wijde omgeving is die parallel aan de Drecht ligt. Woonboten die niet in een lint van woonboten/bebouwing zijn gelegen zijn in beginsel ruimtelijk onwenselijk en zeker in een kwetsbaar gebied als de Drechtoevers. De reden van positieve bestemming was slechts vanwege het 'uitsterfbeleid' van de provincie. De provincie heeft heden met betrekking tot de Drecht geen bevoegdheid meer, deze is overgeheveld aan de gemeente (eigenaar van het water).

Naar aanleiding van een civiel ontruimingsvonnis heeft de gebruiker van de ligplaats de woonboot inmiddels verwijderd. In dit bestemmingsplan heeft de locatie Vriezekoop 59w dan ook de bestemming Water.

Beroepen en uitspraak Raad van State van 9 november 2022

De Raad van State heeft geoordeeld dat de gemeenteraad uit had dienen te gaan van de situatie als ware het woonschip nog aanwezig op de ligplaats, omdat de gebruiker van de ligplaats hoger beroep had ingesteld tegen het ontruimingsvonnis en er nog geen uitspraak was in hoger beroep. Om die reden heeft de Raad van State het plandeel met de bestemming Water ter plaatse van Vriezekoop 59w vernietigd.

Vaststelling '1e herziening Buitengebied Oost' 4 september 2023[4]
Als gevolg van de uitspraak van 9 november 2022 maakt deze locatie ten tijde van het herstelbesluit op 4 september 2023 geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan '1e Herziening Buitengebied Oost'.

Woubrugge, Oudendijkseweg 21b t/m z
Regeling bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' van 28 mei 2018
In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' hebben de recreatiewoningen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – categorie 4'. Er is niet voorzien in persoonsgebonden overgangsrecht.

Beroepen en uitspraak Raad van State van 18 maart 2020
De appellanten zijn het niet eens met deze toegekende bestemming en zijn van mening dat de bestemming 'Wonen' aan hun percelen had moeten worden toegekend.

De Afdeling stelt voorop dat in dit geval sprake is van bestaand illegaal gebruik van de recreatiewoningen als woning. Een woonbestemming voor de recreatiewoningen moet in zo'n geval worden beschouwd als een planologisch nieuwe functie. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk is om 20 in planologisch opzicht nieuwe woningen mogelijk te maken op deze plaats, gelet op het beleid inzake verblijfsrecreatie, de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente, artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro en de fysieke ongeschiktheid van de recreatiewoningen als reguliere woning. Bovendien betekent het enkele feit dat het illegale gebruik al meer dan 20 jaar plaatsvindt, anders dan de appellanten betogen, niet dat de bewoners aanspraak kunnen maken op een woonbestemming. Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid kunnen besluiten om geen woonbestemming toe te kennen aan de recreatiewoningen.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad bij de vaststelling van het plan echter onvoldoende onderzocht of voor de illegale permanente bewoning van de recreatiewoningen persoonsgebonden overgangsrecht in het plan moet worden opgenomen. Aangezien aan twee appellanten een persoonsgebonden gedoogbeschikking is verleend, is er in elk geval voor deze bewoners geen zicht op beëindiging van de permanente bewoning van hun recreatiewoning. Het was onzorgvuldig dat voor deze twee bewoners geen persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan is opgenomen. Voor de overige appellanten heeft de gemeenteraad ten onrechte niet op individueel niveau onderzocht of handhavend optreden tegen de permanente bewoning nog mogelijk is. Ook heeft de gemeente niet onderzocht of er andere omstandigheden zijn, die aanleiding zouden moeten geven tot het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht. De Raad van State heeft op basis van bovenstaande overwegingen het bestemmingsplan ter plaatse van de recreatiewoningen aan de Oudendijkseweg vernietigd.

Nieuwe regeling '1e herziening Buitengebied Oost' van 26 oktober 2020
Voor een viertal recreatiewoningen is in het verleden aan de bewoners een gedoogbeschikking verleend voor het permanent bewonen van hun recreatiewoningen. Voor deze personen is persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen in de overgangsregels in dit plan. De personen voor wie dit geldt, zijn opgenomen in bijlage 3 bij de regels.

[4] Ter vervanging van het ingetrokken herstelbesluit van 13 maart 2023

Vervolgens heeft de raad per bewoner gekeken vanaf welke datum zij de recreatiewoning zijn gaan bewonen. De mensen die voor de peildatum van 14 maart 2007 hun recreatiewoning permanent bewonen, komen in aanmerking voor persoonsgebonden overgangsrecht. Op die datum werd de beleidsnotitie "op weg naar een recreatief gebruik van recreatieverblijven" gepubliceerd in het huis-aan-huisblad. Vanaf dat moment was niet langer sprake van passief gedogen van permanente bewoning van recreatiewoningen. Aangezien uit het onderzoek niet is gebleken dat er bewoners zijn die al voor de peildatum de recreatiewoning bewoonden, is in het bestemmingsplan '1e herziening Buitengebied Oost' van 26 oktober 2020 verder geen persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.

Beroepen en tussenuitspraak Raad van State van 9 november 2022
Door een aantal bewoners is wederom beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan '1e herziening Buitengebied Oost'. Zij menen dat de gemeente niet had mogen uitgaan van de peildatum, omdat de gemeente de bewoners nooit heeft geïnformeerd dat permanente bewoning verboden is. Zij wijzen erop dat de gemeenteraad ten onrechte niet heeft meegewogen dat handhavend optreden tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

De Raad van State oordeelt dat niet op individueel niveau onderzocht is of er naast de duur van de permanente bewoning andere omstandigheden zijn die aanleiding zouden geven om voor de betreffende appellanten persoonsgebonden overgangsrecht in het plan op te nemen. Ook andere (persoonlijke) omstandigheden kunnen een rol spelen bij de vraag of handhavend optreden nog wel mogelijk is.

Aanvullend persoonsgebonden overgangsrecht '1e herziening Buitengebied Oost' 4 september 2023[5]
Naar aanleiding van de tussenuitspraak heeft de gemeente alsnog geïnventariseerd of er bewoners zijn met andere (persoonlijke) omstandigheden, die aanleiding zouden kunnen geven om ook voor hen persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. Deze inventarisatie is als volgt tot stand gekomen. In het kader van een eerder handhavingstraject zijn de persoonlijke omstandigheden van de bewoners al eens geïnventariseerd. Deze inventarisatie heeft plaatsgevonden in december 2020/januari 2021. Voor de volledigheid heeft er in januari 2023 wederom een inventarisatie plaatsgevonden door middel van het versturen van een brief met de vraag of de persoonlijke omstandigheden zijn gewijzigd ten opzichte van de situatie zoals die was in december 2020/januari 2021. Daarnaast is er een objectief toetsingskader opgesteld om te kunnen komen tot een oordeel of een persoon in aanmerking komt voor persoonsgebonden overgangsrecht. Dit toetsingskader ziet er als volgt uit:

1. <u>De bewoner in het verleden een persoonsgebonden gedoogbeschikking of omgevingsvergunning heeft ontvangen.</u>

Wanneer er onder het voorheen vigerende bestemmingsplan een persoonsgebonden gedoogbeschikking of omgevingsvergunning is afgegeven, doorkruist de vaststelling van een nieuw bestemmingplan die persoonsgebonden gedoogbeschikking/omgevingsvergunning niet. Dit betekent dat ook na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan dit gebruik door de bewoners kan worden voortgezet. Dit betekent dat de raad gehouden is voor deze gevallen persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Naast het bestaan van een persoonsgebonden gedoogbeschikking of omgevingsvergunning, zal het nieuwe bestemmingsplan de betreffende gebruiker onder het persoonsgebonden overgangsrecht

[5] Ter vervanging van het ingetrokken herstelbesluit van 13 maart 2023

opnemen. Dit volgt uit vaste rechtspraak (onder meer ECLI:NL:RVS:2005:AU5397 en ECLI:NL:RVS:2014:3919).

Bij vaststelling van het bestemmingsplan 1e herziening Buitengebied Oost zijn alle locaties waarbinnen een persoonsgebonden gedoogbeschikking of een omgevingsvergunning is afgegeven geïnventariseerd en onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht. Na vaststelling van het bestemmingsplan maar voordat de zitting bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State plaatsvond, heeft nog één persoon woonachtig op de Oudendijkseweg een brief ontvangen met de toezegging dat er niet handhavend zal worden opgetreden vanwege de voor hem aanwezig zijnde persoonlijke omstandigheden. Gezien deze brief en het vertrouwen dat deze brief wekt, alsmede de omstandigheid dat niet aannemelijk is dat de illegale permanente bewoning van deze persoon tijdens de planperiode zal worden beëindigd, zal bij het toepassen van de bestuurlijke lus ook deze persoon onder het persoonlijke overgangsrecht worden gebracht.

2. De bewoner reeds in de recreatiewoning woonachtig is voor 14 maart 2007 en deze onafgebroken permanent bewoond heeft.

In het Beleid handhaving permanente bewoning van recreatiewoningen is de peildatum 14 maart 2007 opgenomen als uiterste datum om in aanmerking te komen voor persoonsgebonden overgangsrecht. Bewoners die kunnen aantonen reeds voor 14 maart 2007 woonachtig te zijn in een recreatiewoning en de permanente bewoning onafgebroken hebben voortgezet, komen in aanmerking voor persoonsgebonden overgangsrecht. Voor meer informatie wordt verwezen naar voormelde beleidsnota.

3. Er sprake is van handhaving dat een ‘onbillijkheid van overwegende aard’ tot gevolg heeft (gebaseerd op eerdere besluitvorming college van burgemeester en wethouders).

De raad kan overgaan tot het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht in gevallen waarin het bestaande gebruik, gelet op artikel 3.2.2, vierde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), niet onder de werking van het algemene overgangsrecht zou vallen en handhavend optreden tot een ‘onbillijkheid van overwegende aard’ als bedoeld in artikel 3.2.3 van het Bro zou leiden.

Het college heeft naar aanleiding van lopende dossiers de lijn uitgezet niet te willen handhaven in gevallen waarin sprake is van de navolgende cumulatieve omstandigheden:

- psychische/medische aandoening; en
- aard van de situatie is aan te merken als zeer ernstig; en
- ernst van de situatie is blijvend; en
- situatie kan onderbouwd worden door middel van bewijsstukken; en
- recreatiewoning dient als oplossing voor psychische/medische situatie.

Indien wordt voldaan aan alle hierboven genoemde omstandigheden, wordt de bewoner medegedeeld dat op de permanente bewoning niet wordt gehandhaafd. In dat geval ontstaat er een situatie zoals hiervoor genoemd en wordt bij het eerstvolgende bestemmingsplan de locatie onder persoonsgebonden overgangsrecht gebracht. Bovengenoemde omstandigheden zijn geformuleerd op basis van de rechtspraak (ECLI:NL:RVS:2018:3598).

4. Er sprake is van handhaving dat een ‘onbillijkheid van overwegende aard’ tot gevolg heeft (gebaseerd op jurisprudentie).

In de rechtspraak zijn verder een aantal situaties geschetst waarin de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State handhaving als onbillijk heeft aangemerkt. Voorbeeld

van zo'n 'onbillijkheid' is de situatie waarin een recreatiewoning al tientallen jaren wordt gebruikt voor permanente bewoning, zonder dat daar handhavend tegen is opgetreden. In die gevallen zou het onbillijk zijn om zonder een vorm van overgangsrecht het gebruik niet langer toe te staan, zo volgt uit (onder meer) een uitspraak (ECLI:NL:RVS:2019:3271). Daarnaast kan van een 'onbillijkheid van overwegende aard' sprake zijn wanneer het bewonen van de recreatiewoning niet in strijd is met milieuwetgeving, de recreatiewoning beschikt over een eigen ontsluiting op de openbare weg en de ruimtelijke invloed op het landschap en de omgeving beperkt is. Ook de gevorderde leeftijd van de betrokkene kan een rol spelen (ECLI:NL:RVS:2017:2147).

Op grond van de rechtspraak worden de navolgende omstandigheden die ertoe nopen maatwerk toe te passen om te beoordelen of er sprake is van een geval van een onbillijkheid van overwegende aard gehanteerd om te bepalen of het onbillijk van overwegende aard is om zonder een vorm van overgangsrecht op het gebruik te handhaven:

- hoge leeftijd (in beginsel hoger dan 70 jaar); en
- langdurig woonachtig in de recreatiewoning (in ieder geval langer dan 10 jaar); en
- permanente bewoning is ruimtelijk overwegend minder bezwaarlijk; en
- de recreatiewoning is bouwkundig geschikt voor permanente bewoning; en
- er is gedurende de tijd van bewoning niet actief gehandhaafd door onder meer het toezenden van een waarschuwingsbrief.

Indien aan alle voorwaarden (cumulatief) wordt voldaan, dan kan door persoonlijke omstandigheden van de bewoner het een onbillijkheid van overwegende aard zijn om zonder een vorm van overgangsrecht op het gebruik te handhaven. De toetsing of hiervan sprake is betreft maatwerk en is voorbehouden aan de gemeenteraad.

De door de bewoners aan de gemeente aangeleverde persoonlijke omstandigheden – die volgens hen maken dat zij in aanmerking komen voor persoonsgebonden overgangsrecht – zijn langs dit toetsingskader gelegd. Hieruit is gebleken dat er voor twee bewoners persoonlijke omstandigheden zijn die maken dat zij ook in aanmerking komen om onder persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Voor twee bewoners zijn de omstandigheden dusdanig dat de gemeente het onbillijk vindt om voor deze personen het standaardovergangsrecht te laten gelden. Bijlage 3 is daarom aangevuld met twee personen voor wie alsnog persoonsgebonden overgangsrecht wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel

Bij het nemen van een besluit, is het goed om te realiseren wat de risico's (zouden kunnen) zijn. Zo zou het kunnen zijn dat de appellanten (bewoners van Bungalowpark Oudendijk) een beroep doen op het vertrouwens- en/of rechtszekerheidsbeginsel. Onderstaand een toelichting waarom deze beginselen niet geschonden zijn.

Op 25 november 2021 is aan negen bewoners van recreatiewoningen aan de Oudendijkseweg 21 te Woubrugge een last onder dwangsom opgelegd, opdat de permanente bewoning van de recreatiewoningen zou worden beëindigd. Tegen dit besluit hebben de bewoners bezwaar ingediend. Op 6 april 2022 heeft een hoorzitting bij de adviescommissie voor bezwaarschriften plaatsgevonden. Op 20 juni 2022 heeft de commissie geadviseerd om de besluiten te herroepen. Op 13 juli 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders de eerdere besluiten ingetrokken, aangezien de thema's die de commissie noemt in haar advies (zoals persoonlijke omstandigheden en de begunstigingstermijn) een nadere oriëntatie vragen.

De intrekkingsbesluiten hebben niet tot gevolg dat toekomstige handhaving in strijd zou zijn met de beginselen van vertrouwen en rechtszekerheid. Immers is voor gewekt vertrouwen een

toezegging nodig, welke is toe te rekenen aan het bestuursorgaan, waarbij honorering van dat gewekte vertrouwen zich niet verzet tegen zwaarder wegende belangen (ECLI:NL:RVS:2019:1694). Het intrekkingsbesluit is niet aan te merken als een toezegging dat er niet gehandhaafd gaat worden, aangezien duidelijk is opgenomen dat de handhavingsprocedure voor nu is beëindigd. Deze passage laat zien dat de mogelijkheid blijft bestaan dat in de toekomst weer gehandhaafd gaat worden.

Daarmee hangt samen dat tevens het rechtszekerheidsbeginsel niet zou worden geschonden door toekomstige handhaving. In de intrekkingsbesluiten is opgenomen dat permanente bewoning van de recreatiewoning in de situatie van de bewoners niet is toegestaan op basis van het geldende beleid. Hierbij wordt geduid op de Beleidsnotitie handhaving permanente bewoning recreatiewoningen 2021 en het artikel 13.3 van het bestemmingsplan '1e herziening Buitengebied Oost'. Verder heeft een gesprek met de bewoners plaatsgevonden over de genoemde thema's en daarmee is uitvoering gegeven aan de toezegging in de brief omtrent het intrekkingsbesluit. In die gesprekken is bovendien aangegeven dat handhaving op een later moment in het proces nog steeds tot de mogelijkheden behoort. Gelet op het bovenstaande is toekomstige handhaving niet in strijd met het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel.

Aanvullend verdient opgemerkt te worden dat er momenteel een nadere oriëntatie plaatsvindt van de thema's genoemd in het intrekkingsbesluit. Hier is een gemeentebreed vitaliteitsonderzoek op de recreatieparken onderdeel van. De nieuwe visie op recreatie die momenteel wordt geformuleerd legt een basis voor toekomstige handhaving.

2.3 Bestaande situatie

Leimuiden, Herenweg 15 en 17

Het plangebied betreft een perceel dat is ingericht ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf. Het perceel voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen van een glastuinbouwbedrijf en is niet meer in gebruik als zodanig. In het plangebied zijn verschillende opstallen aanwezig, te weten een (bedrijfs)woning aan de Herenweg 17, kassen en een schuur. Op de navolgende afbeelding is de huidige situatie in het gebied weergegeven en zijn de bestaande (bedrijfs)woning, schuur en kassen genummerd welke in onderstaande tabel worden toegelicht.

Afbeelding 2.2: Huidige situatie Herenweg 15 en 17 (bron: GoogleMaps).

Nummer	Omschrijving	Oppervlakte (m^2)
1	(bedrijfs)woning inclusief aanbouw	148
2	Schuur	340
3	Kassen	6.890

Het plangebied wordt direct ontsloten op de Herenweg. Via de Herenweg zijn de kernen Leimuiden (westzijde), Calslagen en Kudelstaart (oostzijde) te bereiken.

Leimuiden, Vriezekoop Noord 4b

In de huidige situatie worden de gronden van het gehele kadastrale perceel gebruikt ten behoeve van een schapenweide. De bijbehorende woning aan de Vriezekoop Noord 4b staat op een dijk en beschikt over een tuin aan de voorzijde en een tuin direct achter het huis. Aan de achterzijde van het huis lopen de gronden stijl naar beneden. Deze gronden zijn dan ook niet geschikt voor het gebruik als tuin, waardoor de woning slechts beschikt over een relatief kleine tuin aan de voorzijde van de woning. Ten oosten van het plangebied is een betonbouwbedrijf gevestigd. De gronden ten noorden van het plangebied zijn bestemd voor agrarische doeleinden.

Navolgende afbeelding toont de huidige situatie van het plangebied en de woning met tuin aan de Vriezekoop Noord 4b.

Afbeelding 2.3: Globale begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

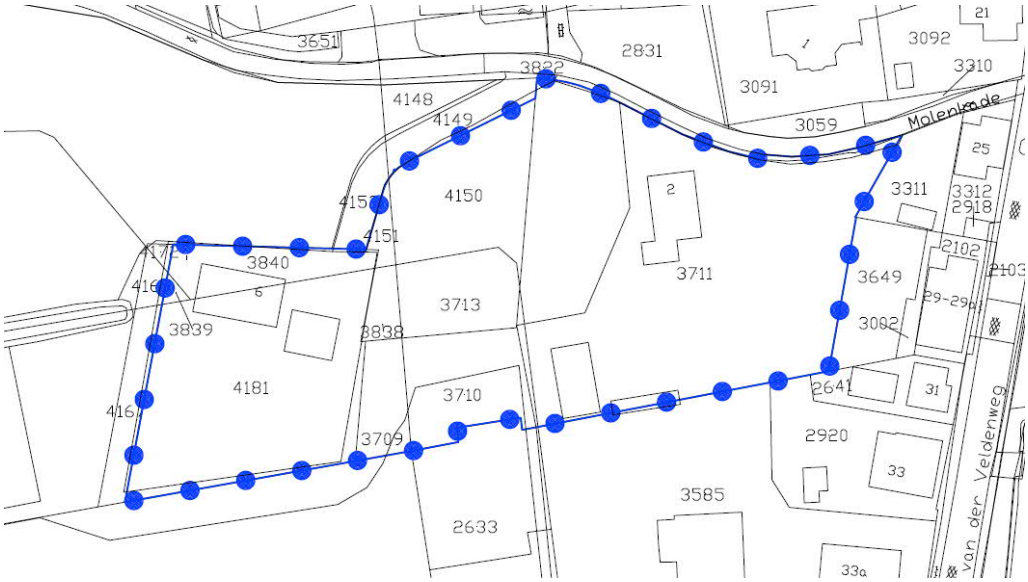
Leimuiden, Westerdijk 60-61

Op de locatie aan de Westerdijk 60-61 zijn twee bestaande bedrijfsgebouwen gevestigd ten behoeve van de bedrijfsvoering van WeCo B.V. Ter plaatse van de Heiligegeestlaan 46 zijn ligplaatsen voor boten gesitueerd. Op de locatie aan de Heiligegeestlaan 46 is tevens een bijgebouw langs het Braassemermeer aanwezig. Op navolgende afbeelding is de huidige situatie in het plangebied weergegeven.

Afbeelding 2.4: Globale begrenzing plangebied (bron: GoogleMaps).

<u>*Leimuiden, Molenkade 2*</u>

Het plangebied bevindt zich in de kern Leimuiden. Het plangebied bestaat uit de Molenkade 2, 4 en 6. Ten noorden van de percelen is de Molenkade gelegen. Ten oosten van de percelen is de Willem van der Veldenweg gelegen. De navolgende afbeelding geeft de ligging van de planlocatie weer.



Afbeelding 2.5: Ligging plangebied (bron: OpenStreetMap).

<u>*Leimuiden, Willem van der Veldenweg 51*</u>

De woning aan de Willem van der Veldenweg 51 betreft de zuidelijke woning van een twee-onder-een-kapwoning. De woning beschikt over aan- en uitbouwen aan de westzijde en een tuin aan de zuidzijde. De woning beschikt over een inhoudsmaat van 475 m³, inclusief aan- en uitbouwen. De woning wordt ontsloten vanaf het zuidelijke deel van het perceel. Het zuidelijk deel van het perceel is deels ingericht als oprit en voorzien van verharding voor opslag. In de zuidwestelijke hoek is een portacabin aanwezig. Het geheel is voorzien van diverse groenelementen als hagen en bomen.

Het plangebied ligt aan een dijk. De dijk is deels bij de tuin gevoegd en als zodanig ingericht. De gronden achter het plangebied zijn in gebruik voor agrarische doeleinden. De volgende afbeelding betreft een plattegrond van de huidige situatie.

Afbeelding 2.6: Plattegrond huidige situatie (bron: Buro SRO, 27 maart 2019).

Rijnsaterwoude, Herenweg 12
Op de locatie is een woning gelegen. In de oorspronkelijke situatie lag achter de woning een sloot die de tuin en de achterliggende dijk van elkaar scheidde. Inmiddels is de sloot, in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland, gedempt. De achterliggende dijk is daardoor bij de achtertuin gevoegd en als zodanig in gebruik genomen. De dijk heeft in de huidige situatie nog een agrarische bestemming.

Ten noordwesten van het plangebied, aan de overzijde van de Herenweg, bevindt zich een jachthaven. Aan de noordoostzijde is een grote loods gesitueerd welk dient als stalling voor jachten. Ten zuiden van het plangebied zijn in de lintbebouwing voornamelijk woningen gesitueerd. De gronden ten oosten van het plangebied, achter de lintbebouwing, zijn in gebruik voor agrarische doeleinden.

Afbeelding 2.7: Huidige situatie perceel Herenweg 12 (bron: GoogleMaps).

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10
Op de locatie is sinds 1976 een melkveehouderij gevestigd. Bij dit bedrijf is momenteel geen bedrijfswoning aanwezig. Het betreft een melkveehouderij met circa 80 melkkoeien en circa 25 stuks jongvee. Op het perceel zijn een ligboxenstal en een schuur/machineloods gesitueerd. Deze ligboxenstal is in 2009 gebouwd. Verder zijn er kuilplaten/sleufsilo's en een mestsilo aanwezig. Aan de oost-, zuid- en westzijde van het erf zijn watergangen gelegen. Het perceel wordt ontsloten via de inrit langs de Voorwetering, die ten oosten van het plangebied aansluit op de Van Klaverweijdeweg.

Afbeelding 2.8: Huidige situatie perceel Van Klaverweijdeweg 10 (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 11

De locatie is gelegen in het bebouwingslint aan de westzijde van Hoogmade. De Van Klaverweijdeweg leidt in westelijke richting naar de A4. Op het perceel zijn verschillende gebouwen aanwezig. Het betreft allereerst de voormalige boerderij met aan de zijkant een klein stenen gebouwtje met rieten dak (voormalige karnmolen). De voormalige boerderij is in gebruik als woonhuis aan de voorzijde en als kantoorruimte aan de achterzijde (in de voormalige koestal). Tevens is er een vrijstaand kantoorgebouwtje aanwezig achter op het perceel (noordoostzijde). Verder is een, geheel op authentieke wijze gebouwde, voormalige hooiberg aanwezig en tot slot een drietal oude schuren achter op het perceel (noordwestzijde). Op navolgende afbeelding zijn de op het perceel aanwezige gebouwen omcirkeld.

Afbeelding 2.9: Huidige situatie op het perceel Van Klaverweijdeweg 11 (bron: Google Earth).

Leimuiden, Westerdijk 12

Op de locatie aan de Westerdijk 12 is een vrijstaande woning gelegen. De voorgevel van de woning is nu gesitueerd aan de kant van de Westerdijk, daar waar de voorgevels van de meeste

omliggende woningen juist gelegen zijn aan de kant van de Wetering. De woning bestaat uit een hoofdgebouw met diverse aanbouwen en een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een veranda. Aan de noordoostzijde van de woning is een parkeervoorziening gerealiseerd. Het perceel kent aan de oostelijke zijde een open karakter waardoor vrij zicht op het perceel bestaat.

Op navolgende afbeelding is de huidige situatie in het plangebied weergegeven.

Afbeelding 2.10: Huidige situatie Westerdijk 12 (bron: 2BIM Bouwkundig advies- en tekenbureau).

<u>Leimuiden, Bilderdam 39-40</u>

De percelen en opstallen aan de Bilderdam 39 en 40 zijn in eigendom van de initiatiefnemers. De initiatiefnemers wonen zelf in de bedrijfswoning op nummer 39. Nummer 40 is planologisch gezien geen woning en wordt op dit moment gebruikt als bootopslag. Op het perceel is autobedrijf 'Jos van Tol' VOF gevestigd. Dit bedrijf bestaat uit een bedrijfsruimte, een spuiterij, stallingsgarage voor auto's en diverse bergruimten.

Het perceel wordt ontsloten door de Bilderdam, langs het perceel loopt de Drecht. De panden zijn gelegen in een dorp wat gekenmerkt wordt door lintbebouwing. De kern Leimuiden ligt ten westen van de provinciale weg N207 en ten noorden van de stad Alphen aan den Rijn. De planlocatie geldt als buurtschap, gelegen op circa vier kilometer van de kern Leimuiden. Het gebied ligt midden in het Groene Hart. Het bedrijf wordt omgeven door woningen, bedrijven en gronden met een agrarische bestemming. De volgende afbeelding toont de huidige situatie.

Afbeelding 2.11: Huidige situatie plangebied (bron: MD2A).

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 17

De locatie is gelegen in het bebouwingslint aan de westzijde van Hoogmade. De Van Klaverweijdeweg leidt in westelijke richting naar de A4. Op het perceel is de smederij en handelsonderneming Deckers gevestigd: een smederij, service-specialist en verkooppunt (groothandel) voor uiteenlopende gereedschappen. Het bedrijf levert aan en werkt voor sloop-, bouw- en restauratiebedrijven. De smederij is een familiebedrijf en bestaat als sinds 1860. Sinds 1988 is het bedrijf gevestigd aan de Van Klaverweijdeweg 17. Op het perceel zijn verschillende gebouwen aanwezig. Naast een bedrijfswoning (voormalige boerderij) gaat het hier onder andere om een werkplaats voor de smederij.

Afbeelding 2.12: Huidige situatie op het perceel Van Klaverweijdeweg 17 (bron: Google Earth).

Leimuiden, Kerklaan 23w

De locatie is gelegen op een (schier)eiland aan de zuidkant van de Ringvaart rond de Haarlemmermeer polder, tegenover het dorp Weteringbrug. Op korte afstand ten oosten van het plangebied ligt het dorp Leimuiden. Het perceel kent een omvang van circa 1.440 m^2 bestaande uit grond en water. Het gebied is ingericht als tuin in de vorm van een grasveld met aangeplante bomen en struiken. Ten zuiden van het plangebied ligt een woonschip. Dit woonschip is mogelijk gemaakt in 'Buitengebied Oost' en maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

De navolgende afbeelding geeft een impressie van de planlocatie.

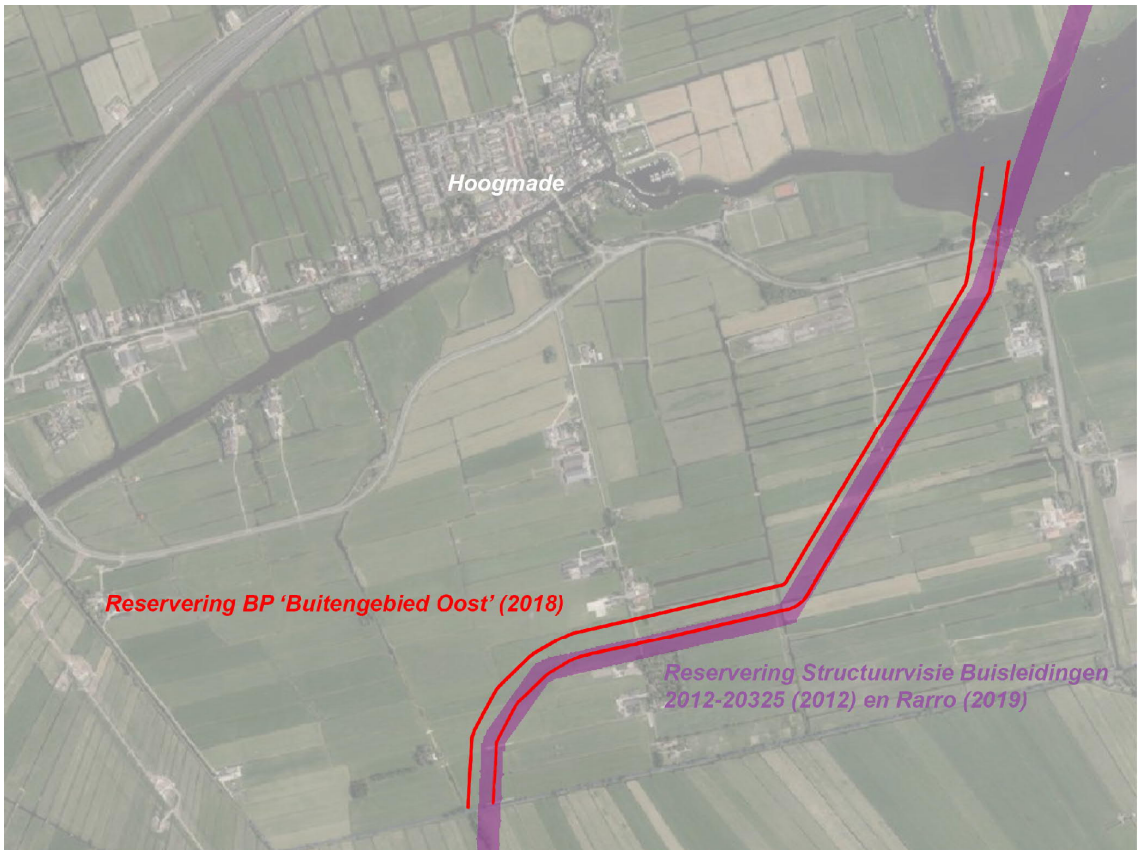
Afbeelding 2.13: Huidige situatie op het perceel aan de Kerklaan 23w (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Woubrugge, Oudendijkseweg 28
De locatie is gelegen aan de Oudendijkseweg. Deze smalle weg loopt vanaf de Wijde Aa in noord-zuid richting en loopt in het zuiden dood ter hoogte van een agrarisch bedrijf. De weg dient dan ook vooral voor de ontsluiting van de aan de weg gelegen functies. Dit betreft zowel woningen als agrarische bedrijven in de vorm van veehouderijen en ook glastuinbouwbedrijven. Tussen de verschillende bouwpercelen aan de westzijde van de Oudendijkseweg is steeds een behoorlijke tussenruimte waardoor het landschap, gekenmerkt door de openheid en het slagenpatroon met lengtesloten, beleefd wordt. Op het perceel zelf zijn twee stallen en achter op het perceel twee kuilplaten en enkele bouwwerken, aanwezig.

Afbeelding 2.14: Huidige situatie op het perceel Oudendijkseweg 28 (bron: GoogleMaps).

Omissie voorkeurstracé buisleidingen
In 2012 is de Structuurvisie buisleidingen vastgesteld. In deze visie is een landelijk netwerk van leidingstroken aangewezen, waarbinnen in de toekomst ondergrondse buisleidingen van nationaal en internationaal belang aangelegd kunnen worden voor het transport van gevaarlijke stoffen. De visiekaart in de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 vormt de basis voor de voorkeurstracés van het Rijk voor een hoofdstructuur van buisleidingenstroken. De voorkeurstracés zijn bij ministeriële regeling aangewezen (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, 4e wijziging). Een van deze leidingstroken loopt in noord-zuid richting door het plangebied, ongeveer parallel aan de bestaande buisleidingenstrook. Bij definitieve planvorming moet inzicht worden gegeven in het PR en GR.

In het voorgaande bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’ is op de verbeelding van het plan de ruimtelijke reservering voor het voorkeurstracé per abuis verschoven in noordelijke richting. De Structuurvisie Buisleidingen is sinds de vaststelling van het voorgaande bestemmingsplan niet herzien. Ook in de inmiddels geconsolideerde versie van de ministeriële regeling (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, versie van 1 januari 2019) is de locatie van deze ruimtelijke reservering ongewijzigd gebleven. Dat betekent dat de strook, in het voorgaande bestemmingsplan aangeduid als ‘Overige zone - voorkeurstracé buisleiding’, foutief is weergegeven op de verbeelding (afbeelding 2.15).



Afbeelding 2.15: Huidige, foutieve reservering op grond van bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' ten opzichte van de juiste reservering op grond van de Structuurvisie Buisleidingen en het Rarro (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Binnen het voorkeurstracé voor buisleidingen is niet toegestaan een omgevingsvergunning te verlenen waardoor nieuwe, voor de aanleg van buisleidingen belemmerende, activiteiten uitgevoerd kunnen worden. Het gaat hierbij om activiteiten zoals genoemd in Barro art. 2.9.2, 2e lid. Op de verbeelding is rekening gehouden met een voorkeurstracé van 70 m breed. Indien de opgenomen breedte leidt tot knelpunten is het, in overleg met het rijk, mogelijk om de strook te versmallen naar bijvoorbeeld 30 of 40 m.

2.4 Toekomstige situatie

In deze paragraaf wordt voor elke locatie uiteengezet wat de beoogde toekomstige situatie is.

Leimuiden, Herenweg 15 en 17
De initiatiefnemer is van plan de kassen die in paragraaf 2.1 zijn genummerd als '3' te slopen dan wel te verwijderen. De bestaande (bedrijfs)woning inclusief aanbouw (nummer 17) ten noordoosten daarvan blijft behouden en zal planologisch gewijzigd worden van bedrijfswoning naar burgerwoning. De oppervlakte van de te verwijderen kassen bedraagt 6.890 m².

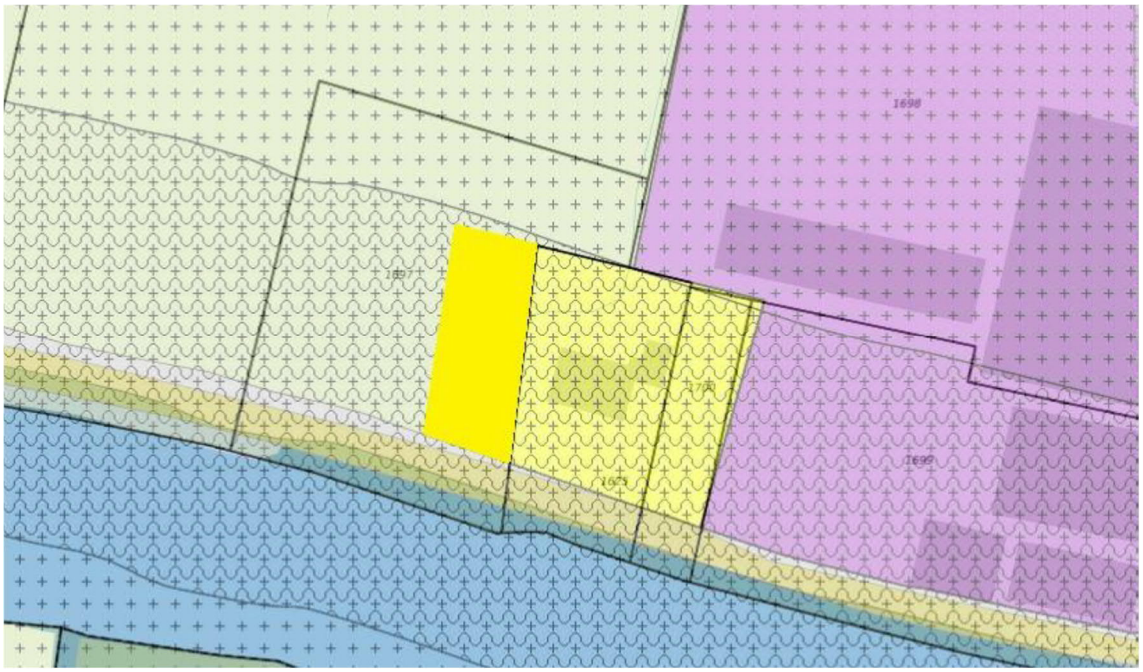
Met het voorliggende bestemmingsplan wordt ook invulling gegeven aan de Ruimte voor ruimteregeling die als wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. De Ruimte voor ruimteregeling biedt ruimte voor een extra woning. Deze woning wordt buiten het plangebied gerealiseerd en in een separate procedure juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het bouwrecht van deze compensatiewoning zal vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst, zodat de initiatiefnemer daar binnen een gestelde periode nog aanspraak op kan maken zodra er een geschikte locatie is gevonden.

De toekomstige inrichting van het perceel (zuidzijde van het plangebied) wordt akker- en/of grasland. Deze inrichting is passend in de Vriesekoopsche Polder, die zich kenmerkt door de aanwezigheid van open grasland.

Leimuiden, Vriezekoop Noord 4b
In de toekomstige situatie wenst de initiatiefnemer de gronden direct aan de westzijde van de woning aan de Vriezekoop Noord 4b te betrekken bij de huidige woonbestemming. Op deze manier worden er meer mogelijkheden gecreëerd voor het gebruik van een tuin. Daarbij geeft deze wijziging de mogelijkheid om de woning in de toekomst eventueel te verbouwen, uit te bouwen of te vervangen voor nieuwbouw met behoud van tuin. De beoogde woonbestemming in het plangebied zal gebruikt worden ten behoeve van een tuin.

Met de wijziging wordt het grasland, waar in de huidige situatie schapen op lopen, verkleind. Er blijft nog een oppervlakte van circa 1.550 m² over met de bestemming Agrarisch waar de schapen gebruik van kunnen blijven maken.

Navolgende afbeelding toont de beoogde planologische situatie.



Afbeelding 2.16: Beoogde situatie (indicatief) in relatie tot het geldende bestemmingsplan en de kadastrale grenzen (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Het geel gekleurde vlak op de kaart zijn de gronden die gewijzigd dienen te worden naar de bestemming 'Wonen'. De nieuwe woonbestemming grenst aan de westzijde aan de bestaande woonbestemming, in het noorden wordt dezelfde grenslijn van de woonbestemming doorgetrokken. Aan de zuidzijde is de weg Vriezekoop Noord de grens. De oppervlakte van het plangebied is daarmee circa 495 m² (33 m x 15 m).

Leimuiden, Westerdijk 60-61

Het voornemen bestaat om de bestemming ‘Bedrijf’ te wijzigen in de bestemming ‘Recreatie’. Dit ten behoeve van de realisatie van maximaal zes verblijfsrecreatieve appartementen in de bestaande twee bedrijfsgebouwen. De bouwaanduiding ‘bijgebouwen’ wordt in de toekomstige situatie gewijzigd naar een bouwvlak met een maximum bebouwd oppervlak van 25 m^2 ten behoeve van een havenkantoor en receptie voor de ligplaatsen- en verblijfsrecreatieverhuur (inclusief opslag voor de uitgifte van sleutels, zwem- en reddingsvesten, stootwillen, waterdichte tonnetjes, koelboxen, visartikelen e.d.).

Afbeelding 2.17: Ligging plangebied ten opzichte van nabijgelegen bebouwing (bron: Google).

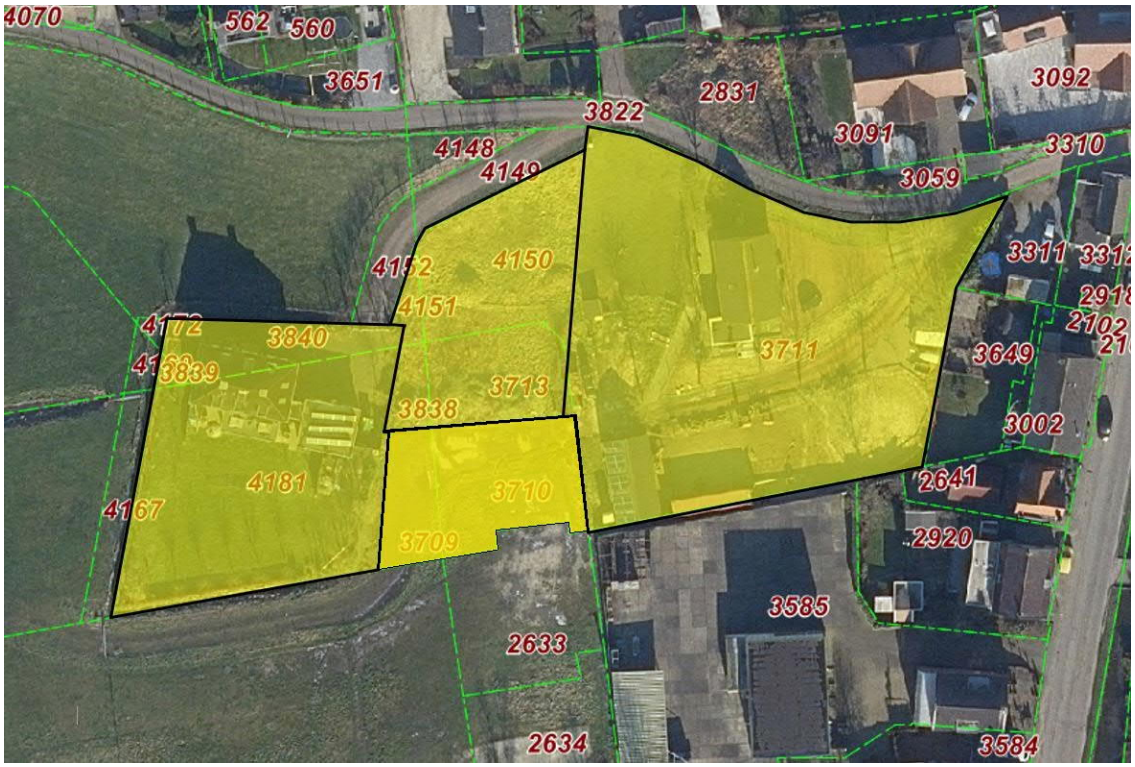
<u>*Leimuiden, Molenkade 2*</u>
In de toekomstige situatie krijgen de percelen 4181, 4151, 4150, 3839 en 3040 volledig de woonbestemming.

Daarnaast wijzigt de bestemming op perceel 3709 en 3710 ‘Agrarisch met waarden - landschapswaarden’ naar ‘Wonen’ waarbij geen bouwvlak toegekend wordt. Ook mag er op deze percelen geen buitenopslag of -stalling plaats vinden. Dit is middels een aanduiding in deze herziening geregeld.

Op perceel 3711 zal westelijk van de woning een veranda worden gerealiseerd. Aan de zuidoostkant van de woning wordt tevens een garage gebouwd. Het totale oppervlak aan

bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 200 m^2. Opgenomen wordt dat de maximale inhoudsmaat van hoofdgebouw en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 1.110 m^3. Deze maxima worden door twee maatvoeringsaanduidingen geregeld. Ook dit perceel krijgt volledig de woonbestemming.

In navolgende afbeelding is de nieuwe beoogde situatie weergegeven.



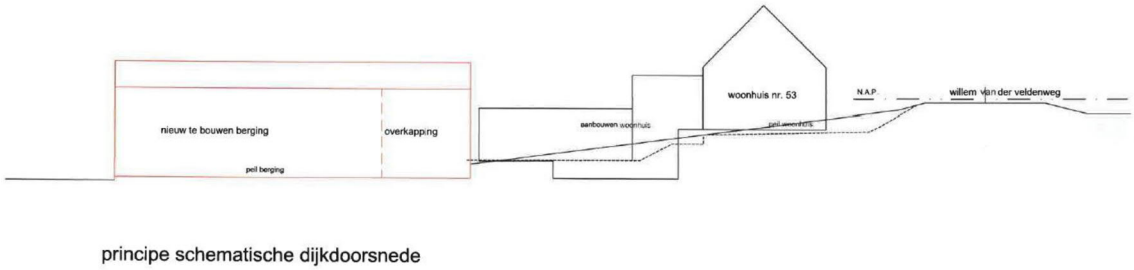
Afbeelding 2.18: Beoogde situatie Molenkade 2 (bron: PDOK).

<u>Leimuiden, Willem van der Veldenweg 51</u>
In de toekomstige situatie wenst de initiatiefnemer de gronden aan de zuidwestzijde van het plangebied te betrekken bij de woonbestemming van het perceel Willem van der Veldenweg 51, het noordoostelijke deel van het plangebied. De initiatiefnemer wil daarbinnen een bijbehorend bouwwerk realiseren in de vorm van een berging / stalling. Daarvoor zal de bestaande portacabin worden verwijderd en komt de bestaande buitenopslag te vervallen.

Initiatiefnemer is verzamelaar en liefhebber van Peterbilttrucks. De nieuwe berging zal dan ook dienst doen als stalling van Peterbiltvrachtwagens en trailers. Vanwege de omvang van de trucks is het noodzakelijk om de berging te voorzien van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,0 m en 6,5 m. De omvang van de berging is 200 m², waarvan de voorzijde enkel een overkapping betreft (circa 50 m²). Daarmee is de werkelijke omvang van de berging 150 m².

Navolgende afbeeldingen tonen de beoogde situatie.

Afbeelding 2.19: Impressie beoogde situatie (bron: Buro SRO, 27 maart 2019).



Afbeelding 2.20: Impressie doorsnede (bron: Buro SRO, 27 maart 2019).

Rijnsaterwoude, Herenweg 12

In de toekomstige situatie wenst de initiatiefnemer de gronden aan de oostzijde van de huidige bestemming ‘Wonen’ met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ te betrekken bij de woonbestemming. De initiatiefnemer wil de mogelijkheid hebben om in de toekomst eventueel bijbehorende bouwwerken te realiseren. Tevens worden de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' niet meer gebruikt voor agrarische doeleinden. Het is dan ook wenselijk om deze gronden te betrekken bij de woonbestemming aan de westelijke zijde van het plangebied.

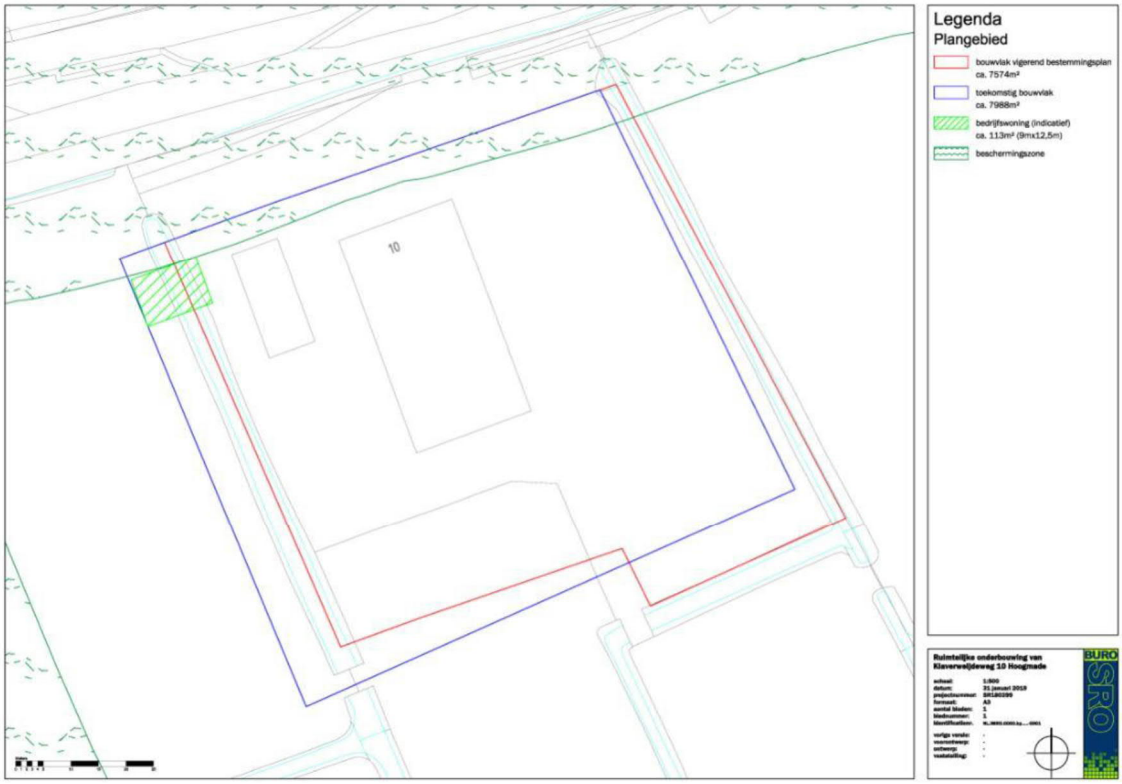
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10

De initiatiefnemer is voornemens een bedrijfswoning te realiseren. Deze bedrijfswoning is voorzien aan de zijde van de Van Klaverweijdeweg, ten westen van de bestaande schuur/machineloods. Op deze locatie is een watergang gelegen. Om de beoogde bedrijfswoning te kunnen bouwen zal deze watergang over een lengte van circa 22 m gedempt moeten worden. Deze demping zal elders gecompenseerd worden. De bedrijfswoning is buiten de beschermingszone van de waterkering voorzien.

De beoogde bedrijfswoning bevindt zich gedeeltelijk buiten het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Om die reden wordt het bouwvlak aan de westzijde vergroot. Teneinde tot een logisch bouwvlak te komen wordt het bouwvlak ook aan de zuidwestzijde

vergroot. Aan de oost- en zuidoostzijde wordt het bouwvlak verkleind. Het beoogde bouwvlak heeft een oppervlak van 0,7988 ha, terwijl het bouwvlak in het geldende bestemmingplan een oppervlak van 0,7574 ha heeft. Daarmee wordt het bouwvlak met 414 m² vergroot.

De navolgende afbeelding toont de positie van de beoogde woning (groene arcering). Hierop zijn ook het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het geldende bestemmingsplan (rode lijn), het beoogde bouwvlak (blauwe lijn) en de beschermingszone van de waterkering weergegeven.



Afbeelding 2.21: Huidige en toekomstige bouwvlak, positie bedrijfswoning en beschermingszone waterkering (bron: Buro SRO, 31 januari 2019).

<u>*Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 11*</u>
Het perceel is al generaties lang, 150 jaar, in het bezit bij de familie. Heel lang is het perceel in gebruik geweest als melkveehouderij met kaasmakerij. Op dit moment is het perceel in gebruik als woonperceel en voor het kantoor van Pact3D, het ontwerp- en ontwikkelbedrijf van vader en zoon.

De familie wenst van het vrijstaande kantoorgebouw een woning te maken zodat verschillende generaties uit de familie op het perceel kunnen wonen en zodat men, in de toekomst, als familie de zorg voor elkaar kan dragen. Het bebouwd oppervlak neemt niet toe, omdat gebruik wordt gemaakt van het bestaande gebouw. De beschikbare kantoorruimte neemt af, maar de kantoorruimte in de voormalige boerderij biedt voldoende ruimte voor het familiebedrijf.

De gemeente heeft aangegeven positief tegenover het initiatief te staan, omdat er sprake is van een zorgwoning waar behoefte aan is binnen de gemeente. Als voorwaarde stelt de gemeente dat de oude schuren worden gesloopt en dat de maximaal toegestane vloeroppervlakte voor kantoren in het bestemmingsplan wordt teruggebracht. Deze voorwaarden zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

Leimuiden, Westerdijk 12

De eigenaar van de woning aan de Westerdijk 12 is voornemens om ten noorden van de parkeervoorziening een erfafscheiding, in de vorm een privacy-scherm, van circa 13 meter lang en 2 meter hoog te realiseren. Dit scherm verbindt twee bijgebouwen en zorgt voor afscherming van het deel van het perceel dat aan de Westerdijk is gelegen.

Op onderstaande afbeelding is een impressie van de toekomstige situatie weergegeven.

Afbeelding 2.22: Toekomstige situatie Westerdijk 12 (bron: 2BIM Bouwkundig advies- en tekenbureau).

Leimuiden, Bilderdam 39-40

In de toekomstige situatie wenst de initiatiefnemer op Bilderdam nummer 40 drie levensloopbestendige woningen te realiseren. Hiervoor wordt een groot deel van de bestaande bedrijfsopstallen gesloopt. De percelen van de woningen krijgen een grootte van 334 tot 439 m^2. De woningen beslaan een begane grond, één verdieping en een vliering. De nokrichting van deze woningen wordt een kwartslag gedraaid, wat ervoor zorgt dat er meer lucht tussen de woningen ontstaat en de woningen en de percelen ieder een eigen karakter krijgen. Woning 1 en 2 hebben een serre op het westen. Woning 3 heeft een serre aan de waterzijde onder een doorgetrokken kap.

De woning op nummer 39 zal gehandhaafd blijven en enkel omgezet worden van bedrijfswoning naar burgerwoning. Wel zal er verbouwd en uitgebreid worden, om de woning de laten voldoen aan de huidige standaarden. De woningen sluiten goed aan bij de andere woningen die zich al in de omgeving bevinden en worden gasloos gebouwd. In afbeelding 2.23 zijn de huidige en toekomstige situatie van het perceel weergegeven.

Afbeelding 2.23: Huidige situatie (links) en toekomstige situatie (rechts) aan de Bilderdam 39-40 te Leimuiden (bron: MD2A).

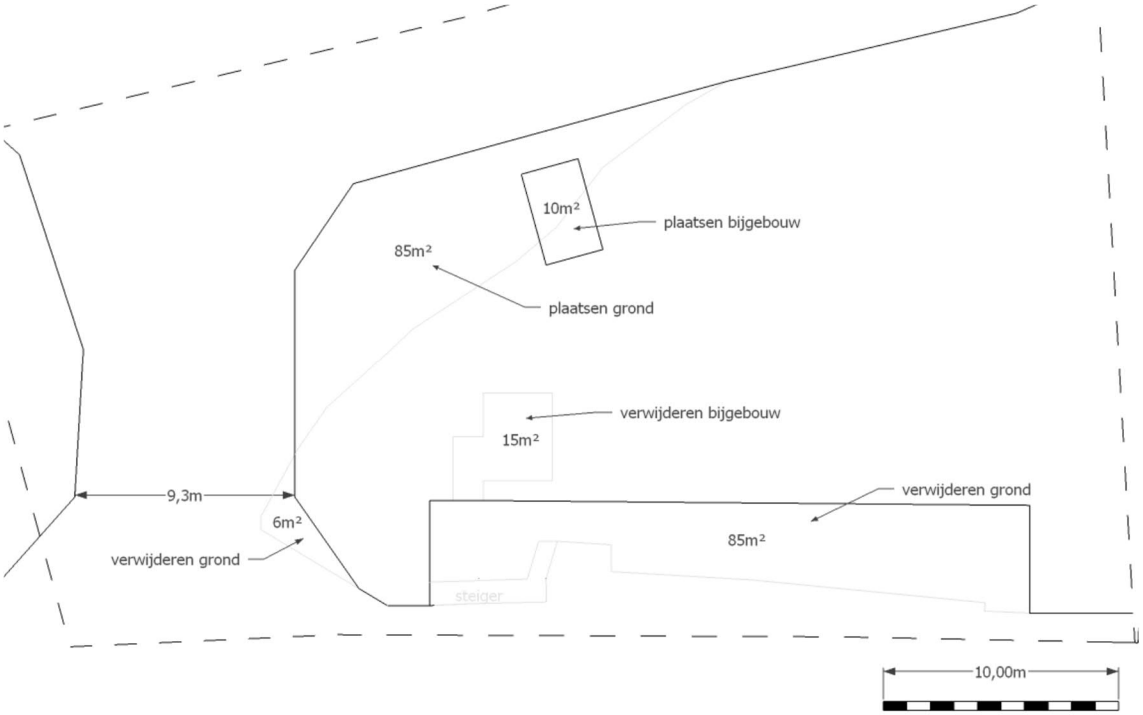
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 17

Het bedrijf is al generaties in het bezit bij de familie. Een gezonde bedrijfsvoering vraagt met het oog op de toekomst ook voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Gelet op schaalvergroting en een veranderende bedrijfsvoering is een uitbreiding van circa 300 m^2 bebouwd oppervlak gewenst. Hierbij wordt gedacht aan uitbreiding van de bestaande werkplaats in de noordoosthoek van het perceel. Op het perceel is volgens het geldende bestemmingsplan nu 890 m^2 aan bebouwd oppervlak toegestaan. Dat komt ongeveer overeen met de oppervlakte die nu aanwezig is en betekent dus dat er geen uitbreiding meer kan plaatsvinden. Voor het voortbestaan van het bedrijf is dat zeer ongewenst. Het voornemen bestaat om het bebouwd oppervlak te vergroten naar circa 1.200 m^2.

Leimuiden, Kerklaan 23w

In de toekomstige situatie wordt het bestaande bijgebouw (van circa 15 m^2) verwijderd en een nieuw bijgebouw (van circa 10 m^2) gerealiseerd. Daarnaast worden de gronden, behorend bij het zuidelijke woonschip, heringericht. Hiervoor wordt aan de zuidzijde van het perceel in totaal 90 m^2 grond afgegraven. De afgegraven grond wordt verplaatst naar de oever aan de noordwestzijde.

In navolgende afbeelding wordt een impressie van de toekomstige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.24: Voorgenomen activiteiten en indeling plangebied (bron: brief aanvrager, 28 februari 2019).

Woubrugge, Oudendijkseweg 28

Het bedrijf en de aanwezige gebouwen zijn al jaren aanwezig op het perceel. Het melkveebedrijf beschikt over 48 melkkoeien en 5 stuks jongvee. De gemeente heeft aangegeven het wenselijk te vinden om een agrarisch bouwvlak toe te kennen aan het perceel onder de voorwaarden dat:

- het passend is binnen het provinciale beleid;
- het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar is;
- de onherroepelijke Natuurbeschermingswet vergunning overlegd wordt en de maximale mogelijkheden van deze vergunning worden overgenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan;
- de mogelijkheid voor een agrarische bedrijfswoning wordt uitgesloten.

Het bestemmingsplan wordt daarmee in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie. De gewenste aanpassing van het bestemmingsplan betreft uitsluitend het opnemen van een bouwvlak rondom het bestaande bedrijfsperceel op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Omissie voorkeurstracé buisleidingen

Ten tijde van de vaststelling van het voorgaande bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’ is per abuis een onjuiste locatie weergegeven van de ruimtelijke reservering voor het voorkeurstracé buisleidingen. Om deze omissie te herstellen wordt met dit bestemmingsplan het voorkeurstracé over de gehele lengte binnen het plangebied verplaatst, conform de contour uit de Structuurvisie buisleidingen.

Dit heeft als gevolg dat zowel de gronden van het foutieve tracé, als de gronden van het juiste tracé worden opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Op de gronden van het foutieve tracé wordt de gebiedsaanduiding ‘Overige zone - voorkeurstracé buisleiding’ verwijderd. Alle overige bestemmingen op de betreffende gronden blijven ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan.

Op de gronden waar de juiste locatie van de ruimtelijke reservering voor het tracé van toepassing is, wordt de ‘Overige zone - voorkeurstracé buisleiding’ opgenomen op de verbeelding. De betreffende percelen de contour voor het voorkeurstracé wordt opgenomen, worden met de vaststelling van voorliggend plan niet meer beperkt dan in de huidige situatie het geval is. De ligging van dit voorkeurstracé is immers reeds vastgesteld door hogere bestuursorganen, door middel van het Rarro en de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035.

2.5 Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt voor elke locatie uiteengezet wat de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is.

Leimuiden, Herenweg 15 en 17
Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf toegestaan. Aan de noordzijde is het plangebied voorzien van een bouwvlak. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan.

Het voorgenomen plan bestaat uit het omzetten van de bedrijfswoning aan de Herenweg 17 naar een burgerwoning en de toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling waardoor de bouw van een compensatiewoning mogelijk is. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.7.5 (Ruimte voor ruimteregeling) kan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' gewijzigd worden naar 'Wonen' ten behoeve van de bouw van ten hoogste 3 extra woningen in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing. De wijzigingsbevoegdheid en de bijbehorende voorwaarden (a t/m f) worden in toelichting paragraaf 3.4.1 toegelicht.

Leimuiden, Vriezekoop Noord 4b
De gronden van het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Het gehele plangebied is tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Het geldende bestemmingsplan verzet zich tegen eventuele toekomstige bouw van bijbehorende bouwwerken van de woning aan de Vriezekoop Noord 4b in Leimuiden..

Leimuiden, Westerdijk 60-61
Het realiseren van verblijfsrecreatieve appartementen ter plaatse van de bestemming ‘Bedrijf’ is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is voorzien in de realisatie van een havenkantoor en receptie buiten de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’. Het bouwen van dergelijke bebouwing buiten de aanduiding is ook strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Leimuiden, Molenkade 2
In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oost” uit 2018 hebben de gronden van de initiatiefnemers op dit moment een woon- of een agrarische bestemming.

De gronden ter plaatse van het plangebied hebben de enkelbestemmingen ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waterstaat - Waterkering’.

Het gebruik van de gronden is in strijd met artikel 4.1 van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, omdat ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’ geen bijgebouwen mogen worden opgericht en deze gronden niet als tuin gebruikt mogen worden. De regels uit het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking. Daarom is besloten de bestemming van de gronden middels een herziening van het bestemmingsplan te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’. Ook zijn de planologische mogelijkheden tot bijbouwen grotendeels uitgeput. Om een garage en overkapping te realiseren zal de maximale oppervlakte aan bijgebouwen worden verhoogd van naar 200 m^2 en de maximale inhoudsmaat van hoofdgebouw en bijgebouwen tezamen zal verhoogd worden van 750 m^3 naar 1.110 m^3.

Leimuiden, Willem van der Veldenweg 51
Het deel van het perceel waar de ontwikkeling betrekking op heeft, is voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waterstaat - Waterkering'.

Het geldende bestemmingsplan verzet zich tegen de bouw van een vrijstaand bijgebouw aan de zuidzijde en als onderdeel van het woonperceel aan de Willem van der Veldenweg 51.

Rijnsaterwoude, Herenweg 12
De gronden van het plangebied vallen gedeeltelijk binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Het noordoostelijke gedeelte en het noordwestelijke gedeelte van het plangebied valt buiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' en maakt onderdeel uit van het geldende bestemmingsplan ‘Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude’. Daarnaast valt een klein gedeelte in het zuidelijke deel van het plangebied binnen het bestemmingsplan 'Herenweg 12a/14 te Rijnsaterwoude'.

De oostelijke strook van de gronden in het plangebied hebben in de geldende bestemmingsplannen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. De westzijde van het plangebied beschikt reeds over een woonbestemming met uitzondering van de meest westelijke strook met de bestemming ‘Water’. Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en het overgrote deel beschikt over de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

De geldende bestemmingsplannen verzetten zich tegen eventuele toekomstige bouw van bijbehorende bouwwerken op de achterzijde van het perceel aan de Herenweg 12 in Rijnsaterwoude.

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10
De gronden in dit deelgebied hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Er is een bouwvlak met de aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen. Het plangebied is voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. Voor het noordelijke deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Een deel van het plangebied is verder voorzien van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m'.

Het geldende bestemmingsplan staat de realisatie van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' en buiten het bouwvlak niet toe.

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 11
Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘voormalig agrarisch bedrijfscomplex met als nevenfunctie kantoor’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -1'. Voor het hele perceel is een bouwvlak opgenomen. Het bestemmingsplan staat ter plaatse één woning toe met diverse nevenfuncties, waaronder de bestemming kantoor met een maximum vloeroppervlak van 400 m^2. Het realiseren van de extra woning in het bestaande kantoorgebouwtje is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Leimuiden, Westerdijk 12
In de huidige situatie is de voorgevel van de woning gelegen aan de weg kant van de Westerdijk en niet aan de waterkant van de Oude Wetering.

Het geldende bestemmingsplan verzet zich tegen het realiseren van een erfafscheiding van maximaal twee meter voor de voorgevel. Het voorgenomen bestemmingsplan maakt dat de voorgevel wordt omgedraaid en bebouwing en erfafscheiding aan de weg kant van de Westerdijk mogelijk wordt.

Leimuiden, Bilderdam 39-40
Het plangebied heeft in de huidige situatie de bestemming ‘Bedrijf‘. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op de locatie is tevens de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - autoreparatiebedrijf/spuiterij' van toepassing, waardoor op de gronden tevens een autoreparatiebedrijf/spuiterij en autoplaatwerkerij zijn toegestaan. Op het perceel mag maximaal 850 m^2 worden bebouwd.

Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waterstaat - Waterkering', waarmee de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en de nabijgelegen waterkering.

Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan. Ook zal in de toekomstige situatie minimaal 1.000 m^2 worden bebouwd en zijn geen toereikende bouwvlakken aanwezig, waardoor het plan in strijd is met het maximum bebouwd oppervlak zoals bepaald in het vigerende plan.

Het geldende bestemmingsplan laat de bouw van de beoogde woningen op het perceel van de Bilderdam 39 en 40 in Leimuiden niet toe.

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 17
Het deelgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijfsmederij'. Voor het hele perceel is een bouwvlak opgenomen. Het bestemmingsplan staat ter plaatse een maximum bebouwd oppervlak van 890 m^2 toe. Het bedrijf wil circa 1.200 m^2 aan bebouwd oppervlak realiseren. Dit is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

Leimuiden, Kerklaan 23w
Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Water' en 'Natuur'. In de toekomstige situatie is voorzien in het afgraven van de grond in het zuidelijk deel van het plangebied. Deze grond wordt verplaatst naar het noordwesten van het plangebied binnen de bestemming 'Water'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet direct toegestaan om binnen die bestemming grond aan te brengen.

Woubrugge, Oudendijkseweg 28
Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met Waarden-landschapswaarden'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf, in de vorm van een grondgebonden veehouderij. Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen), zijn echter uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. Een dergelijk bouwvlak is niet opgenomen voor de Oudendijkseweg 28.

Omissie voorkeurstracé buisleidingen
Het plangebied omvat de gronden die behoren tot zowel de foutieve, als correcte ligging van het gereserveerde voorkeurstracé voor de buisleiding. Deze bestemmingen blijven ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Uitsluitend de ligging van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – voorkeurstracé buisleiding' wordt op de betreffende gronden verwijderd, dan wel van toepassing verklaard.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI), ontwerp juni 2019

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Ook verandert het klimaat en moet zorgvuldiger worden omgegaan met energiebronnen en grondstoffen.

In aanloop naar de Omgevingswet komt er één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Het Ontwerp van de NOVI is in juni 2019 verschenen. De vaststelling staat gepland voor het voorjaar 2020.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.
Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid.
Naast de noodzakelijke ruimte voor ontwikkeling en verduurzaming van economische activiteiten en werkgelegenheid in de economische centra die een nationale betekenis hebben, is voldoende ruimte op de juiste plaats voor elke regio van belang. De omvang van de vraag is afhankelijk van de het tempo van economische groei, maar ook van de specifieke bedrijfstaksamenstelling per regio, omdat de ramingen voor verschillende bedrijfstakken uiteenlopen. Een zorgvuldige raming

van ruimtebehoefte- en aanbod is van groot belang. Om voldoende ruimte voor economische activiteit te faciliteren en deze optimaal te benutten, stellen overheden regionale programma's en transitieagenda's op.

Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen en (groot)winkelbedrijven moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, moeten goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma’s.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio’s rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio’s wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

De SVIR is niet specifiek van toepassing op de verschillende deelgebieden en staat voorgenomen ontwikkelingen hierdoor niet in de weg.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

De voorgenomen ontwikkelingen in de deelgebieden raken niet aan één of meerdere van de nationale belangen. Het Barro is dan ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Indien een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten bevat, kan bij het moederplan worden bepaald dat de Laddertoets zich niet richt op de toelichting bij het moederplan, maar op de toelichting bij het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Voorgenomen ontwikkelingen zijn allemaal van een zodanige omvang dat deze niet als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ aangemerkt kunnen worden. Voorgenomen ontwikkelingen voldoen hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor wat betreft het deel van de N207 en de omliggende gronden kan worden gesteld dat überhaupt geen sprake is van ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit.

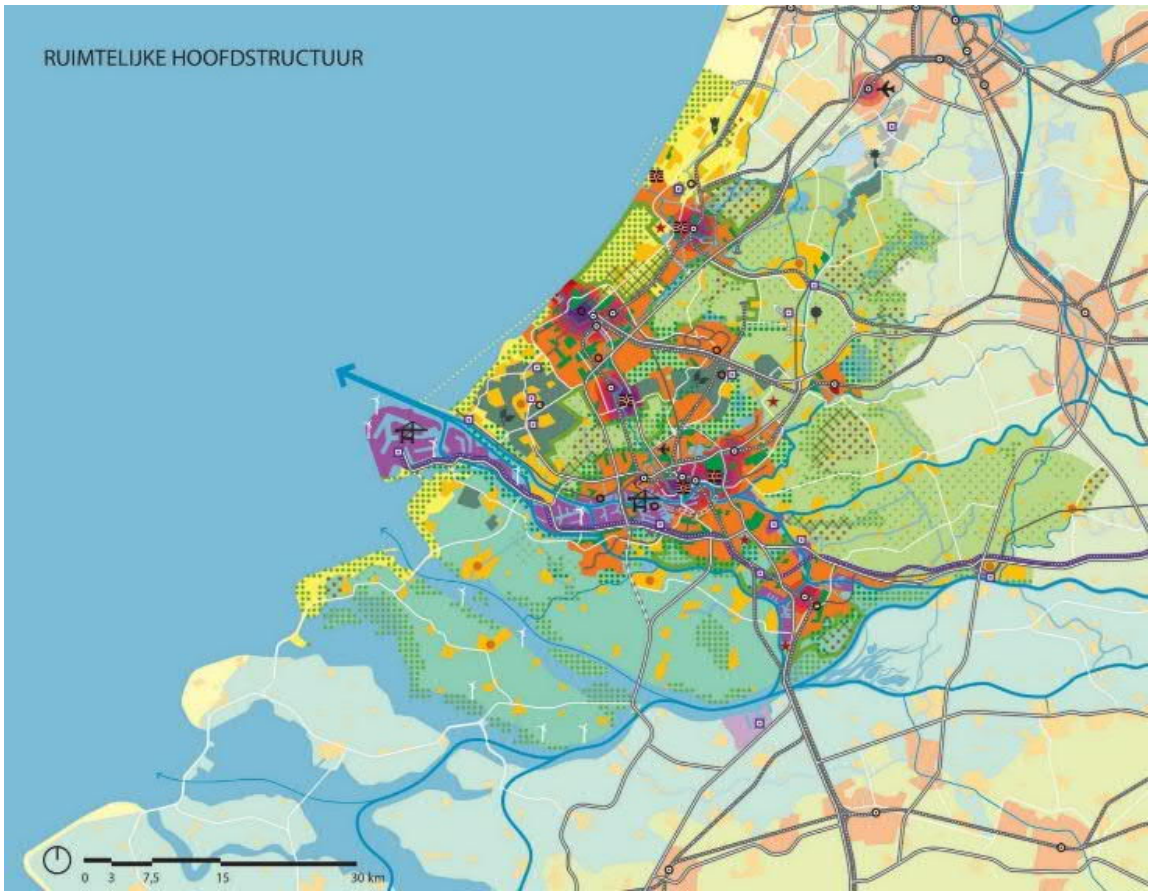
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Een beschrijving en kaartbeelden van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
2. De ontwikkelrichting van het **omgevingsbeleid**: ambities en sturing;
3. Een beschrijving van de **omgevingskwaliteit** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Afbeelding 3.1: Ruimtelijke hoofdstructuur (bron: Visie ruimte en mobiliteit, Provincie Zuid-Holland, 30 mei 2018).

Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevende ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

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

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder ‘omgevingskwaliteit’ wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale

beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een ‘kwaliteitskaart’ en bijbehorende ‘richtpunten ruimtelijke kwaliteit’.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een ‘ja, mits-beleid’; ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft twaalf provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma’s en regels in de verordening.

Programma ruimte

Het Programma Ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma Ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk een uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema’s Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, Groen en erfgoed en Water, bodem en energie.

Voorliggende herziening van bovengenoemd bestemmingsplan voorziet slechts in ontwikkelingen met een beperkte omvang en de actualiserende bestemming van het huidig gebruik van een aantal gronden. Deze ontwikkelingen sluiten grotendeels aan bij de huidige toegewezen bestemmingen en/of de toegewezen bestemmingen in de omgeving. In grote mate gaat het om ontwikkelingen die ondergeschikt zijn aan het huidige gebruik of de bestemming. Deze herziening maakt dan ook geen drastisch andere ontwikkelingen mogelijk dan in het vigerende plan. Om deze reden hoeft hiervoor geen nieuwe beleidsafweging plaats te vinden op provinciaal niveau.

Desalniettemin is deze beleidsafweging onderdeel van de verschillende ruimtelijke onderbouwingen. Kortheidshalve wordt voor een beleidsmatige afweging dan ook verwezen naar deze onderbouwingen en het vigerende bestemmingsplan. De beleidsafweging in de diverse ruimtelijke onderbouwingen gaat nog wel uit van het voorgaande beleid. Dit beleid heeft echter als uitgangspunt voor het nieuwe omgevingsbeleid gediend en is op de voor dit bestemmingsplan relevante onderwerpen gelijkluidend.

3.3 Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’ heeft de beleidsmatige afweging op gemeentelijk niveau grotendeels reeds plaatsgevonden voor de ontwikkelingen in dit plan. Het gaat hier om de bestemmingslegging in het vigerende bestemmingsplan. In het kader van dat plan is geconcludeerd dat de toegewezen functies passend zijn op de verschillende locaties.

Voorliggende herziening van bovengenoemd bestemmingsplan voorziet slechts in ontwikkelingen met een beperkte omvang en de actualiserende bestemming van het huidig gebruik van een aantal gronden. Deze ontwikkelingen sluiten grotendeels aan bij de huidige toegewezen bestemmingen en/of de toegewezen bestemmingen in de omgeving. In grote mate gaat het om ontwikkelingen die ondergeschikt zijn aan het huidige gebruik of de bestemming. Deze herziening maakt dan ook geen drastisch andere ontwikkelingen mogelijk dan in het vigerende plan. Om deze reden hoeft hiervoor geen nieuw beleidsafweging plaats te vinden op gemeentelijk niveau.

Desalniettemin is deze beleidsafweging onderdeel van de verschillende ruimtelijke onderbouwingen. Kortheidshalve wordt voor een beleidsmatige afweging dan ook verwezen naar deze onderbouwingen en het vigerende bestemmingsplan.

4 Omgevingstoets

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende moet borgen.

In dit hoofdstuk is het deel van de N207 en de omliggende gronden als mede de locaties aan de Vriezekoop 30, Doespolderkade 3c, A. de Graaflaan 31 en de Westerdijk 2a en de omliggende gronden buiten beschouwing gelaten. Omdat op deze gronden niet voorzien is in ontwikkelingen bestaan ook geen onderzoeksverplichtingen ten aanzien van deze deelgebieden.

4.2 Geluidhinder

4.2.1 Kader

Wegverkeerslawaai
Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Normstelling
Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden. Daarnaast worden in het Bouwbesluit 2012 eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering. Dit betreffen eisen aan de geluidwering van de gevel zodat deze zodanig wordt geconstrueerd dat voldaan wordt aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Voor een bedgebied (verblijfsgebied waarin bedden aanwezig zijn) is de waarde van de karakteristieke geluidwering 5 dB hoger. Dit betekent dat de binnenwaarde in het bedgebied niet hoger mag zijn dan 28 dB.

Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze - strikt formeel gezien - niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk dat deze wegen mee worden genomen in de afweging.

Railverkeerslawaai
In de Wgh en het Bgh is de zonering van spoorwegen (en ook van tram en metro) en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Bij spoorweglawaai is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit.

4.2.2 Onderzoek

Locatie	Toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten?	Hogere waarde noodzakelijk?
Leimuiden, Herenweg 15 en 17	Nee	N.v.t.
Leimuiden, Vriezekoop Noord 4b	Nee	N.v.t.
Leimuiden, Westerdijk 60 - 61	Nee	N.v.t.
Leimuiden, Molenkade 2	Nee	N.v.t.
Leimuiden, Willem van der Veldenweg 51	Nee	N.v.t.
Rijnsaterwoude, Herenweg 12	Nee	N.v.t.
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10	Ja, onderzoek in kader Wgh noodzakelijk	Ja
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 11	Ja, onderzoek in kader Wgh noodzakelijk	Ja
Leimuiden, Westerdijk 12	Nee	N.v.t.
Leimuiden, Bilderdam 39-40	Ja	Nee
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 17	Nee	N.v.t.
Leimuiden, Kerklaan 23w	Nee	N.v.t.
Woubrugge, Oudendijkseweg 28	Nee	N.v.t.

Tabel 4.1: Overzicht toevoeging nieuwe geluidsgevoelige objecten per locatie.

In tabel 4.1 is voor elke locatie aangegeven of voorzien is in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Bij de locaties waar geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden toegevoegd zijn reeds gevoelige objecten toegestaan of voorzien de ontwikkelingen hier niet in. Voor deze locaties is onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet benodigd en bestaan geen belemmeringen op het gebied van geluid. Voor de locaties waar wél geluidgevoelige objecten worden toegevoegd is hierna een aanvullende onderbouwing opgenomen.

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10

Voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van de beoogde bedrijfswoning, die een geluidgevoelige object in het kader van de Wgh is, is een akoestisch onderzoek vereist wanneer zij geprojecteerd zijn binnen de onderzoekszone van een (spoor)weg of een geluidgezoneerd industrieterrein. De beoogde bedrijfswoning bevindt zich binnen de onderzoekszone van de HSL, A4 en Van Klaverweijdeweg. Een akoestisch onderzoek wegverkeer en railverkeer is daarmee vereist.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeer en railverkeer (Adviesburo Van der Boom, 19-023r1, 5 februari 2019, zie bijlage 17) blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Van Klaverweijdeweg op de noordgevel ten hoogste 49 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de woning overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

De geluidbelasting door wegverkeer op de A4 bedraagt op de noordgevel ten hoogste 51 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de woning overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

De hoogste geluidbelasting door railverkeer bedraagt 49 dB op de noordgevel. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt daardoor niet overschreden.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron ligt niet voor de hand uit financiële overwegingen. Afscherming van alle woonlagen is landschappelijk ongewenst en niet effectief, omdat het scherm moet worden onderbroken door de toegang naar het perceel. Voor de woning dient een hogere waarde te worden verleend van 49 dB voor wegverkeer op de Van Klaverweijdeweg en van 51 dB door wegverkeer op de A4.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex artikel 110-g Wgh. De hoogste geluidbelasting op de gevels van de woning bedraagt 58 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ bedraagt dan 25 dB. Geluidwerende voorzieningen zijn noodzakelijk voor gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek. Voor de geveldelen met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek zijn geen voorzieningen noodzakelijk. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ bedraagt dan 20 dB, Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit.

Voor deze locatie dienen hogere waarden te worden vastgesteld.

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 11
Voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van de beoogde woning, die een geluidgevoelig object in het kader van de Wgh is, is een akoestisch onderzoek vereist wanneer zij geprojecteerd is binnen de onderzoekszone van een (spoor)weg of een geluidgezoneerd industrieterrein. Spoorwegen en geluidgezoneerde industrieterreinen ontbreken in de omgeving van het plangebied. De wegen in de omgeving (A4 en de Van Klaverweijdeweg) zijn wegen met een wettelijke onderzoekszone. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai uitgevoerd.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeer (Rho, 18 februari 2019, zie bijlage 7) blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de A4 hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en bedraagt 51 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn niet mogelijk. Het laten vaststellen van een hogere waarde is nodig.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de (niet)gezoneerde Van Klaverweijdeweg is lager dan 48 dB. Er wordt voldaan aan de normen van de Wet geluidhinder.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt ook dat de geluidbelasting op het pand bedraagt, als gevolg van railverkeer, op de hoogst belaste gevel 55 dB. Deze geluidwaarde is gelijk aan de voorkeursgrenswaarde. Er wordt voldaan aan de normen van de Wet geluidhinder.

Het pand voldoet aan de criteria en de voorwaarden van het ontheffingsbeleid.

Leimuiden, Bilderdam 39-40
Voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van de beoogde woningen, welke zijn aan te merken als een geluidgevoelig object in het kader van de Wgh, is een akoestisch onderzoek vereist wanneer zij geprojecteerd zijn binnen de onderzoekszone van een (spoor)weg of een geluidgezoneerd industrieterrein. De bouwkavel is gelegen binnen de zone van de volgende 60 km/uur-wegen: de Bilderdam, de Generaal van Merleweg, de Vriezekoop Zuid, de Vriezekoop Noord en de Bilderdammerlaan.

Op de Bilderdam geldt op enkele gedeelten een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze gedeelten van de weg hebben op grond van de Wet geluidhinder geen zone. In het kader van een zorgvuldige ruimtelijke ordening zijn deze 30 km/uur-gedeelten echter wel meegenomen in het onderzoek. De 30 km/uur-gedeelten dienen ook meegenomen te worden bij het bepalen van de cumulatieve geluidsbelasting, die nodig is bij het bepalen van de geluidwering van de gevels van de woningen.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeer (AV-Consulting B.V., 16 september 2020, bijlage 19) blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de afzonderlijke wegen (na aftrek op grond van art. 110 Wgh). Het wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de bouw van de woningen. Er hoeft geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

Om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen zal er een geluidsscherm worden geplaatst met een hoogte van 1,5 meter en een lengte van circa 14 meter op de zuidelijke erfgrens van het te bebouwen perceel op de wegrand van de Vriezekoop Zuid.

4.2.3 Conclusie

Voor de meeste locaties geldt dat geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden toegevoegd en dat toetsing aan de Wet geluidhinder niet benodigd is. Voor de locaties aan de Van Klaverweijdeweg 10 en 11 is het verlenen van hogere waarden benodigd. Het een ontwerpbesluit hogere waarden is als bijlage 28 bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6}-contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben

overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:
a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al

dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6}-contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

4.3.2 Onderzoek

Locatie	**Toevoeging van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten?**	**Is er sprake van relevante inrichtingen of transport van gevaarlijk stoffen in de directe omgeving?**
Leimuiden, Herenweg 15 en 17	Ja	Nee
Leimuiden, Vriezekoop Noord 4b	Nee	n.v.t.
Leimuiden, Westerdijk 60 - 61	Ja	Ja
Leimuiden, Molenkade 2	Nee	n.v.t.
Leimuiden, Willem van der Veldenweg 51	Nee	n.v.t.
Rijnsaterwoude, Herenweg 12	Nee	n.v.t.
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10	Ja	Ja
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 11	Ja	Ja
Leimuiden, Westerdijk 12	Nee	n.v.t.
Leimuiden, Bilderdam 39-40	Ja	Nee
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 17	Ja	Ja
Leimuiden, Kerklaan 23w	Nee	n.v.t.
Woubrugge, Oudendijkseweg 28	Nee	n.v.t.

Tabel 4.2: Overzicht toevoeging relevantie externe veiligheid.

In tabel 4.2 is voor elke locatie aangegeven of voorzien is in de realisatie van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Indien dit niet het geval is, is een nadere onderbouwing formeel

gezien niet noodzakelijk. In veel gevallen is hier in de bijgevoegde onderbouwingen alsnog aandacht aan besteed.

Indien sprake is van toevoeging van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten is gekeken of in de directe nabijheid van de locatie relevante risicobronnen of transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Als dit niet het geval is, bestaan voor de locatie geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid. Indien dit wel het geval is, wordt hieronder een nadere onderbouwing voor per locatie gegeven.

Leimuiden, Westerdijk 60 – 61
Op de risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, staan in de directe omgeving van de planlocatie geen risicovolle inrichtingen vermeld.

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

LPG-tankstation
Voor LPG-tankstations met een bovengronds LPG reservoir geldt een plaatsgebonden risicocontour PR=10^{-6} van 120 meter. Binnen deze contour zijn (beperkt) kwetsbare objecten in principe niet toegestaan.

Het dichtstbijzijnde tankstation waar ook LPG wordt verkocht, is Esso Fuelsco 4 B.V. aanwezig, gelegen op de locatie Provinciale weg nr. 20 te Leimuiden, op ca. 2,7 km van de planlocatie. De planlocatie is niet binnen de grens van 120 meter vanaf het bovengrondse LPG-reservoir van Esso Felco 4 B.V. gelegen. Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor de PR=10^{-6}-contour.

N207
De locatie ligt in het effectgebied van de N207, op een afstand van ca 2.000 meter. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3/LT2/GF3 heeft de N207 een effectgebied van meer dan 4.000 meter.

Volgens artikel 7 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen aandacht worden besteed. Een nieuwe risicoberekening niet nodig omdat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde/met minder dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Bij een incident met toxische stoffen kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende. Bij een incident met een LPG-tankwagen kan een BLEVE ontstaan. De locatie is voldoende bereikbaar voor de hulpdiensten om de omvang van een ramp te beperken. De aanwezige personen kunnen zich in veiligheid brengen mits tijdig gewaarschuwd.

De 10^{-6}-contour ligt buiten het plangebied. Voldaan wordt aan de grenswaarde voor het PR en de planontwikkeling leidt niet tot een overschrijding van de oriënterende waarde voor het GR. De toename van het GR is verantwoord.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10
Overeenkomstig de risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Daarnaast vindt in de directe omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor, het water of door buisleidingen. Circa 280 meter ten noordwesten van het plangebied ligt het wegtraject de rijksweg A4 waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt van de volgende stofcategorieën: LF1, LF2, LT1, LT2 en LT3. Voor de laatstgenoemde stofcategorie, LT3 geldt een invloedsgebied van meer dan 4 kilometer.

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar is 8 meter en bereikt dan ook niet het plangebied. Het invloedsgebied bedraagt zoals aangegeven meer dan 4 kilometer. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand ligt van de weg hoeven volgens het Basisnet in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het plangebied en is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. Desalniettemin is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording noodzakelijk. Gezien de ruime afstand en omvang van de ontwikkeling zal het groepsrisico niet relevant toenemen. Daarom wordt volstaan met een beknopte verantwoording.

Beknopte verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid
Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van en incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering te allen tijde een belangrijke rol.

Zelfredzaamheid
De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een uitbreiding van een bedrijf. De aanwezige personen in het bedrijfswoning en in het bedrijf zijn over het algemeen zelfredzaam. Aanwezige kinderen en ouderen worden beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden.

Conclusie
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Vanwege de geringe omvang van de beoogde ontwikkeling en ruime afstand tot de weg neemt het groepsrisico niet aanzienlijk toe. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 11
Overeenkomstig de risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Daarnaast vindt in de directe omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor, het water of door buisleidingen. Circa 725 meter ten noordwesten van het plangebied ligt de rijksweg A4 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt van de volgende stofcategorieën: LF1, LF2, LT1, LT2, LT3 en GF3. Voor de laatstgenoemde stofcategorie, LT3 geldt een invloedsgebied van meer dan 4 kilometer.

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar is 8 meter en reikt dan ook niet over het plangebied. Het invloedsgebied bedraagt zoals aangegeven meer dan 4 kilometer. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand ligt van de weg hoeven volgens het Basisnet geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het plangebied. Desalniettemin is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording noodzakelijk. Gezien de ruime afstand en beperkte omvang van de ontwikkeling zal het groepsrisico niet relevant toenemen. Daarom wordt volstaan met een beknopte verantwoording.

Beknopte verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid
Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van en incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering te allen tijde een belangrijke rol.

Zelfredzaamheid
De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van één woning in een bestaande woning. De aanwezige personen in woningen zijn over het algemeen zelfredzaam. Aanwezige kinderen en ouderen worden beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden.

Advies veiligheidsregio:
- Het plangebied is niet bereikbaar binnen de opkomsttijdzorgnorm van 8 minuten. Er is een overschrijding van drie tot vier minuten. Vanwege deze overschrijding van de opkomsttijd adviseert de veiligheidsregio de ‘rookmelderdichtheid’ in de woningen te verhogen, zodat een beginnende brand sneller gedetecteerd wordt.
- Een primaire bluswatervoorziening nabij de planlocatie is niet aanwezig. De veiligheidsregio adviseert op basis van de Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening om voor de primaire bluswatervoorziening een onbeperkte hoeveelheid bluswater aan te leggen met een minimale opbrengst van 30 m^3 per uur.
- Het transport van gevaarlijke stoffen over de A4 vindt op dusdanige afstand plaats dat enkel het advies gegeven wordt om de woningen te voorzien van afschakelbare ventilatie, die met 1 druk op de knop uit te schakelen is.

Conclusie
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Vanwege de geringe omvang van de beoogde ontwikkeling en ruime afstand tot de weg neemt het groepsrisico niet toe. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied (met inachtneming van het advies van de veiligheidsregio) als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig met een externe werking op het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 17
Overeenkomstig de risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Daarnaast vindt in de directe omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor, het water of door buisleidingen. Circa 350 meter ten noordwesten van het plangebied ligt het wegtraject de rijksweg A4 waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt van de volgende stofcategorieën: LF1, LF2, LT1, LT2 en LT3. Voor de laatstgenoemde stofcategorie, LT3 geldt een invloedsgebied van meer dan 4 kilometer.

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar is 8 meter en bereikt dan ook niet het plangebied. Het invloedsgebied bedraagt zoals aangegeven meer dan 4 kilometer. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand ligt van de weg hoeven volgens het Basisnet in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het plangebied en is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. Desalniettemin is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording noodzakelijk. Gezien de ruime afstand en omvang van de ontwikkeling zal het groepsrisico niet relevant toenemen. Daarom wordt volstaan met een beknopte verantwoording.

Beknopte verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid
Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van en incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering te allen tijde een belangrijke rol.

Zelfredzaamheid
De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een uitbreiding van een bedrijf. De aanwezige personen in het bedrijfswoning en in het bedrijf zijn over het algemeen zelfredzaam. Aanwezige kinderen en ouderen worden beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden.

Conclusie
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Vanwege de geringe omvang van de beoogde ontwikkeling en ruime afstand tot de weg

neemt het groepsrisico niet aanzienlijk toe. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Aanwezigheid leidingen
In 2012 is de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. In deze visie is een landelijk netwerk van leidingstroken aangewezen, waarbinnen in de toekomst ondergrondse buisleidingen van nationaal en internationaal belang aangelegd kunnen worden voor het transport van gevaarlijke stoffen. De visiekaart in de Structuurvisie buisleidingen vormt de basis voor de voorkeurstracés van het Rijk voor een hoofdstructuur van buisleidingenstroken. De voorkeurstracés zijn bij ministeriële regeling aangewezen (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, geconsolideerde versie, 2019). Een van deze leidingstroken loopt in noord-zuid richting door het plangebied, ongeveer parallel aan de bestaande buisleidingenstrook. Bij definitieve planvorming moet inzicht worden gegeven in het PR en GR.

In het gebied zijn zes leidingen gelegen, zoals te zien is op onderstaande uitsnede uit de Structuurvisie Buisleidingen. Een kerosineleiding van DPO, een CO2-leiding van OCAP/NPM en de aardgastransportleidingen A-554, A-553, A-803 en W-517-01. De PR 10-6 contouren liggen niet buiten de leidingen met bijbehorende belemmeringenzone. Gezien de lage personendichtheden in het gebied, zal het GR in alle gevallen ruimschoots onder de oriënterende waarde zijn gelegen.

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op de gronden die in het voorgaande bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’ per abuis een onterechte aanduiding hebben gekregen voor de ruimtelijke reservering van het voorkeurstracé voor de buisleidingen, conform de Structuurvisie Buisleidingen en het Rarro (zie voorts hoofdstuk 2, Omissie voorkeurstracé buisleidingen). Ook de gronden waar deze reservering met voorliggend plan correct worden opgenomen, maken onderdeel uit van het plangebied. Deze gronden vallen grotendeels samen met de tracés van de voorgenoemde aanwezige leidingen. Deze bestaande leidingen zijn als zodanig bestemd in voorliggend plan.

Conclusie
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk binnen de PR 10^{-6} contouren langs de verschillende risicovolle transportassen en inrichtingen. Ook worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die kunnen leiden tot een relevante toename van de personendichtheden in de zones van de risicobronnen. De uitvoering van het bestemmingsplan zal dan ook geen gevolgen hebben voor de hoogte van het GR. De risicovolle leidingen en de correcte leidingstrook uit de Structuurvisie buisleidingen zijn met een belemmeringenstrook opgenomen op de verbeelding en in de regels. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er uit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Bij de uiteindelijke planvorming dient advies te worden gevraagd aan de VRR.

4.3.3 Conclusie
Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Milieucategorie	Richtafstanden tot 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3 (3.1 en 3.2)	50 - 100 meter	30 - 50 meter
4 (4.1 en 4.2)	200 - 300 meter	100 - 200 meter
5 (5.1 en 5.2)	500 - 1000 meter	300 - 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Tabel 4.3: Richtafstanden volgens 'Bedrijven en milieuzonering 2009'.

De milieucategorie leidt in combinatie met een omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied) tot een bijbehorende richtafstand.

4.4.2 Onderzoek

Leimuiden, Herenweg 15 en 17

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. In de omgeving van het plangebied, aan de Herenweg, komen naast de bestemming 'Wonen' diverse agrarische bestemmingen voor, waardoor deze omgeving wordt aangemerkt als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar.

Het voorliggende plan maakt een gevoelige bestemming, namelijk een burgerwoning (Herenweg 17), mogelijk. Daarom is aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' bepaald welke milieubelastende activiteiten in de omgeving toegestaan zijn. Deze zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Naam	Adres	SBI-code	Milieucategorie	Richtafstand in gemengd gebied	Afstand tot woning (m)
melkveehouderij	Herenweg 9	0141. 0142	3.2	50	154
glastuinbouwbedrijf	Herenweg 13a	011. 012.013	2	10	6.5

glastuinbouwbedrijf	Herenweg 19/19a	0141. 0142	2	10	25

Tabel 4.4: Overzicht relevante inrichtingen/bestemmingen in de omgeving van Herenweg 15 en 17.

Uit de tabel blijkt dat aan de relevante richtafstanden wordt voldaan, behoudens de richtafstand tot het perceel Herenweg 13a. Dit perceel kent de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met de functieaanduiding 'glastuinbouw'.

Uit raadpleging van het KvK handelsregister volgt dat er momenteel geen (agrarisch) bedrijf actief is. Uitgaande van de geldende bestemming is wel sprake van een richtafstand van 10 m van het agrarische perceel tot gevoelige objecten. De afstand tot de woning aan de Herenweg 17 betreft 6,5 m. Echter, in de directe omgeving van het bedrijf bevindt zich reeds een burgerwoning op kortere afstand tot de agrarische bestemming.

De woning aan de Herenweg 9a grenst direct aan het agrarische perceel, waardoor deze maatgevend is voor eventuele agrarische bedrijfsvoering. Voorts bevinden de kassen zich op minimaal 14 m afstand tot de woning aan de Herenweg 17. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 32.5 'afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Dit artikel stelt dat ten minste 10 m afstand in acht genomen dient te worden tussen kassen en gevoelige objecten indien het niet aaneengesloten woonbebouwing betreft en het een glastuinbouwbedrijf betreft dat voor 1 mei 1996 is opgericht.

De bebouwing aan de Herenweg 13a is volgens het BAG-register opgericht omstreeks 1970. Daarmee wordt voldaan aan de benodigde richtafstand en worden er geen belemmeringen voorzien ten aanzien van het woon- en leefklimaat van de als burgerwoning te bestemmen woning aan de Herenweg 17.

De overige (agrarische) bedrijven in de omgeving die niet in de tabel zijn opgenomen zijn op een dusdanig grote afstand gelegen dat hinder en gevaar voor de woningen in het plangebied en beperkingen voor de bedrijfsvoering zijn uitgesloten.

De paardenbak op het naastgelegen perceel maakt geen onderdeel uit van een inrichting en wordt als hobbymatig beschouwd (< 5 paarden). Derhalve is geen nadere toelichting voor het aspect geur benodigd.

Leimuiden, Vriezekoop Noord 4b

De voorgenomen ontwikkeling ziet op de uitbreiding van de woonbestemming. Er worden geen extra woningen, en daarmee geen geluidgevoelige functies, mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen gevolgen voor bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven. Immers, milieuzonering richt zich uitsluitend op de zonering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) ten opzichte van gevoelige functies (zoals woningen). De te hanteren richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die de bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De afstand van de woonbestemming tot de nabijgelegen agrarische bedrijven aan de Vriezekoop Noord 4b wordt als gevolg van de ontwikkeling 15 m kleiner. Onderstaande tabel toont het naastgelegen bedrijf waarbij de afstand tot het bedrijf verkleind wordt.

Adres/ functie	SBI	Milieucategorie	richtafstand	Afstand tot plangebied
Vriezekoop 4/ Vleesveehouderij en zoogkoeienbedrijf/ tuinbouw	0150	3.2	100 m	225 m

Tabel 4.5: Overzicht relevante inrichtingen/bestemmingen in de omgeving van Vriezekoop Noord 4b.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er voldoende afstand wordt gehouden tot het naastgelegen agrarische bedrijf. Voor het betonbouwbedrijf gelegen aan de oostzijde van het plangebied geldt dat met de wijziging de afstand tussen de bestemming 'Wonen' en het betonbouwbedrijf aan de Vriezekoop 6 niet kleiner wordt.

Leimuiden, Westerdijk 60 – 61

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van onder meer recreatiewoningen, welke als gevoelig object kunnen worden aangemerkt.

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven en woningen. In navolgende tabel zijn de relevante bedrijven en/of activiteiten in de buurt van het plangebied weergegeven.

Bedrijf/ activiteit	Adres	Milieucategorie	Minimale gewenste afstand	Huidige afstand van de recreatieverblijven tot het plangebied
Niek Roumen	Westerdijk 58	2	10 m	Circa 15 meter
BJS Beheer B.V.	Westerdijk 63	2	10 m	Circa 50 meter

Tabel 4.6: Overzicht relevante inrichtingen/bestemmingen in de omgeving van Westerdijk 60 - 61.

Bij wijziging van de bestemming ‘Bedrijf’ in de bestemming ‘Recreatie’ zal er vanuit milieuoogpunt een verbetering plaatsvinden door het vervallen van de bestemming ‘Bedrijf’ en de milieucategorie 4.1 ter plaatse, een milieucategorie die niet verenigbaar is met woningen in de directe nabijheid.

Leimuiden, Molenkade 2

In de omgeving van het plangebied, zijn naast woningen, verschillende andere functies aanwezig, zoals bedrijven. Deze bedrijven mogen bedrijfsmatige activiteiten uitoefenen die vallen onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hierbij hoort een maximale richtafstand van 30 meter. Het gebied is door de verschillende functies aan te merken als ‘gemengd gebied’. Voor een dergelijk gebied mogen de VNG-richtafstanden, zoals genomen in de VNG-publicatie, worden gereduceerd (dat wil zeggen: één stap terug in de oorspronkelijke richtafstand). Daardoor wordt de maximale richtafstand van het bedrijf 10 meter.

De feitelijke afstand van de grens van het bestemmingsvlak ‘Bedrijf’ tot de rand van het plangebied bedraagt minder dan 10 meter. De richtafstand wordt niet gerespecteerd. Aangezien het bedrijf al grenst aan de huidige woonbestemming van de Molenkade 2 worden er op het gebied van ‘bedrijven en milieuzonering’ geen belemmeringen verwacht.

Leimuiden, Willem van der Veldenweg 51

De voorgenomen ontwikkeling ziet op de uitbreiding van de woonbestemming en de realisatie van een berging / stalling binnen deze uit te breiden woonbestemming. Er worden geen extra woningen, en daarmee geen geluidgevoelige functies, mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen gevolgen voor bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven. Immers, milieuzonering richt zich uitsluitend op de zonering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) ten opzichte van gevoelige functies (zoals woningen). De te hanteren richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die de bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De afstand van de woonbestemming tot de nabijgelegen agrarische bedrijven aan de Willem van der Veldenweg 8 en 12 wordt als gevolg van de ontwikkeling niet kleiner. De woonbestemming komt wel circa 2 m dichter tot het perceel aan de Willem van der Veldenweg 47.

Desondanks zal navolgend de afstand tot de omliggende bedrijven inzichtelijk gemaakt worden tot de uiterste grens van de (nieuwe) woonbestemming. Vanwege de ligging aan het lint Willem van der Veldenweg kan het plangebied en de omgeving worden getypeerd als 'gemengd gebied'. Zoals in de VNG publicatie (editie 2009) staat vermeld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd.

Adres	**Functie**	**SBI**	**Milieu-categorie**	**Richtafstand gemengd gebied (m)**	**Afstand tot plan-gebied (m)**	**Verschil t.o.v. huidige situatie (m)**
Willem van der Veldenweg 8	Melkveehouderij	0141, 0142	3.2	50	15	-
Willem van der Veldenweg 12	Agrarisch met waarden - landschapswaarden	0141, 0142	3.2	50	20	-
Willem van der Veldenweg 47	Agrarisch met waarden - landschapswaarden. Functieaan-duiding: sierteelt	011, 012, 013	2	10	0	-

Tabel 4.7: Overzicht relevante inrichtingen/bestemmingen in de omgeving van Willem van der Veldenweg 51.

De richtafstand tussen de beoogde woonbestemming en omliggende bedrijven wordt in geen geval kleiner dan de afstand tussen de huidige woonbestemming en omliggende bedrijven. Er wordt daarmee geen belemmering verwacht ten aan zien van milieuzonering.

Op het perceel aan de Willem van der veldenweg 47 is de functieaanduiding 'sierteelt' aanwezig. Dit adres staat echter niet ingeschreven bij de KvK, is niet opgenomen in het bedrijfsinformatiesysteem van de Omgevingsdienst West-Holland en is bovendien van een beperkte omvang, waardoor deze niet als volwaardig agrarisch bedrijf kan worden gezien, maar

eerder hobbymatig. Desondanks wordt nader ingegaan op het aspect 'spuitzone'. Immers, op deze gronden kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Spuitzone

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de drift van gewasbeschermingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de gewasbeschermingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van omwonenden.

Er zijn geen wettelijke eisen voor de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en gevoelige bestemmingen. Uit jurisprudentie (uitspraak van 23 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP3436) blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een afstand van 50 m tussen een gevoelige functie en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt redelijk acht. De vuistregel van 50 m betreft geen minimaal aan te houden afstand. Het is mogelijk om gemotiveerd van deze afstand af te wijken. Hierbij dient de afstand dusdanig te zijn, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige functie.

De ABRvS geeft in haar uitspraak van 31 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2373) aan dat het mogelijk is om bij vollegrondsteelt van gewassen, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, af te wijken van de vuistregel van 50 m. Bij dergelijke vollegrondsteelt worden gewasbeschermingsmiddelen, in tegenstelling tot boom- en fruitteelt, op een zodanige wijze gebruikt dat daarbij nauwelijks een spuitnevel ontstaat die de omgeving negatief kan beïnvloeden. Bij de betreffende uitspraak wordt een afstand van 9,5 m voldoende geacht, mede omdat het woonerf is afgeschermd door een heg, die eventuele resten van gewasbeschermingsmiddelen zal tegenhouden. Daarbij is in het betreffende bestemmingsplan vastgelegd dat het gebruik van de gronden ten behoeve van boom- en fruitteelt, waarbij een afstand van 50 m aangehouden moeten worden, niet toegestaan is.

In artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit milieubeheer, dat op 1 januari 2018 in werking is getreden, is bepaald dat bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen bij de teelt van gewassen en op braakliggend land in de open lucht een techniek wordt gebruikt die een driftreductie bereikt van ten minste 75%, ten opzichte van een bij ministeriële regeling aangewezen referentietechniek. Daarmee gelden strengere normen dan waarvan de ABRvS in haar uitspraken is uitgegaan.

Sierteelt

Sierteelt is niet te vergelijken met akkerbouw en evenmin met fruitteelt of een boomgaard. Dit omdat boomkwekers zeer weinig gewasbeschermingsmiddelen gebruiken, anders dan bij fruitteelt. Het voor 'Wonen' te bestemmen perceel wordt gescheiden middels een watergang van het agrarische perceel met de aanduiding 'sierteelt'. Volgens de regelgeving mag geen gewasbeschermingsmiddel in het oppervlaktewater kunnen komen. Door middel van een spuitvrije zone en toepassingseisen van de chemische middelen kan er vanuit gegaan worden dat de drift van de middelen niet via de sloten bij het woonperceel kan komen. Bovendien is de aanwezigheid van de naastgelegen woning een aanleiding om aan te nemen dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en sierteeltbedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt worden.

Ten slotte is er de mogelijkheid om een groenblijvende haag te realiseren als afscherming van het woonperceel. Deze haag heeft een driftreducerende werking en heeft een positieve invloed op het woon- en leefklimaat.

Het aspect bedrijven en milieuzonering, inclusief de aanwezige spuitzone, vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Rijnsaterwoude, Herenweg 12
De voorgenomen ontwikkeling ziet op de uitbreiding van de woonbestemming. Er worden geen extra woningen, en daarmee geen geluidgevoelige functies, mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen gevolgen voor bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven. Immers, milieuzonering richt zich uitsluitend op de zonering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) ten opzichte van gevoelige functies (zoals woningen). De te hanteren richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die de bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De afstand van de woonbestemming tot de nabijgelegen agrarische bedrijven en de jachthaven aan de Herenweg 57 wordt als gevolg van de ontwikkeling niet kleiner. De woonbestemming zal wel circa 6 m dichter tot de stalling van de jachthaven komen te liggen.

Desondanks zal navolgend de afstand tot de omliggende bedrijven inzichtelijk gemaakt worden tot de uiterste grens van de (nieuwe) woonbestemming. Bedrijven die dichter bij de beoogde woonbestemming liggen dan de huidige woonbestemming worden getoetst in onderstaande tabel.

Adres/ functie	**SBI**	**Milieucategorie**	**richtafstand**	**Afstand tot plangebied**
Herenweg 10a/ stalling jachten	52109	2	30 m	42 m

Tabel 4.8: Overzicht relevante inrichtingen/bestemmingen in de omgeving van Herenweg 12.

De voorgenomen ontwikkeling ziet op de uitbreiding van de woonbestemming. Er worden geen extra woningen, en daarmee geen geluidgevoelige functies, mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen gevolgen voor bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven. Immers, milieuzonering richt zich uitsluitend op de zonering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) ten opzichte van gevoelige functies (zoals woningen). De te hanteren richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die de bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De afstand van de woonbestemming tot de nabijgelegen agrarische bedrijven en de jachthaven aan de Herenweg 57 wordt als gevolg van de ontwikkeling niet kleiner. De woonbestemming zal wel circa 6 m dichter tot de stalling van de jachthaven komen te liggen.

Desondanks zal navolgend de afstand tot de omliggende bedrijven inzichtelijk gemaakt worden tot de uiterste grens van de (nieuwe) woonbestemming. Bedrijven die dichter bij de beoogde woonbestemming liggen dan de huidige woonbestemming worden getoetst in onderstaande tabel.

Gezien het voorgaande zijn er geen belemmeringen voor een goed woon- en leefklimaat en worden milieubelastende activiteiten in de omgeving niet in hun mogelijkheden beperkt als gevolg van de ontwikkeling. Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect milieuzonering en het plan uitvoerbaar is.

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10
In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. In de omgeving van het plangebied, aan de Van Klaverweijdeweg, komt relatief veel bedrijvigheid voor, waardoor deze wordt aangemerkt als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar.

Het voorgenomen heeft betrekking op de realisatie van een bedrijfswoning. Deze zal als bedrijfswoning bij de melkveehouderij fungeren. Deze bedrijfswoning geniet geen bescherming ten opzichte van de melkveehouderij. Er dient wel beoordeeld te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege de aanwezigheid van milieubelastende activiteiten in de omgeving en of deze milieubelastende activiteiten als gevolg van de bedrijfswoning worden beperkt in hun mogelijkheden. Derhalve is aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' bepaald welke milieubelastende activiteiten in de omgeving toegestaan zijn. Deze zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Activiteit	Adres	SBI-code	Milieucategorie	Richtafstand in gemengd gebied (m)	Afstand tot beoogde bouwvlak (m) (1)
Aannemersbedrijf Timmerwerkfabriek	Van Klaverweijdeweg 25a	41, 42, 43 (2) -162	3.2	50	42
bedrijf van ten hoogste milieucategorie 2	Van Klaverweijdeweg 23	onbekend	2	10	35
aannemersbedrijf voor sloopwerkzaamheden	Boskade 6-7c	41, 42, 43 (2)	3.1	10	22
fokken en houden van rundvee	Boskade 9a	0141, 0142	3.2	50	115
bedrijf van ten hoogste milieucategorie 2	Boskade 10	onbekend	2	10	115
smederij, lasinrichting en bankwerkerij	Van Klaverweijdeweg 17	255, 331 (B)	3.2	50	135

(1) Uitgaande van een worstcasescenario wordt de afstand van milieubelastende activiteiten gemeten tot het beoogde bouwvlak, terwijl de beoogde bedrijfswoning op grotere afstand van milieubelastende activiteiten gebouwd zal worden.

Tabel 4.9: Overzicht relevante inrichtingen/bestemmingen in de omgeving van de Van Klaverweijdeweg 10.

Uit de tabel blijkt dat er, met uitzondering van het bedrijf aan de Van Klaverweijdeweg 25, voldaan wordt aan de relevante richtafstanden van milieubelastende activiteiten in de omgeving.

Aan de Van Klaverweijdeweg 25 is volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' een bouw-/aannemersbedrijf met een maximaal bebouwd oppervlak van 2.300 m² toegestaan. In de feitelijke situatie is hier volgens het bedrijfsinformatiesysteem van de Omgevingsdienst West-Holland een timmerwerkfabriek gevestigd. Beide typen bedrijven zijn activiteiten van milieucategorie 3.2, met in gemengd gebied een richtafstand van 50 m voor geluid. Aan de richtafstand wordt niet voldaan. Derhalve dient het aspect geluid nader beschouwd te worden.
Het bedrijf aan de Van Klaverweijdeweg 25 kan gezien worden als een bouwbedrijf dat gespecialiseerd is in molens en monumenten. Op de bedrijfslocatie worden onderdelen voor molens en monumenten gemaakt. Deze worden op locatie gemonteerd. De productie van onderdelen op de bedrijfslocatie vindt hoofdzakelijk in de bedrijfsgebouwen plaats. Op het achterterrein (noordwestzijde) worden materieel en materialen zoals hout opgeslagen. Aan de zijde van het plangebied bevindt zich het bijbehorende kantoor. Verder ligt er aan de zijde van de weg een groenstrook/gazon. De afstand van het deel van het bedrijfsperceel waar geluid producerende activiteiten plaats vinden tot plangebied bedraagt minimaal 65 m. Daarbij zal de bedrijfsbebouwing een afschermende werking hebben. Daarnaast is de verwachting dat geluidhinder van het bedrijf ondergeschikt zal zijn aan wegverkeerslawaai.

Het bedrijf aan de Van Klaverweijdeweg 25 vormt daarmee geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde bedrijfswoning. Mede gezien de aanwezigheid van woningen van derden op een kleinere afstand, is het uitgesloten dat het bedrijf beperkt wordt in zijn mogelijkheden.

Melkveehouderij Van Klaverweijdeweg 10
In het voorgenomen plan wordt het bouwvlak aan de zuidwest- en westzijde en vergroot. Aan de overige zijden blijft het bouwvlak gelijk of wordt dit verkleind. De betreffende melkveehouderij (SBI 0141, 0142, milieucategorie 3.2) heeft een richtafstand van 50 m in gemengd gebied. De minimale afstand tot gevoelige bestemmingen aan de zijden van de vergroting van het bouwvlak (zuidwest- en west) bedraagt 65 m. Dit betreft de ligplaatsen aan de oostzijde van de Boskade, ten westen van het bouwvlak. Daarmee wordt ook in de toekomstige situatie voldaan aan de relevante richtafstand ten aanzien van deze gevoelige bestemmingen en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
Gezien het voorgaande zijn er geen belemmeringen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde bedrijfswoning en worden milieubelastende activiteiten in de omgeving niet in hun mogelijkheden beperkt als gevolg van de ontwikkeling. Verder vormt de vormverandering en beperkte vergroting van het bouwvlak geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige bestemmingen in de omgeving. Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect milieuzonering en het plan uitvoerbaar is.

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 11
Het plan betreft een toevoeging van een extra woning binnen de bestaande bebouwing en kan daarom gecategoriseerd worden als een milieugevoelige ontwikkeling. Dit betekent dat de richtafstanden tot omliggende milieubelastende functies in acht moeten worden genomen. Gezien de ligging tussen de vele agrarische gronden, vele woningen en enkele (agrarische) bedrijven kan het type gebied omschreven worden als rustige woonwijk/buitengebied.

In de directe nabijheid van het plan liggen woningen en bedrijven. Voor woningen onderling, zijnde milieugevoelige functies, gelden geen richtafstanden. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft het grondgebonden veehouderijbedrijf gelegen aan de Van Klaverweijdeweg 15. Voor dit type bedrijven gelden vaste afstanden vanuit het Activiteitenbesluit. Voor dieren zonder geuremissiefactor geldt in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter. De afstand van het plangebied tot het veehouderijbedrijf is circa 110 meter waarmee aan de vaste afstandseis uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Daarnaast zijn in de nabije omgeving geen milieubelastende bedrijven of functies aanwezig die van invloed zijn op het plangebied. Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure.

Leimuiden, Westerdijk 12
Voorgenomen ontwikkeling voorzien niet in de realisatie van een nieuw gevoelig object maar zien alleen toe op de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden binnen een bestaande woonbestemming. Omliggende bedrijven worden door de voorgenomen ontwikkeling niet beperkt in de bedrijfsvoering en ook het woon- en leefklimaat wordt niet aangetast.

Leimuiden, Bilderdam 39-40
De voorgenomen ontwikkeling ziet op de realisatie van drie woningen met een bestemmingswijziging. Er worden met de ontwikkeling gevoelige functies mogelijk gemaakt. Bewoning wordt niet gezien als een milieubelastende functie, waardoor de functiewijziging geen hinder zal veroorzaken voor omliggende gevoelige functies in het kader van milieuzonering.

De omgeving van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als gemengd gebied, gelet op de

afwisseling van bestemmingen zoals ‘Wonen’, ‘Bedrijf’ en ‘Agrarisch’. Op 30 meter afstand van het plangebied bevindt zich autobedrijf Boon. Een autobedrijf valt onder milieucategorie 2. De afstand tot de woningen is groter dan de richtafstand van 10 meter. Er is geen belemmering voor de functiewijziging naar de bestemming ‘Wonen’. Op 40 meter afstand bevindt zich het staalconstructiebedrijf Van Tol. Dit bedrijf valt onder milieucategorie 3.1, maar de afstand tot het plangebied bedraagt meer dan de richtafstand van 30 meter. Er kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor de functiewijziging naar wonen en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 17
De beoogde ontwikkeling bestaat uit intensivering van het huidige perceel waarbij het bebouwingsoppervlak wordt vergroot. De begrenzing van de bedrijfsbestemming en de toegestane bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Oost wijzigen niet. Op korte afstand van het bedrijf liggen woonbestemmingen. Reeds in de huidige bedrijfsvoering dient hier rekening mee gehouden te worden. Voor omliggende woningen wijzigt er niets aangezien het bedrijf nu ook al overal binnen het bouwvlak mag bouwen. Het bedrijf moet voldoen aan milieuvoorschriften zoals vermeld in haar vergunning of aan de milieuregels zoals vermeld in het Activiteitenbesluit. Bij uitbreiding van het bedrijf moet in het milieuspoor aangetoond worden dat wordt voldaan aan de geldende milieunormen. Hiermee is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen geborgd.

Leimuiden, Kerklaan 23w
Voorliggende herziening voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen. Het woonschip, waarvan de bewoners gebruik maken van deze locatie, is reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’. Met deze herziening wordt geen bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Woubrugge, Oudendijkseweg 28
In de nabijheid van het agrarisch bedrijf zijn verschillende woonbestemmingen geprojecteerd. De dichtstbijzijnde woonbestemming ligt op circa 15 meter van het perceel aan de overzijde van de weg. De naastgelegen woonbestemming ligt op circa 45 meter van het bedrijf. Voor grondgebonden veehouderijen gelden vaste afstanden vanuit het Activiteitenbesluit. Voor dieren zonder geuremissiefactor geldt in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde woonbestemmingen is weliswaar kleiner dan 50 meter, maar de bestaande situatie wijzigt niet en in het kader van de melding Activiteitenbesluit uit 2015 (zie paragraaf 2.2.) is reeds aangetoond dat het bedrijf past binnen de kaders van het Activiteitenbesluit. Er zijn vanuit het aspect Bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor het toekennen van het bouwvlak.

4.4.3 Conclusie
Gezien het voorgaande zijn er geen belemmeringen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde gevoelige objecten en worden bestaande bedrijven en inrichtingen in de omgeving niet in hun mogelijkheden beperkt als gevolg van de ontwikkelingen. Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect milieuzonering en de plannen uitvoerbaar zijn.

4.5 Bodem

4.5.1 Kader

Wet bodembescherming
Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

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

4.5.2 Onderzoek

Leimuiden, Herenweg 15 en 17
De gronden op de achterzijde van het perceel (zuidzijde van het plangebied) houden de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. De gronden rondom de bestaande (bedrijfs)woning blijven in gebruik ten behoeve van het bestaande gebruik (wonen). De verharding rondom de bestaande (bedrijfs)woning wordt niet verwijderd en hier vinden geen bodemingrepen plaats. Een verkennend bodemonderzoek is in het kader van de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' niet vereist. Omdat het bij het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer nodig is de eindsituatie vast te leggen en eventuele ontstane verontreinigingen moeten worden verwijderd, is het niet nodig het onderzoek al uit te voeren in de bestemmingsplanfase.

De compensatiewoning wordt gerealiseerd buiten het plangebied en buiten deze procedure om. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de compensatiewoning zal de bodemgesteldheid inzichtelijk worden gemaakt.

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

Leimuiden, Vriezekoop Noord 4b
Het voorgenomen plan betreft een wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Dit betreft een wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik. Derhalve is het nodig om met een vooronderzoek conform NEN 5725 vast te stellen of er belemmeringen te verwachten zijn.

Uit het uitgevoerde historisch onderzoek (Grondslag, 32760, 23 maart 2020) blijkt dat op basis van de huidige- en historische gegevens als bronlocatie een gedempte sloot te herleiden is. In huidige situatie (weiland), alsmede in de toekomstige situatie (wonen met tuin), zijn er met betrekking tot bodemverontreiniging geen risico’s te verwachten. Derhalve is in het kader van de bestemmingswijziging geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. Indien sprake is van

grondverzet en/of nieuwbouw binnen de contour van de voormalige watergang, dient voorafgaand aan de werkzaamheden alsnog de milieuhygiënische situatie van het dempingsmateriaal (bodem/asbest) te worden vastgelegd.

Leimuiden, Westerdijk 60 – 61

Ten behoeve van de bouw van de huidige twee bedrijfsgebouwen is destijds een bodemonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek uit 2013 ('Milieutechniek ZVS Eemnes BV.', kenmerk: BO13302, d.d. 21/11/2013, zie bijlage 12) is gebleken dat er geen milieutechnische belemmeringen voor de bouw waren.

In de periode maart – april 2020 heeft Milieutechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ('Milieutechniek ZVS Eemnes BV.', kenmerk: BO20092, d.d. 14/04/2020, zie bijlage 13)

In deze onderzoeken zijn de locatie van de recreatieappartementen, het perceel aan de overzijde van de Westerdijk 60-61 waar ligplaatsen zijn beoogd alsmede het zuidoostelijk gelegen terrein voor toekomstig parkeren onderzocht.

De zandige bovengrond van de locatie van de recreatieappartementen, met (zwakke) bijmenging aan puin, is licht verontreinigd bevonden met enkele zware metalen en PAK. Ook in de zandige ondergrond komt PAK in licht verhoogde mate voor. Op het terrein komt lokaal een puinverharding voor. Gezien het feit dat ter plaatse meer dan 50% bodemvreemd materiaal aanwezig is, is dit formeel geen bodem meer. In het puin is geen asbest aangetoond.

In het grondwater zijn lichte overschrijdingen aan barium, zink en minerale olie geconstateerd. Van barium is bekend dat deze vaker (van nature) in verhoogde mate wordt aangetroffen. Minerale olie kan gerelateerd zijn aan de in het verleende aangetoonde matige verontreiniging in de bovengrond en het gevolg van uitloging. Echter, deze is in e grond zintuigluik en analytisch niet (meer) bevestigd. Het gehalte in het grondwater geeft geen aanleiding voor een nader onderzoek.

De (zandige) bovengrond van het met stelcon verharde parkeerterrein (100 m²) is niet verontreinigd bevonden. De circa 287 m² met stelcon en beton verharde terrein aan de overzijde van de weg is licht verontreinigd met zware metalen, PAK, minerale olie en/of PCB's. Deze lichte verhogingen komen zowel in de boven- als de ondergrond voor, doch even geen aanleiding voor nader onderzoek. In het grondwater zijn molybdeen en naftaleen in lichte mate vastgesteld.

Hoewel de watermonstername belucht is uitgevoerd, is er mede op basis van de zintuiglijke waarnemingen en de resultaten van de grond geen aanleiding om het grondwater nader te onderzoeken.

Uit het onderzoek is gebleken dat bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het realiseren van zes verblijfsrecreatieve appartementen in de twee bedrijfsgebouwen op het perceel Westerdijk 60-61 te Leimuiden, en het vergroten van het bouwvlak op de locatie langs het Braassemermeer naar ca. 25 m² (conform de reeds aanwezige bebouwing) ten behoeve van het havenkantoor en receptie voor de ligplaatsen- en verblijfsrecreatieverhuur.

Leimuiden, Molenkade 2
Het voorgenomen plan betreft een wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming op twee percelen. Dit betreft een wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik. Om deze reden is een verkennend bodemonderzoek (Terra, 19-056, 28 februari 2019, zie bijlage 10).

Het doel van het vooronderzoek is het verzamelen van relevante bodeminformatie over de locatie door het opvragen van informatie bij de opdrachtgever, de eigenaar en de omgevingsdienst West Holland middels archiefonderzoek. Op basis van het vooronderzoek blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocaties geen direct belastende bronnen of verdachte activiteiten worden verwacht.

In het kader van het bestemmingsplan 'Molenkade 2', vastgesteld in 2011, is destijds een bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit voorgaande bodemonderzoek uit 2007 ('Klijn Bodemonderzoek B.V.', kenmerk: 712239, d.d. 23/11/2007) zijn ter plaatse van beide locaties (A en B) enkel verhogingen ten opzichte van de achtergrond- en streefwaarde aangetroffen. Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie.

Vermoedelijk betreffen dit standaard verhoogde waarden die in de omgeving voorkomen. De locaties zijn op basis van de informatie uit het voorafgaande bodemonderzoek niet direct verdacht op het aantreffen van puin in de bodem omdat in de boorstaten in 2007 geen puin is aangetroffen.

Op verzoek van de omgevingsdienst wordt momenteel een aanvullend onderzoek (conform NEN 5740, gecombineerd met een vooronderzoek NEN 5725) en asbest in bodemonderzoek (conform NEN5707) uitgevoerd. Het plangebied is ten opzichte van de het eerdere onderzoek namelijk vergroot en de omgevingsdienst is van mening dat de toekomstige wijze van bestemmen gevoeliger is waardoor meer inzicht in de bodemkwaliteit is vereist. Naar aanleiding van de opmerking van de omgevingsdienst zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat verhogingen zijn aangetroffen. Deze verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijke de streefwaarde, worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie. Op basis van deze onderzoeken zijn er geen belemmeringen met betrekking het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

Aan het woonhuis vast worden een garage en een overkapping gerealiseerd. Dit deel van het perceel heeft al de woonbestemming. Hiermee is deze ontwikkeling milieu-hygiënisch gemotiveerd.

Leimuiden, Willem van der Veldenweg 51
Het voorgenomen plan betreft een wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Dit betreft een wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik. Met een historisch vooronderzoek bodem (Grondslag, 33022, 13 mei 2020, zie bijlage 14) is inzichtelijk gemaakt in hoeverre activiteiten in het verleden mogelijk verontreiniging van grond en/of grondwater kunnen hebben veroorzaakt. Hierbij is een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Daarnaast heeft het onderzoek als doel inzicht te verkrijgen in de te verwachtte algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Uit het uitgevoerde historisch vooronderzoek bodem volgt dat er op basis van de historische en huidige (bodem)gegevens geen bronlocaties van mogelijke bodemverontreinigingen te herleiden zijn. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er van het dempingsmateriaal in de voormalige

watergang geen directe kwaliteitsgegevens bekend zijn. Ook is het onbekend waaruit het fundatiemateriaal bestaat ter plaatse van de verhardingen, zoals stelconplaten, asfalt, en tegels. Voorafgaand aan werkzaamheden in het dempingsmateriaal en het fundatiemateriaal is aanvullend bodemonderzoek vereist.

Gezien het voorgaande wordt er geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect bodem.

Rijnsaterwoude, Herenweg 12
Het voorgenomen plan betreft een wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Dit betreft een wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik. Om vast te stellen of er aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten op de planlocatie is een historisch bodemonderzoek (Waders Milieu, 20404801H, 13 mei 2020, zie bijlage 15) uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historisch bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat op de grens van de onderzoekslocatie een lichte tot matige bodemverontreiniging is aangetoond. Daarnaast wordt een aangrenzend deel van de locatie beschouwd als asbestverdacht. Deze bodemverontreiniging is gerelateerd aan de voormalige stortplaats. Deze bevindt zich circa 4 m lager dan de onderzoekslocatie. Tevens is de grondwaterstromingsrichting oostelijk. Op basis hiervan worden de verontreinigingen van de stortplaats niet verwacht op de locatie.

De verontreinigingssituatie is door middel van de onderzoeken in het verleden in voldoende mate vastgelegd. Na 1992 zijn geen bedrijfsactiviteiten meer uitgevoerd. Echter de meest recente rapporten zijn meer dan 5 jaar oud. Een onderzoek heeft conform de NEN 5740 een geldigheid van maximaal 5 jaar. Tussen de meest recente onderzoeken en heden is onder andere de wetgeving met betrekking tot de bodem(sanering) en analysetechnieken gewijzigd.

Op basis van bovenstaande informatie wordt geen verontreiniging op de locatie verwacht. Specifiek betreft deze het westelijk deel van de kadastrale percelen 2624 en 2620, waarin een dijklichaam ligt. De bestemmingswijziging naar 'Wonen' is daarmee voldoende onderbouwd en uitvoerbaar.

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10
Het voorgenomen plan betreft een gevoelig bodemgebruik, namelijk een bedrijfswoning. Omdat personen logischerwijs voor meer dan 8 uur in het plangebied verblijven, dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd te worden om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de beoogde woonfunctie.

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Inventerra, 19-2013-R01AvH, 26 maart 2019, zie bijlage 16) blijkt dat:

- In de matig puinhoudende kleiige bovengrond (0,05 – 0,5 m-mv) bij G01 zijn lichte verontreinigingen met kwik, lood en PAK aangetoond.
- De zandige bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) en kleiige ondergrond (0,5 – 1,0 m-mv) met diverse bodemvreemde materialen is matig verontreinigd met lood en zink en licht verontreinigd met diverse overige zware metalen, PAK en PCB.
- In de kleiige ondergrond zonder bodemvreemde materialen (0,5 – 1,0 m-mv, MM3) zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- De kleiige bovengrond bij G04 (0,0 – 0,5 m-mv) met diverse bodemvreemde materialen is licht verontreinigd met diverse zware metalen en PCB.

- In de onverdachte kleiige ondergrond (1,0 - 2,0 m-mv) zijn lichte verontreinigingen met nikkel en molybdeen vastgesteld.
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (pb-01) zijn een matig verhoogde concentratie barium en licht verhoogde concentraties nikkel, zink en naftaleen gemeten.
- Bij het uitgevoerde asbestonderzoek is zowel op het maaiveld als in de bodem asbest aangetoond. Het gewogen gehalte asbest in de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) bij G03 bedraagt 212 mg/kgds.
- Bij het waterbodemonderzoek is vastgesteld dat het slib bij afvoer als 'klasse Industrie' dient te worden beschouwd, maar ook dat het slib verspreidbaar is op de kant. Er is geen asbest in het slib aangetoond.

Om na te gaan of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreinigingen conform de Wet bodembescherming en dus van een saneringsnoodzaak, is nader onderzoek noodzakelijk naar de verontreinigingen met lood en zink, die ter plaatse van G03 zijn aangetoond in de grond van 0,0 tot 1,0 m-mv. Omdat de norm van 50 mg/kgds voor asbest in de grond wordt overschreden, dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden om de ernst en omvang van de verontreiniging vast te stellen. De overige verontreinigingen vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Het nader onderzoek naar de aangetroffen verontreinigingen wordt uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen. De initiatiefnemer heeft in zijn exploitatie rekening gehouden met kosten voor een eventuele sanering. Er zijn voldoende financiële middelen beschikbaar voor de sanering van de verontreiniging met asbest en eventueel lood en zink. Daarmee is de kwaliteit van de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik (wonen) en is het voorgenomen plan uitvoerbaar voor het aspect bodem.

Voor het dempen van de watergang dient voldaan te worden aan het Besluit bodemkwaliteit. Voor het graven van de watergang ter compensatie van de te dempen watergang moet bij toepassing van de grond voldaan worden aan het Besluit bodemkwaliteit. .

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 11
Het voorgenomen plan betreft de realisatie van één extra woning in een bestaand kantoorpand. Naar verwachting vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats in het plangebied, zodat nader inzicht in de milieu hygiënische bodemkwaliteit achterwege kan blijven. Tevens is gezien de bestemming Wonen van het gehele perceel de bodem reeds geschikt voor de beoogde ontwikkeling en kan bodemonderzoek ten behoeve van de planologische procedure achterwege blijven.

Leimuiden, Westerdijk 12
De realisatie van een privacy-scherm betreft geen wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik. Daarnaast volgt uit het bodemloket dat deze locatie voldoende onderzocht en gesaneerd is. De bodemkwaliteit is daarmee geschikt voor de toekomstige functie. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Leimuiden, Bilderdam 39-40
Het voorgenomen plan betreft een bestemmingswijziging. De wijziging van de bestemming betreft een wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik. De gronden zijn momenteel in gebruik ten behoeve van het aanwezige bedrijf. Door IDDS is in juli 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de gewenste bestemmingswijziging (*Verkennend bodemonderzoek, IDDS, 11 september 2020, opgenomen in bijlage 19*).

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- Ter plaatse van de onderzoekslocatie is, naast de aanwezigheid van verhardingslagen, sprakevan een toplaag met bijmengingen, in een gradatie van zwak tot sterk. Aan de noordzijde van de onderzoekslocatie bestaat de toplaag uit sterk zandige klei; aan de zuidzijde bestaat de toplaag uit matig fijn zand.
- Op basis van de onderzoeksresultaten is de toplaag overwegend licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. Plaatselijk zijn matig tot sterk verhoogde gehalten zware metalen aangetoond. Ons inziens is sprake van een heterogeen diffuus verontreinigde bodem (ophooglaag). De venige ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen en minerale olie.
- Op het voorterrein is plaatselijk een matig verhoogde gehalte minerale olie aangetoond.
- Op basis van de oliechromatogram van betreffend monster (D01-2) wordt het oliegehalte veroorzaakt door bitumen. Rondom boring D01-2 zijn hooguit licht verhoogde gehalten minerale olie aangetoond.
- Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Verder is tijdens het asbestonderzoek in de grond (NEN 5707) is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Ook een aanvullend onderzoek met inspectiesleuven (NEN 5707) concludeert dat de aangebrachte puinlagen geen asbest bevatten.

Op grond van bovenstaande informatie kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van drie woningen op het perceel aan de Bilderdam 39-40 in Leimuiden. De omgevingsdienst heeft echter geconcludeerd dat het onderzoek niet helemaal volledig en juist is. Om deze reden is een voorwaardelijke verplichting voor nader onderzoek opgenomen.

Leimuiden, Kerklaan 23w
Het voorgenomen plan voorziet niet in een planologische functiewijziging naar een gevoeliger bodemgebruik. Het perceel behoudt dezelfde functie alleen wordt anders vormgegeven. Uit het bodemloket is op te maken dat geen recent bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Omdat de te verplaatsen grond het plangebied niet verlaat, er een relatief klein en licht bijgebouw wordt geplaatst en de functie van de gronden niet wijzigt, bestaat geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Woubrugge, Oudendijkseweg 28
In het beoogde plan is geen sprake van concrete bouwplannen, functiewijziging of het oprichten van een milieugevoelige functie. Er vinden geen bodemroerende werkzaamheden plaats. Hierdoor is er geen bodemonderzoek vereist. Mochten er in de toekomst uitbreidingen plaatsvinden dan dient in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 ‘Luchtkwaliteitseisen’ van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 ‘Luchtkwaliteitseisen’ is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$)de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m^3. Daarnaast mag de PM_{10} 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m^3 maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) bedraagt 25 µg/m^3.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} aangepast. Voor PM_{10} is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO_2. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip ‘niet in betekenende mate bijdragen’ (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m^3. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

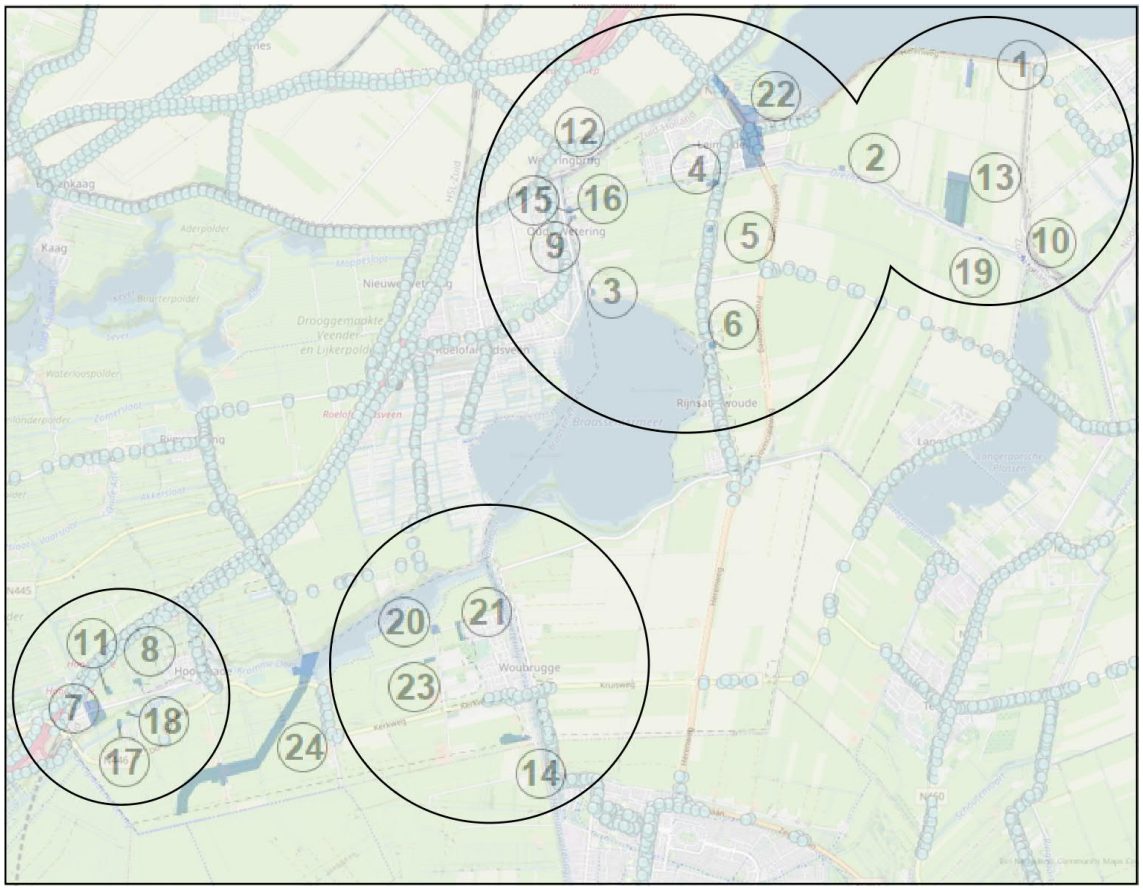
4.6.2 Onderzoek

In onderstaande tabel is voor elke locatie aangegeven of de ontwikkeling als ‘Niet in betekenende mate’ bijdragend aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan worden aangemerkt. De voorgenomen ontwikkelingen zijn alle zodanig beperkt dat dit voor elk project te stellen is. Daarnaast blijkt dat de achtergrondconcentraties in de omgeving van de diverse plangebieden lager zijn de gestelde grenswaarden.

Locatie	Is het project aan te merken als 'NIBM'?	Zijn de achtergrondconcentraties lager dan de gestelde grenswaarden?
Leimuiden, Herenweg 15 en 17	Ja	Ja
Leimuiden, Vriezekoop Noord 4b	Ja	Ja
Leimuiden, Westerdijk 60 - 61	Ja	Ja
Leimuiden, Molenkade 2	Ja	Ja
Leimuiden, Willem van der Veldenweg 51	Ja	Ja
Rijnsaterwoude, Herenweg 12	Ja	Ja
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10	Ja	Ja
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 11	Ja	Ja
Leimuiden, Westerdijk 12	Ja	Ja
Leimuiden, Bilderdam 39-40	Ja	Ja
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 17	Ja	Ja
Leimuiden, Kerklaan 23w	Ja	Ja
Woubrugge, Oudendijkseweg 28	Geen concrete bouwplannen	Ja

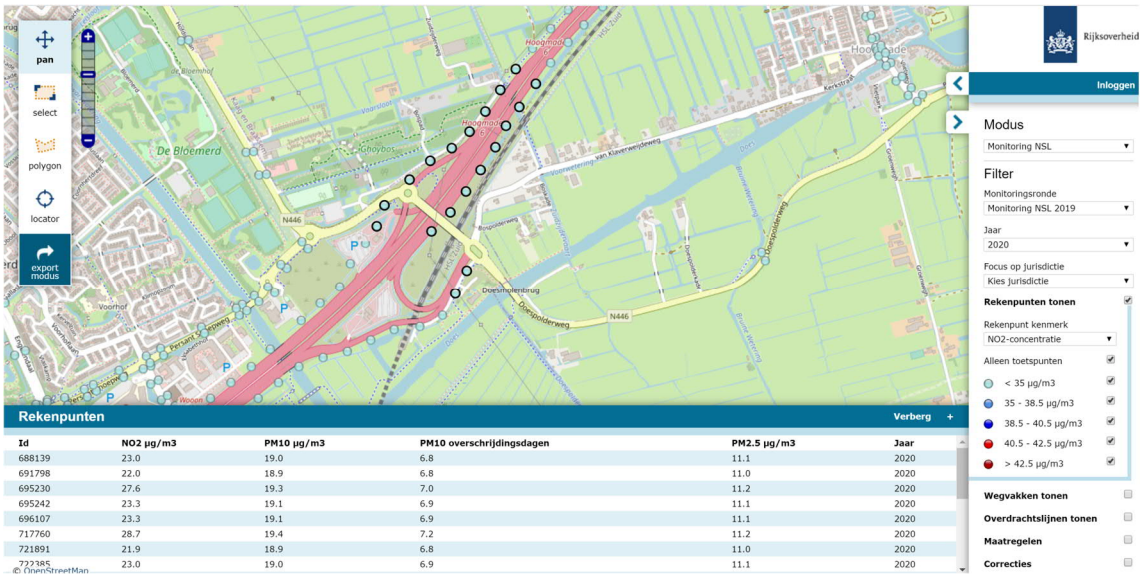
Tabel 4.10: Overzicht 'NIBM' / 'IBM' per locatie.

De ontwikkeling zijn op zichzelf alle aan te merken als 'Niet in betekenende mate' bijdragend aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkelingen kennen echter wel een onderlinge samenhang omdat ze op, relatief korte afstand van elkaar gelegen zijn. In onderstaande afbeelding zijn de verschillende locaties weergegeven in de NSL-monitoringstool. In deze afbeeldingen zijn verschillende gebieden aangeduid waarbinnen de ontwikkelingen in samenhang bezien dienen te worden.



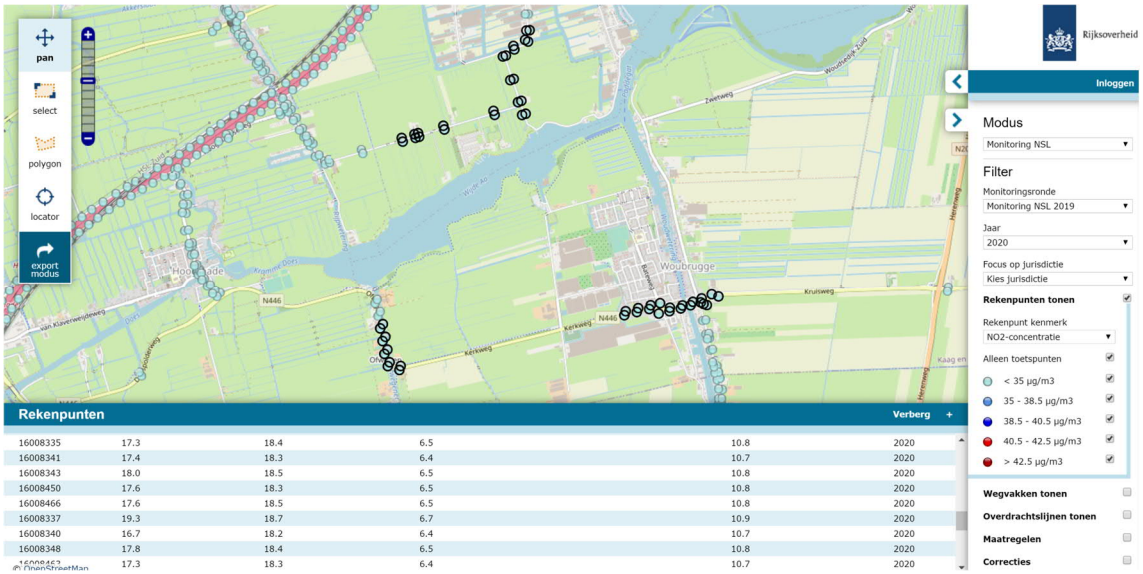
Afbeelding 4.1: Ligging locaties op de NSL-monitoringstool.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)
Voor de volledigheid zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het de verschillende plangebieden. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste en dichtstbijzijnde wegen de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. In de afbeelding 4.2, 4.3 en 4.4 zijn de jaargemiddelde concentraties weergegeven voor het peiljaar 2020 ter plaatse van de verschillende deelgebieden.



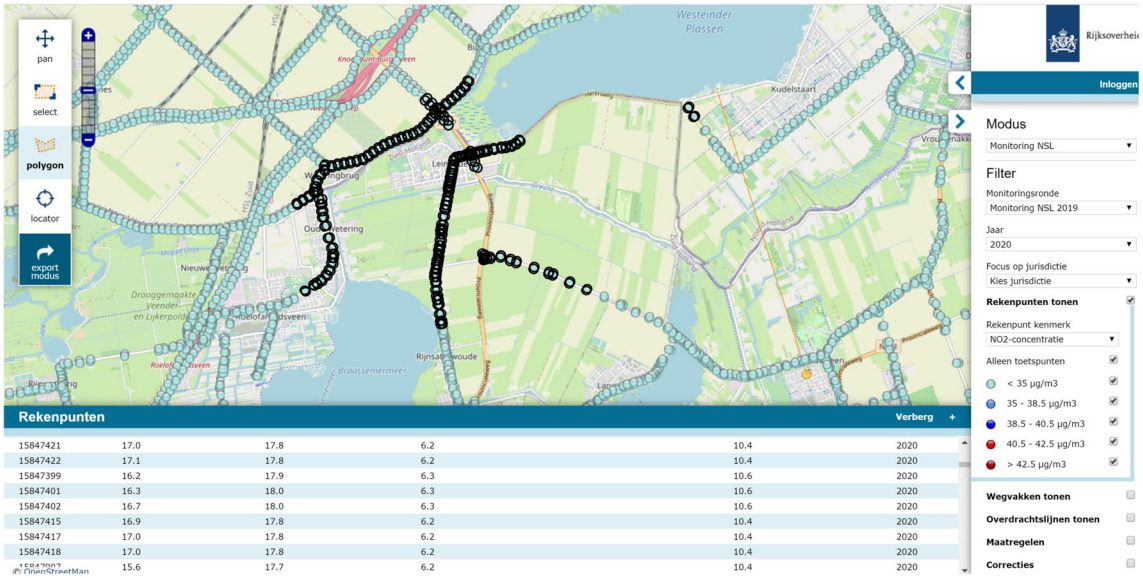
Afbeelding 4.2: Overzicht concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$, peiljaar 2020, deelgebied 1 (NSL-monitoringstool).

Uit deze afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van dit deelgebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 28,7 µg/m^3, 19,4 µg/m^3 en 11,2 µg/m^3. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) wordt dan ook niet overschreden.



Afbeelding 4.3: Overzicht concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$, peiljaar 2020, deelgebied 2 (NSL-monitoringstool).

Uit deze afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van dit deelgebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 19,3 µg/m^3, 18,7 µg/m^3 en 10,9 µg/m^3. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) wordt dan ook niet overschreden.



Afbeelding 4.4: Overzicht concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$, peiljaar 2020, deelgebied 3 (NSL-monitoringstool).

Uit deze afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van dit deelgebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 28,7 µg/m^3, 19,4 µg/m^3 en 11,2 µg/m^3. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) wordt dan ook niet overschreden.

4.6.3 Conclusie

De ontwikkelingen zijn op zichzelf aan te merken als 'Niet in betekenende mate bijdragend' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Omdat de locaties op relatief korte afstand van elkaar gelegen zijn, is ook de samenhang en de situatie in groter perspectief bekeken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde normen uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Kader

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Kaag en Braassem is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000
De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strenge) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Met de Wnb zijn de verantwoordelijkheden voor het beleidsveld natuur overgedragen van het Rijk aan provinciale staten en gedeputeerde staten. De provincies hebben daarom via een verordening aanvullende regels vastgelegd voor de onderdelen faunabeleid, houtopstanden, tegemoetkoming faunaschade, soortenbeleid en Natura 2000. Tevens worden diverse vrijstellingen verleend in deze verordening.

4.7.2 Onderzoek

Soortenbescherming
In onderstaande tabel is voor elke locatie aangegeven of sprake is van ingrepen die kunnen leiden tot het overtreden van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Indien geen sprake is van dergelijke ingrepen worden geen verbodsbepalingen op het gebied van soortenbescherming overtreden. Als dergelijke ingrepen wel gepland zijn, leidt dit mogelijk wel tot overtreding van verbodsbepalingen.

Locatie	Is er sprake van ingrepen die kunnen leiden tot overtreden verbodsbepalingen?	Kennen te slopen of te rooien gebouwen/ structuren essentiële betekenis?	Worden er verbodsbepalingen overtreden?
Leimuiden, Herenweg 15 en 17	Slopen kassen	Nee	Nee
Leimuiden, Vriezekoop Noord 4b	Transformatie van grasland	Nee	Nee
Leimuiden, Westerdijk 60 - 61	Nee	Nee	Nee
Leimuiden, Molenkade 2	Nee	Nee	Nee
Leimuiden, Willem van der Veldenweg 51	Verplaatsen portacabin, verwijderen groenstructuren	Nee	Nee
Rijnsaterwoude, Herenweg 12	Transformatie van grasland, rooien van bomen en groenstructuren	Nee	Nee
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10	Transformatie van grasland, dempen van watergang, bouw van één woning	Mogelijk	Niet als rekening gehouden wordt met het broedseizoen en de zorgplicht wordt nageleefd
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 11	Onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7)	Nee	Nee
Leimuiden, Westerdijk 12	Nee	Nee	Nee
Leimuiden, Bilderdam 39-40	Ja, sloop van bebouwing	Nee	Nee
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 17	Bij daadwerkelijk bouwen of slopen wordt t.b.v. omgevingsvergunning onderzoek gedaan.	n.v.t.	n.v.t.
Leimuiden, Kerklaan 23w	Ja (zie bijlage 20)	Mogelijk	Niet als rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de zorgplicht wordt nageleefd.
Woubrugge Oudendijkseweg 28	Bij daadwerkelijk bouwen of slopen wordt t.b.v. omgevingsvergunning onderzoek gedaan.	n.v.t.	n.v.t.

Tabel 4.11: Overzicht ingrepen, betekenis gebouwen/ structuren en overtreding verbodsbepalingen per locatie.

Leimuiden, Herenweg 15 en 17
Met betrekking tot beschermde dier- en of plantensoorten kan geconcludeerd worden dat het uitvoeren van een natuurtoets niet noodzakelijk is en achterwege kan worden gelaten. De te slopen bebouwing - kassen - zijn voor vleermuizen weinig interessant als leefgebied. Ook zijn kassen niet geschikt voor verblijfsplaatsen van huismussen, gierzwaluwen of andere vogels met een jaarrond beschermd nest. Immers, de kassen zijn vrijwel volledig opgetrokken uit glas en metaal en het ontbreekt de kassen aan nissen waardoor verblijfsplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen en jaarronde soorten redelijkerwijs uitgesloten zijn. Teneinde de kassen te saneren hoeft geen opgaande vegetatie verwijderd te worden. Evenmin vinden werkzaamheden in de watergangen plaats. Met de planologische wijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning (Herenweg 17) gaan geen fysieke ingrepen gepaard.

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Wet natuurbescherming wordt verhinderd, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de zorgplicht wordt nageleefd. Daarmee is de aanvraag van een ontheffing en/of maken en uitvoeren van een mitigatieplan niet noodzakelijk.

Leimuiden, Vriezekoop Noord 4b
In de huidige situatie bestaat het plangebied uit grasland waar schapen op lopen. Het grasperceel heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Tevens zullen er geen grootschalige werkzaamheden plaatsvinden die eventuele beschermde diersoorten zullen hinderen. Eventuele activiteiten die verstorend kunnen zijn voor broedvogels dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Indien binnen de broedperiode wordt gestart met verstorende activiteiten, moet voorafgaand aan de activiteiten aantoonbaar worden vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Leimuiden, Westerdijk 60 - 61
De planlocatie is vrijwel geheel verhard, waardoor het voorkomen van streng beschermde soorten binnen of direct nabij onderhavig plangebied kan worden uitgesloten.

Gelet op de reeds jarenlange aanwezige bebouwing en verharding ter plaatse, een bestemmingswijziging ter plaatse van bestaande bebouwing en bedrijfsactiviteiten van toepassing is, een functiewijziging in bestaande bebouwing plaatsvindt, er geen werkzaamheden aan het dak en de buitenmuren zullen plaatsvinden, en de aanwezigheid van beschermde dieren- en plantensoorten ter plaatse van de bestaande bebouwing en verharding niet aannemelijk is, levert het aspect soortenbescherming geen planologische belemmeringen op.

Leimuiden, Molenkade 2
Onderzoek naar soorten is in het kader van het herbestemmen van agrarische grond niet benodigd. Hier is geen sprake van een bouwplan en het feitelijke gebruik zal in de nieuwe situatie hetzelfde zijn. Voor het bouwen van de garage en de overkapping is het niet noodzakelijk om bomen te rooien. Eventuele ingrepen aan het woonhuis, die benodigd zijn om de overkapping en de garage te bevestigen, zullen gering zijn. Met deze ontwikkeling worden geen verbodsbepalingen overtreden. Ten aanzien van de Wet natuurbescherming geldt altijd de zorgplicht.

Leimuiden, Willem van der Veldenweg 51
In de huidige situatie bestaat het plangebied uit grasland, verharding in de vorm van asfalt, betonplaten en tegels en enkele struiken. De graspercelen hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Teneinde de berging / stalling te kunnen realiseren wordt de bestaande stacaravan, in de vorm van een portacabin, van het perceel verwijderd. De portacabin is een verplaatsbare unit van gestandaardiseerde afmetingen. Het dak is plat uitgevoerd en de wanden zijn van kunststof. Er bevinden zich geen spouwmuren of andere kieren. Daarmee is de huidige bebouwing niet geschikt als leefgebied voor vleermuizen of andere beschermde soorten.

Ten aanzien van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (indicatief maart t/m medio juli, maar ook buiten deze periode).

Rijnsaterwoude, Herenweg 12
In de huidige situatie bestaat het plangebied uit grasland, bomen en andere groenstructuren. De graspercelen hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Tevens zullen er geen grootschalige werkzaamheden plaatsvinden die eventuele beschermde diersoorten zullen hinderen. Eventuele activiteiten die verstorend kunnen zijn voor broedvogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Indien binnen de broedperiode wordt gestart met verstorende activiteiten, moet voorafgaand aan de activiteiten aantoonbaar worden vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10
In het voorgenomen plan wordt er geen bebouwing gesloopt. De gronden waar de bedrijfswoning is voorzien grenzen aan het bestaande erf of maken daar reeds deel van uit. Hier is kor gemaaid gras aanwezig dat regelmatig machinaal wordt gemaaid. Dit grasland heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten.

De woning is deels beoogd op de locatie van de westelijk gelegen watergang. In de huidige situatie ontbreekt het in de watergang aan opgaande natuurlijke vegetatie, waardoor onvoldoende schuilplaatsen, rust- en voortplantingsmogelijkheden aanwezig zijn voor zoogdieren. Tevens wordt de rust verstoord door de huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel.

Het dempen van de watergang kan uitgevoerd worden bij een watertemperatuur beneden 25 graden Celsius, een luchttemperatuur boven het vriespunt en indien er geen ijs op het water aanwezig is. Dempingswerkzaamheden worden bij voorkeur uitgevoerd buiten de gevoelige periode van vissen (voorplanting en in mindere mate overwintering). Er mag niet gewerkt worden in de periode van maart tot en met juli. Bij voorkeur vinden de werkzaamheden plaats in de periode van augustus tot en met oktober.

Tijdens de werkzaamheden bij het dempen dient op gepaste snelheid één werkrichting aangehouden te worden, om vogels, vissen en amfibieën de mogelijkheid te bieden het plangebied uit eigen beweging te verlaten. Deze werkrichting is zuidelijk bij de te dempen watergang (dempen richting open water). Omdat slechts een deel van watergang wordt gedempt, kan het overige deel van watergang en de bijbehorende oever als veilige schuilplaats dienen tijdens de werkzaamheden.

Daarnaast wordt aanbevolen om als eerste de compensatiesloot te graven alvorens te beginnen met het dempen van de bestaande watergang. De uitgegraven grond kan op deze manier gebruikt worden voor het dempen van de bestaande sloot. Dit vermindert het transport van grond van en

naar het plangebied en zorgt ervoor dat alleen gebiedseigen grond gebruikt wordt om de sloot te dempen. Alvorens de bestaande watergang te dempen wordt aangeraden om de grond minstens één dag op de oever te laten liggen voordat het wordt gebruikt om te dempen. Dit geeft de eventuele fauna die zich in de bodem verschuilt voldoende tijd om uit de grond te vluchten.
Tevens dient er tijdens de uitvoering rekening gehouden te worden met het ontstaan van potentieel leefgebied en daarmee de kans op vestiging van de rugstreeppad op de planlocatie. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen, zoals het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek.

Tijdens de werkzaamheden mogen geen broedende vogels worden verstoord en mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernietigd, wat bereikt kan worden door de werkzaamheden voorafgaand aan het broedseizoen te starten, waardoor vogels niet in of in de omgeving van het plangebied gaan broeden.

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Wet natuurbescherming wordt verhinderd, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de zorgplicht wordt nageleefd. Met het werken buiten het broedseizoen en de eerder genoemde maatregelen, is de aanvraag van een ontheffing en/of maken en uitvoeren van een mitigatieplan is niet noodzakelijk.

Gezien het voorgaande is het voorgenomen plan uitvoerbaar voor het aspect ecologie.

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 11
Er is een quickscan uitgevoerd in het kader van voorgenomen ontwikkeling, zie bijlage 7. Uit dit onderzoek blijkt dat:

- Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen worden uitgesloten. Mogelijk verblijven er algemene vogels, vliegen en foerageren er vleermuizen.
- Negatieve effecten op vogels, vliegende en foeragerende vleermuizen worden uitgesloten.
- Het plangebied is mogelijk geschikt voor algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën (soorten van de 'nationale lijst'). Voor deze soorten geldt op grond van de Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland een vrijstelling bij ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.
- Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.
- Zorgplicht. Dit houdt in dat bij menselijk handelen voldoende zorg in acht wordt genomen voor beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Ook mag men het welzijn van dieren niet onnodig aantasten en dieren niet onnodig laten lijden.

Nader onderzoek
Het ecologisch onderzoek beperkt zich tot de verbouw van het kantoor tot woning. De drie oude vervallen schuren dienen hiermee in samenhang gerenoveerd te worden. Wanneer de schuren worden gerenoveerd worden mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en/of vogels vernield. Voordat gestart kan worden met de renovatie van de schuren dient aangetoond te worden dat er geen negatieve effecten op kunnen treden voor vleermuizen en/of vogels.

Leimuiden, Bilderdam 39-40
In de huidige situatie bestaat het plangebied ter plaatse van de gronden met een bedrijfsbestemming voornamelijk uit bedrijfsbebouwing. Het plangebied is ongeschikt voor vaste

rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten in gebouwen. Voor zowel de huismus als gierzwaluw ontbreken geschikte holten om vaste rust- en verblijfsplaatsen te herbergen. Op basis van een ecologisch onderzoek (Ecoresult, 3 september 2020, opgenomen in bijlage 19) zijn geschikte holten aanwezig en zijn potentiële vaste rust- en verblijfsplaatsen van de boomvalk, buizerd, havik, ransuil en sperwer uit te sluiten. Voor uilensoorten ontbreken geschikte nestkasten in het plangebied. Ten aanzien van gebouwbewonende vleermuizen kan worden gesteld dat het plangebied ongeschikt is voor vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Tijdens de bouw van de beoogde woningen wordt aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, de gelegenheid geboden om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats. Ook worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels gestart. In gebruik zijnde nesten zijn altijd beschermd, ook buiten deze periode. Indien door omstandigheden binnen de broedperiode wordt gestart met verstorende activiteiten, moet voorafgaand aan de werkzaamheden worden vastgesteld dat er geen broedende vogels in het plangebied aanwezig zijn. Tot slot geldt in alle gevallen de zorgplicht.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan het initiatief voor de Bilderdam 39-40 in Leimuiden.

Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 17
Er is een quickscan uitgevoerd met het oog op de mogelijke aanwezigheid van wettelijk beschermde soorten (planten en dieren). De quickscan d.d. 17 april 2020 is als bijlage 21 bij deze toelichting. De quickscan heeft de volgende bevindingen opgeleverd:

- Er zijn geen geschikte verblijfplaatsen (in bomen, of in gebouwen) van vleermuizen aangetroffen. De planlocatie is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen of onderdeel van een vliegroute.
- De planlocatie is geschikt voor andere beschermde soorten zoogdieren (grondgebonden zoogdieren) waarvoor vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- In het gebied zijn geen nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten aangetroffen en ook niet van andere vogels. Algemeen voorkomende soorten kunnen wel gaan broeden in het plangebied. Daarom moet wel met het broedseizoen van vogels rekening worden gehouden.
- Er is geschikt oppervlaktewater voor watergebonden organismen.
- Amfibieën kunnen worden aangetroffen op de planlocatie in de winterperiode.

In alle gevallen geldt de zorgplicht.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten.

Leimuiden, Kerklaan 23w
In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen is door Elsken Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd, zie bijlage 20. Uit deze quickscan blijkt dat voor door de Wet natuurbescherming beschermde (verblijfplaatsen van) vogels, reptielen, amfibieën, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen geen geschikte groeiplaatsen, nesten en/of leefgebied zijn aangetroffen.

Wel kunnen algemene broedvogelsoorten in de begroeiing op het erf broeden in de begroeiing en aanwezige holten. Derhalve moeten de groenstructuren buiten het broedseizoen worden verwijderd, of er moet voorafgaand aan de werkzaamheden in het broedseizoen door een ecoloog worden geconstateerd dat er geen vogels broeden. Let wel, indien er vogels broeden mogen deze

niet worden verstoord. De geïnspecteerde holten hebben anders dan voor algemene broedvogelsoorten, geen functie voor bijvoorbeeld vleermuizen. De holten zijn daartoe gecontroleerd en ongeschikt bevonden.

Gebiedsbescherming
In onderstaande tabel is voor elke locatie aangegeven of deze onderdeel uitmaakt van Natura 2000-gebied, NNN-netwerk, provinciaal weidevogelgebied en/of strategische reservering natuur. Daarnaast is aangegeven of er sprake is van karakteristieke landschapselementen. Ook is aangeven wat de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is. Ten slotte is aangegeven of sprake is van significante externe werking als gevolg van de ontwikkeling. zijn. Verder geldt te allen tijde de algemene zorgplicht. Met inachtneming van voorgenoemde kan er redelijkerwijs worden aangenomen dat er geen sprake is van vestiging van beschermde soorten.

Locatie	**Maakt de locatie onderdeel uit van Natura 2000-gebied, NNN-netwerk, provinciaal weidevogelgebied en/ of strategische reservering natuur?**	**Is er sprake van karakteristieke landschapselementen?**	**Wat is de afstand tot Natura 2000-gebieden?**	**Wat zijn de stikstof emitterende activiteiten?**	**Is er sprake van significante externe werking?**
Leimuiden, Herenweg 15 en 17	Nee	Nee	10 kilometer	Sloop kassen, gebruik gronden als akker- en/of grasland	Nee
Leimuiden, Vriezekoop Noord 4b	Nee	Nee	10 kilometer	Nee	Nee
Leimuiden, Westerdijk 60 - 61	Nee	Nee	11 kilometer	Realisatie appartementen in bedrijfsgebouwen, bouw havenkantoor met receptie en opslag	Nee
Leimuiden, Molenkade 2	Nee	Nee	11 kilometer	Realisatie veranda en bouw garage	Nee
Leimuiden, Willem van der Veldenweg 51	Nee	Nee	10 kilometer	Realisatie nieuwe berging, sloop	Nee

				bestaande buitenopslag	
Rijnsaterwoude, Herenweg 12	Nee	Nee	9,5 kilometer	Nee	Nee
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10	Nee	Nee	5,7 kilometer	Dempen watergang, realisatie bedrijfswoning	Nee
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 11	Nee	Nee	5,7 kilometer	Renovatie schuren en realisatie inpandige woning	Nee
Leimuiden, Westerdijk 12	Nee	Nee	11,9 kilometer	Realisatie privacyscherm	Nee
Leimuiden, Bilderdam 39-40	Ja	Nee	6,9 kilometer	Sloop bedrijfsbebouwing, realisatie woningen	Nee
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 17	Nee	Nee	5,4 kilometer	Uitbreiding werkplaats	Nee
Leimuiden, Kerklaan 23w	Ja	Nee	11,9 kilometer	Afgraven grond, dempen water, sloop bestaande bijgebouw, bouw nieuw bijgebouw	Nee
Woubrugge, Oudendijkseweg 28	Nee	Nee	7.4 kilometer	Nee	Nee

Tabel 4.12: Overzicht ligging t.o.v. natuurgebieden en externe werking op gebied per locatie.

Leimuiden Kerklaan 23w

In het kader van deze ontwikkeling is een ecologische quickscan opgesteld. Deze quickscan is te raadplegen in bijlage 20. Hierin is ook expliciet aandacht besteed aan soortenbescherming. De wezenlijke waarden van het Natuur Netwerk Nederland zijn getoetst en daaruit blijkt dat geen negatieve effecten op de wezenlijke waarden worden verwacht. Ook vanuit de Natura-2000 zijn geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

Natura 2000-gebieden
Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ('de Afdeling') een belangrijke uitspraak gedaan in verband met het Programma Aanpak Stikstof ('PAS').[6] Kort samengevat maakte het PAS het mogelijk om in plaats van een passende beoordeling te maken, te verwijzen naar het PAS. De gedachte daarbij was dat in het PAS maatregelen opgenomen waren die (uiteindelijk) een vermindering van stikstof tot gevolg zouden hebben, waardoor er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zou ontstaan.

Voor projecten met een zeer kleine stikstofdepositie (tot 0,05 mol/ha/jaar) gold dat deze zonder voorafgaande toestemming konden worden gerealiseerd. Projecten met een stikstofdepositie tussen de 0,05 en 1,0 mol/ha/jaar moesten worden gemeld, waarna de ontwikkelingsruimte gereserveerd werd in het PAS.

De eerdergenoemde uitspraak van de Afdeling heeft tot gevolg dat het PAS niet langer kan worden gebruikt. Als gevolg daarvan mag voortaan voor stikstofdepositie niet meer worden verwezen naar het PAS (de wetgeving die hierop betrekking heeft is door de Afdeling onverbindend verklaard), maar moet iedere ontwikkeling op de eigen merites worden beoordeeld. Feitelijk is de situatie op dit moment dus zoals deze was voordat het PAS in werking trad. Als sprake is van een toename aan stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten, dan moet eerst worden beoordeeld of significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Kunnen deze effecten niet worden uitgesloten, dan zal door middel van een passende beoordeling moeten worden getoetst of de ontwikkeling de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Is dat niet het geval, dan kan de vereiste toestemming op grond van de Wet natuurbescherming worden verleend. Worden de natuurlijke kenmerken van het gebied wel aangetast, dan kan een zogeheten ADC-toets worden uitgevoerd. Met de ADC-toets wordt bedoeld dat moet worden aangetoond dat: (A) geen alternatieven bestaan voor de ontwikkeling, (D) de ontwikkeling een dwingende reden oplevert van groot openbaar belang, en (C) dat de nodige compenserende maatregelen worden getroffen.

In de omgeving van de deelgebieden zijn de Natura 2000-gebieden 'De Wilck', 'Nieuwkoopse Plassen & de Haeck', 'Meijendel & Berkheide', 'Coepelduynen', 'Kennemerland-Zuid' en 'Botshol' gelegen. Deze gebieden liggen respectievelijk op circa 4.7, 9.4, 10.5, 12, 12.5 en 13.3 kilometer. Het dichtstbijzijnde gebied 'De Wilck' is niet stikstofgevoelig.

De overige Natura 2000-gebieden liggen op circa 10 kilometer afstand. Gelet op die afstand kunnen ook ten aanzien van die Natura-2000 gebieden significante effecten worden uitgesloten. Bovendien wordt de bebouwing in het plangebied gasloos aangelegd. De uitstoot van stikstof door de ontwikkelingen wordt alleen veroorzaakt door het extra verkeer als gevolg van de ontwikkelingen en de aanlegfase van de diverse ontwikkelingen. Gezien de beperkte omvang van de activiteiten, zie tabel 4.12 zijn significante effecten uitgesloten

Gezien de aanzienlijke afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied en het huidige gebruik worden andere negatieve effecten zoals lichthinder, geluid en dergelijke niet verwacht. Met de voorgenomen ontwikkelingen worden geen verbodsbepalingen voor wat betreft gebiedsbescherming geschaad.

---

[6] ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect flora en fauna gelden, indien voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden, geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Wel dient voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zorgplicht in acht te worden genomen. In het kader van gebiedsbescherming worden geen verbodsbepalingen overtreden.

4.8 Water

4.8.1 Kader

Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^{e} eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, vooral op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21e eeuw

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan 2016 - 2021

Op 29 juni 2016 is het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdlijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw regionaal waterplan overbodig.

Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan Rijnland 2016-2021

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren, vast in een zogeheten waterbeheerplan. In het vijfde waterbeheerplan (WBP5) geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland richting aan het waterbeheer voor de periode 2016 -2021.

Door niet tegen het water te strijden maar met het water mee te bewegen kan het beheergebied met innovatieve en duurzame oplossingen zo worden ingericht dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen, werken en recreëren, tegen zo laag mogelijke kosten. Dit alles vraagt om zorgvuldige afwegingen tussen de belangen voor de mens, de natuur en de economie, waarbij het vinden van de juiste balans tussen deze drie de grote uitdaging is. In het waterbeheerplan zijn de doelstellingen voor de aankomende periode per watertaak uitgewerkt. Kort samengevat gaat het om:

- Waterveiligheid: Bescherming tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren. Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.
- Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken. Waterketen: Het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Om deze doelen te bereiken hanteert het Hoogheemraadschap een manier van denken en werken die uitgaat van kansen, samenwerken en het zoeken naar nieuwe wegen. Het Hoogheemraadschap werkt daarbij samen met inwoners en bedrijven in het gebied, hun wensen en belangen staan centraal. Daarnaast streeft het HHR naar een duurzame en innovatieve werkwijze, tegen zo laag mogelijk kosten.

Keur en beleidsregels
Per 1 juli 2015 is de nieuwe Keur in werking getreden. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen). Aan deze Keur zijn bepalingen toegevoegd voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De Keur geeft regels voor het gebruik van of het uitvoeren van activiteiten op:

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

De Keur stelt verbodsbepalingen op voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Rijnland kan met de afgifte van een vergunning ontheffing verlenen van de Keur voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten. De Keur is een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De ontheffing van de Keur is een activiteit in de zin van de Waterwet. Bij een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een keurontheffing, zal dit bij de Keur onderdeel uitmaken van het toetsingskader.

Beleid Riolering en afvalwaterzuivering
Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren. Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouwontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als 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 hoogheemraadschap 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.

4.8.2 Onderzoek
In het kader van de verschillende ruimtelijke onderbouwing, is voor elke ontwikkeling een watertoets uitgevoerd. De volledige watertoets is per ontwikkeling in de separate onderbouwingen. In deze paragraaf is voor de belangrijkste waterthema’s de situatie per locatie weergegeven.

Waterkwantiteit
In onderstaand schema is voor elke locatie aangegeven of sprake is van het verhard oppervlak. Daarnaast is voor elke locatie aangegeven, indien sprake is van een toename van de verharding, of sprake is van een zodanig toename van het verhard oppervlak dat compensatie benodigd is.

Locatie	Toename van verhard oppervlak?	Toename boven de compensatiegrens?	Watercompensatie benodigd?
Leimuiden, Herenweg 15 en 17	Afname van verhard oppervlak	N.v,t,	Nee
Leimuiden, Vriezekoop Noord 4b	Geen verandering	Nee	Nee
Leimuiden, Westerdijk 60 - 61	Ja	Nee	Nee
Leimuiden, Molenkade 2	Ja	Nee	Nee
Leimuiden, Willem van der Veldenweg 51	Ja	Nee	Nee
Rijnsaterwoude, Herenweg 12	Geen verandering	Nee	Nee
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10	Ja en sloot wordt gedempt	Nee	Sloot dient 100% gecompenseerd te worden
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 11	Geen verandering	Nee	Nee
Leimuiden, Westerdijk 12	Ja	Nee	Nee
Leimuiden, Bilderdam 39-40	Ja	Nee	Nee
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 17	Ja	Nee	Nee
Leimuiden, Kerklaan 23w	Nee	Nee	Nee
Woubrugge, Oudendijkseweg 28	Geen verandering	Nee	Nee

Tabel 4.13: Overzicht verandering verhard, overschrijding compensatiegrens en noodzaak watercompensatie per locatie.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat voor geen enkele locatie sprake is van een zodanige toename van het verhard oppervlak dat compensatie benodigd is. Op de locatie aan de aan de Van Klaverweijdeweg 10 is het wel noodzakelijk om de, sloot die gedempt wordt, volledig te compenseren.

In het plangebied op de locatie aan de Kerklaan 23w neemt het verhard oppervlak niet toe. Wel is het zo dat een deel van zuidelijk gronden afgegraven worden en ten noordwesten van de bestaande oever wordt afgezet. Hiermee heeft het plan geen negatieve effecten op de waterhuishouding.

Waterkeringen
Eén van de hoofddoelen van het waterbeheerplan van het Hoogheemraadschap van Rijnland is het bieden van veiligheid tegen overstromingen. Voor wat betreft deze veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met toekomstige dijkverbeteringen.

Voor werken of werkzaamheden binnen in of bij waterkeringen bevat de Keur verbodsbepalingen. Deze Keur is van kracht naast het vigerende bestemmingsplan. Ontwikkelingen in of nabij een waterkering dienen daarom ook altijd getoetst te worden aan de keur. Ontheffing voor werken of werkzaamheden kan worden aangevraagd en bij toestemming worden afgegeven.

In onderstaande tabel is aangegeven of de locaties liggen binnen een kern-of beschermingszone van een waterkering. Daarnaast is voor elke locatie uiteengezet of sprake is van werken of werkzaamheden binnen de kern-of beschermingszone en is aangegeven wat noodzakelijk is om te kunnen voorzien in de voorgenomen ontwikkeling.

Locatie	Ligging binnen kern- of beschermings-zone van een waterkering?	Werken of werkzaamheden binnen deze zone?	Vervolgstap
Leimuiden, Herenweg 15 en 17	Nee	n.v.t.	n.v.t.
Leimuiden, Vriezekoop Noord 4b	Ja	Nee	Rekening houden met bij ontwikkelingen
Leimuiden, Westerdijk 60 - 61	Ja	Ja	Gezien omvang, in overeenstemming met keur
Leimuiden, Molenkade 2	Ja	Nee	n.v.t.
Leimuiden, Willem van der Veldenweg 51	Ja	Ja	Aanvraag watervergunning
Rijnsaterwoude, Herenweg 12	Ja	Nee	n.v.t.
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10	Ja	Nee	Rekening houden met en advies inwinnen bij ontwikkelingen in zone
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 11	Ja	Nee	n.v.t.
Leimuiden, Westerdijk 12	Ja	Mogelijk	Advies inwinnen bij hoogheemraadschap
Leimuiden, Bilderdam 39-40	Ja	Ja	Aanvraag watervergunning
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 17	Ja	Mogelijk	Advies inwinnen bij hoogheemraadschap
Leimuiden, Kerklaan 23w	Ja	Nee	n.v.t.
Woubrugge, Oudendijkseweg 28	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Tabel 4.14: Overzicht ligging locaties t.o.v. waterkeringen, werken en werkzaamheden en vervolgstappen.

Wanneer een ontwikkeling niet gelegen is binnen de beschermingszone van een waterkering zijn geen belemmeringen. Wanneer dit wel het geval is maar geen werken of werkzaamheden voorzien zijn, bestaan er ook geen belemmeringen. Indien wél voorzien is in werken of werkzaamheden binnen deze zone is het noodzakelijk om advies in te winnen bij het hoogheemraadschap en zo nodig een watervergunning aan te vragen. Voor voorgenomen ontwikkeling wordt dit, indien aan de orde, ook gedaan.

Waterkwaliteit
Om verontreiniging van het grond- en oppervlaktewater te voorkomen is het van belang om zo min mogelijk uitlogende of anderszins uitspoelende bouwstoffen toe te passen waardoor het afstromende hemelwater wordt vervuild.

4.8.3 Conclusie
Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, conform het gestelde in ex artikel 3.1.1. van het Bro, aan het Hoogheemraadschap van Rijnland voorgelegd. Indien het noodzakelijk blijkt om het bestemmingsplan (op onderdelen) aan te passen, zal dit gebeuren. Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Kader

Erfgoedwet
De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten

Zaken zoals het certificeringsstelsel en de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten blijven in de Erfgoedwet.

De Rijksdienst helpt gemeenten om hieraan te voldoen met de Handreiking erfgoed en ruimte. Hierin staat hoe gemeenten zo'n inventarisatie en analyse kunnen uitvoeren. Ook wordt in deze handreiking aangegeven op welke wijze gemeenten cultuurhistorische waarden kunnen opnemen in een bestemmingsplan, compleet met voorbeeldbepalingen.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland
De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 13 mei 2013 het (geactualiseerde) gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. In dit beleid is de verwachting en archeologische bescherming in kaart gebracht en onderbouwd. In afbeelding 4.5. is de legenda van de archeologische beleidskaart van de gemeente Kaag en Braassem weergegeven. Hierin staat vermeld wat de verschillende verwachtingswaarden zijn, wat de doelstelling voor behoud is en wat de voorwaarde voor het behoud is.

		Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud
	AMK-terrein	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld
	Historische kernen	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Geen bodemingrepen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld
	Ontginningsassen	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Geen bodemingrepen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld
	Hoge verwachting	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Geen bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld
	Middelhoge verwachting	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Geen bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld
	Lage verwachting	Geen	Geen

Afbeelding 4.5: Legenda archeologische beleidsadvieskaart gemeente Kaag en Braassem.

4.9.2 Onderzoek

In tabel 4.15 is voor elke locatie aangegeven of in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied cultuurhistorische waarden of monumenten aanwezig zijn. Als dit niet het geval is, zorgen de voorgenomen ontwikkelingen niet voor aantasting van dergelijke waarden of monumenten en vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor locaties waar cultuurhistorie wel een rol speelt is verderop in deze paragraaf een nadere onderbouwing gegeven.

Daarnaast is per locatie aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarde is en of met de voorgenomen ontwikkeling de vrijstellingsgrens, behorend bij deze verwachtingswaarde, overschreden wordt. Als deze vrijstellingsgrens niet wordt overschreden of geen sprake is van bodemroerende ingrepen is archeologische onderzoek niet benodigd. Locaties waar dit wel het geval is worden verderop in deze paragraaf verder onderbouwd.

Locatie	Cultuurhistorische waarden of monumenten aanwezig?	Archeologische verwachtings-waarde?	Wordt de vrijstellingsgrens overschreden?
Leimuiden, Herenweg 15 en 17	Nee	Lage verwachting	N.v.t.
Leimuiden, Vriezekoop Noord 4b	Nee	Middelhoge verwachting en ligging binnen ontginningsas	Nee
Leimuiden, Westerdijk 60 - 61	Nee	Ligging binnen historische kernen en ontginningsas	Nee
Leimuiden, Molenkade 2	Nee	Ligging binnen ontginningsas	Nee
Leimuiden, Willem van der Veldenweg 51	Nee	Ligging binnen ontginningsas	Nee
Rijnsaterwoude, Herenweg 12	Op 15 meter van plangebied, ontwikkeling heeft hier geen invloed op.	Ligging binnen ontginningsas	Nee
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10	Monumenten en karakteristieke elementen in de omgeving.	Ligging binnen ontginningsas	Ja
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 11	Nee	Ligging binnen historisch lint	Nee
Leimuiden, Westerdijk 12	Nee	-	Nee
Leimuiden, Bilderdam 39-40	Nee	Ligging binnen ontginningsas	Nee
Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 17	Ja	-	Geen bodemroerende ingrepen. Dubbelbestemming blijft behouden
Leimuiden, Kerklaan 23w	Nee	Middelhoge verwachting	Nee
Woubrugge, Oudendijkseweg 28	Nee	Geen archeologische verwachtingswaar de	N.v.t.

Tabel 4.15: Overzicht cultuurhistorische en archeologische waarden, verwachtingsverwaarde en vrijstellingsgrens per locatie.

<u>Hoogmade, Van Klaverweijdeweg 10</u>
Cultuurhistorie
In het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. De cultuurhistorische waarden van de drie rijksmonumenten aan de noordzijde van de Van

Klaverweijdeweg (nr. 19, 21 en 25) gaan, mede gezien de afstand, niet verloren als gevolg van het voorgenomen plan.

Overige karakteristieke elementen nabij het plangebied zijn de Voorwetering en het omliggende open veenweidegebied. Het initiatief heeft slechts een beperkte invloed op de openheid en kwaliteit van het veenweidegebied ten zuiden van het plangebied.

Gezien het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

Archeologie
Voor de gronden in het plangebied is in het verleden een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (Becker & Van de Graaf, 13800209/33905, mei 2009, zie bijlage 18) uitgevoerd. Hieruit volgt dat het plangebied in de droogmakerij Piestpolder ligt. Dit gebied is in de Late Middeleeuwen voor het eerst ontgonnen. In deze periode is het dorp Hoogmade ontstaan. Nadat het gebied door oxidatie en klink is vernat heeft men eind 18e eeuw, begin 19e eeuw aan turfwinning gedaan en is het weer drooggemaakt. Het plangebied is sinds de droogmaking in gebruik geweest als weidegrond. Bebouwing lijkt hier in de periode na de droogmaking tot aan de bouw van de huidige veestallen niet te zijn geweest.

In het ontgonnen veengebied mogen alleen resten worden verwacht vanaf de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd. De oorspronkelijke veenvlakte was voor de ontginning vermoedelijk te nat voor bewoning. Indien er eventuele archeologische resten in (de top van) het veen aanwezig zijn geweest, zijn deze door de latere ontginningactiviteiten in de vorm van ontwatering, inklinking en turfwinning echter waarschijnlijk verdwenen. Ten oosten van het plangebied is een oude crevasse/kreek in de ondergrond aanwezig waarop mogelijk op de iets hoger gelegen oevers vanaf de Bronstijd tot de Romeinse tijd bewoning heeft plaats gevonden.

Tijdens het booronderzoek zijn in het plangebied gronden aangetroffen die kenmerkend zijn voor een droogmakerij, in de vorm van een pakket 'katteklei' van 80 cm tot 130 cm dik. De overgang van het pakket 'katteklei' naar het onderliggende pakket crevasse/kreekafzettingen dan wel veen is in nagenoeg het hele gebied relatief scherp, wat betekent dat de top van deze afzettingen, hetzij als gevolg van de turfwinning, hetzij als gevolg van ploegwerkzaamheden niet meer intact is. Er zijn geen indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in het plangebied. De archeologische verwachting zoals die is opgesteld in het bureauonderzoek wordt derhalve bijgesteld naar een lage archeologische verwachting voor alle perioden.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat de kans klein is dat er zich een archeologische vindplaats in het plangebied zal bevinden. Bij eventueel voorgenomen graafwerkzaamheden in het plangebied bestaan er ten aanzien van de archeologie en monumentenzorg geen bezwaren. Gezien het voorgaande kan de gemeente Kaag en Braassem besluiten het plangebied vrij te geven en is het voorgenomen plan uitvoerbaar vanuit het aspect archeologie.

4.9.3 Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor voorgenomen ontwikkelingen.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.10.1 Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk om na te gaan of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

4.10.2 Afweging en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De bouw van de woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

Uit een recente 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.

Bij alle voorgenomen ontwikkelingen is het zo dat dat ten opzichte van de huidige bebouwingsmogelijkheden geen grote wijzigingen mogelijk worden gemaakt. Daarnaast sluiten de ontwikkelingen aan bij het omliggend gebied en de bebouwingsmogelijkheden aldaar. Ten slotte zijn alle ontwikkelingen van een zodanige aard en omvang dat deze alle niet aan te duiden zijn als stedelijk ontwikkelingsproject. De vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft impliciet in dit hoofdstuk van het bestemmingsplan plaatsgevonden. In bijlage 26 is het m.e.r.-beoordelingsbesluit opgenomen.

4.11 Luchthavenindelingbesluit

Gemeenten die (deels) liggen binnen het beperkingengebied rondom Schiphol moeten rekening houden met beperkingen die worden gesteld aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen staan in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). De regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij de totstandkoming van bestemmingsplannen en bij het beoordelen van aanvragen om een omgevingsvergunning.

Planspecifiek
Het plangebied ligt in zone 4 en 5 van het beperkingengebied, zoals genoemd in het Lib. In deze zone zijn gelet op de geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan.

Uit de Nota van toelichting behorende bij het Lib staat dat, in uitzonderingsgevallen, van het hiervoor genoemde verbod kan worden afgeweken op grond van artikel 8.9 van de Wet luchtvaart. Daarbij gelden conform artikel 2.2.1c van het LIB de volgende uitzonderingen:

a. bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
b. toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
c. een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;
d. herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
e. nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond (regel uit LIB 4).

In dit bestemmingsplan zijn verschillende bouwplannen mogelijk gemaakt waarin ook geluidgevoelige bebouwing worden gerealiseerd. In dit bestemmingsplan is echter sprake van een uitzondering die valt onder b. In dit bestemmingsplan is namelijk niet voorzien in de realisatie van meer dan 3 woningen per bouwplan in lintbebouwing of 25 woningen binnen het bestaande stedelijk gebied. Een verklaring van geen bezwaar is daarmee niet vereist.

Daarnaast moet op grond van artikel 2.2.1d van het Lib gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Bij het voorgenomen plan neemt de intensiteit van het ruimtegebruik nauwelijks toe. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. In en nabij het plangebied ontbreken deze objecten. De kans op een vliegtuigongeval nabij het plangebied is zeer klein. Deze kans is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de zone 3 van het beperkingengebied. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar is dusdanig gering dat het risico aanvaardbaar wordt geacht.

Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen, getroffen worden. Het plangebied is goed te ontvluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt voor de beoogde woning is dat bewoners zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies voorzien voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken, afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen.

4.12 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij de plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In voorliggende plangebieden zijn een kerosine-, een hoogspannings-, een aardgastransport-, en een Co_2-, een riool- en een waterleiding gelegen, welke zijn voorzien van respectievelijk de dubbelbestemming 'Leiding - Brandstof', 'Leiding - Hoogspanning', 'Leiding - Gas 1', 'Leiding - Gas 2', 'Leiding - Riool' en ‘Leiding – Water’.

Deze bestemmingen gelden primair ten opzichte van de onderliggende bestemming en beogen de leiding te beschermen tegen graafschade. Er mag pas gebouwd worden als dat met de leidingbeheerder is afgestemd en er geldt een verplichting tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten.

Naast de voorgenoemde leidingen zijn er in de plangebieden geen leidingen of andere belemmeringen aanwezig die een planologische bescherming behoeven, of die de planuitvoering in de weg staan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planvorm

Bij de opzet van het plan is gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen waarmee de bestaande situatie wordt vastgelegd en welke geschikt is voor de beheersituatie. In het plan is sprake van zogenaamde eindbestemmingen. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen worden afgegeven. De keuze voor deze planvorm komt voort uit het gemeentelijke beleid dat er op gericht is de bestaande ruimtelijke en functionele situatie en kwaliteit van het gebied te handhaven en waar mogelijk te versterken.

Het onderhavige plan is opgesteld conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) die door het rijk is opgesteld in het kader van het project Digitale Uitwisseling van Ruimtelijke Plannen (DURP), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) die bindende afspraken en aanbevelingen bevat, en het coderingssysteem InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

Geometrische plaatsbepaling
Door middel van een combinatie van begrenzingen, coderingen, arceringen en/of kleuren, is in de geometrische plaatsbepaling (verbeelding) de verdeling aangegeven van de diverse binnen het plangebied onderscheiden bestemmingen. Hiernaast bevat de geometrische plaatsbepaling aanduidingen die gelezen moeten worden in samenhang met de bebouwingsbepalingen, die voor de onderscheiden bestemmingen zijn gegeven.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

Hierna worden de vier hoofdstukken kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
In dit hoofdstuk is een groot aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel “Wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Begrippen
Geeft de definities van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie daarvan vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Wijze van meten
Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per artikel is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Enkelbestemmingen

Agrarisch – Glastuinbouw
Deze bestemming is opgenomen voor het glastuinbouwgebied bij Woubrugge. De gronden zijn bestemd voor de teelt van tuinbouw- of siergewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen. Ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt' is tevens sierteelt toegestaan. Kassen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan tenzij de aanduiding 'wonen uitgesloten' is opgenomen.

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden
Voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid 1.8, het behoud en herstel van open weidelandschap, een intensieve kwekerij en het hobbymatig houden van vee is de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’ opgenomen. Ondergeschikt zijn diverse voorzieningen toegestaan, zoals paden en kleinschalige natuurontwikkeling.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en windmolens ten behoeve van de waterhuishouding mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden
Deze bestemming is opgenomen voor het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf, het behoud en herstel van openheid, dieren en landschappelijke kenmerken, een intensieve kwekerij en het hobbymatig houden van vee. Ondergeschikt zijn diverse agrarische voorzieningen, paden en kleinschalige natuurontwikkeling toegestaan.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en windmolens ten behoeve van de waterhuishouding mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Bedrijf en Bedrijf – 1
Voor de aanwezige bedrijven in het plangebied is de bestemming ‘Bedrijf’ (-1’) opgenomen. Binnen de bestemming Bedrijf zijn enkel bedrijven toegestaan die zijn aangemerkt als “categorie 1 en 2” zoals aangegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Afwijken is alleen mogelijk als de milieubelasting op de in de omgeving gelegen milieugevoelige objecten (zoals woningen) niet wordt vergroot. De bestemming Bedrijf – 1 is toegepast binnen het actualisatiedeel van dit plan (de kern Leimuiden). Toegestaan zijn bedrijven in maximaal categorie 3.1.

Binnen het plangebied zijn een aantal bedrijfswoningen aanwezig. Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan, behalve indien een groter aantal is aangeduid. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Over het algemeen geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan op de verbeelding is weergegeven ter plaatse van de aanduidingen ‘maximum goothoogte (m)’ en ‘maximum bouwhoogte (m)’. Naast bouwregels zijn er tevens gebruiksregels opgenomen. Daarin is onder meer een hoogtebeperking opgenomen voor buitenopslag van goederen.

Centrum
Ter plaatse van de bestemming ‘Centrum’ zijn de gronden bestemd voor wonen, cultuur en ontspanning, detailhandel en dienstverlening. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen voor gebouwen.

Groen
Voor groenvoorzieningen is de bestemming ‘Groen’ opgenomen. Binnen de bestemming zijn de gronden onder meer bestemd voor wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen en bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Maatschappelijk
Ter plaatse van de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn de gronden bestemd voor het uitvoeren van activiteiten gericht op maatschappelijke en culturele voorzieningen. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen voor gebouwen.

Natuur
Ter plaatse van de bestemming ‘Natuur’ zijn de gronden bestemd voor behoud van de natuurwaarden, water, (recreatie)vaart, wandelpaden en dergelijke. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' is extensieve dagrecreatie met kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen toegestaan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan tot een hoogte van 2 m, met dien verstande dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde op een afstand van minimaal 3 m tot de weg dienen te worden gebouwd.

Recreatie – Dagrecreatie
Dit artikel is voor de verschillende dagrecreatieve functies in het plangebied opgenomen. Een aantal van de bij deze bestemming horende voorzieningen zijn groen, parkeren en water.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen voor gebouwen.

Recreatie – Verblijfsrecreatie
In het plangebied komen verschillende vormen van verblijfsrecreatie voor. Om een helder onderscheid te maken in de diverse vormen van verblijfsrecreatie heeft de gemeente een indeling gemaakt, welke reeds is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De indeling maakt geen onderscheid in het type onderkomen (bijvoorbeeld een stacaravan of recreatiewoning), maar hanteert vier categorieën recreatieve onderkomens:

- categorie 1, kampeermiddelen (geen gebouwen zijnde, bijvoorbeeld tenten of caravans op seizoensplaatsen);
- categorie 2, verblijfsrecreatieve gebouwen tot 36 m² (de meeste stacaravans);
- categorie 3, verblijfsrecreatieve gebouwen tot 60 m² (stacaravans, chalets, huisjes op daarvoor bestemde terreinen);
- categorie 4, verblijfsrecreatieve gebouwen tot 90 m² (losstaande recreatiewoningen).

In het plangebied van het onderliggende bestemmingsplan komt uitsluitend categorie 4 voor. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen voor gebouwen. Per bestemmingsvlak wordt één bedrijfswoning toegestaan.

Tuin
De tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen zijn zoveel mogelijk voorzien van de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en insteekhavens toegestaan. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt.

Verkeer
De in het plangebied voorkomende wegen en hierbij horende rotondes etc., straten en paden met een verkeers- of verblijfsfunctie zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming kunnen er nadere eisen worden gesteld aan verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen en verhardingen en nutsvoorzieningen, met het oog op veiligheid, beeldkwaliteit en het behouden en versterking van waarden. Binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Water
De watergangen in het plangebied hebben de bestemming 'Water' gekregen. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor waterhuishouding, waterverkeer, natuur en groen, en diverse aanlegmogelijkheden. Ten behoeve van de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Wonen
De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de zowel bestaande woningen in het plangebied, als de woningen waarvan de bouw met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Naast de woonfunctie is ook kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Binnen de bestemming passen ook voorzieningen zoals groen, parkeren en water.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Uitgangspunt is dat het bestaande aantal woningen op een bestemmingsplan niet mag worden vergroot, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' anders is aangeduid.

Dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologie 1, 2 en 3
De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' zijn opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor de verschillende verwachtingswaarden zijn verschillende bestemmingen opgenomen: 'Waarde – Archeologie 1, 2 en 3'.

Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden. De voorwaarden voor wanneer een omgevingsvergunning is vereist is afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarden en gedifferentieerd in de verschillende dubbelbestemmingen.

Waterstaat – Waterkering
Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen. Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing.

Eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. Alvorens bij omgevingsvergunning afwijking te verlenen wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij het oprichten van bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een watervergunning van het Hoogheemraadschap nodig zijn.

Leiding - Brandstof / Leiding - Gas 1 / Leiding - Gas 2 / Leiding - Hoogspanning / Leiding - Riool / Leiding - Water
De planologisch relevante leidingen en de bijbehorende belemmeringenstroken zijn in deze dubbelbestemmingen als zodanig bestemd. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de betreffende leiding secundair is gesteld ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen.

Voor een aantal werkzaamheden op deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de veiligheid van de betrokken leiding. Voordat het bevoegd gezag over een verzoek om afwijking beslist, word advies ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
In hoofdstuk 3 worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, diverse aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel
In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels
In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders. Daarnaast zijn er regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten.

Voor zover in de bestemmingsregels geen specifieke parkeernorm is opgenomen, is in de algemene bouwregels een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien

te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2018'. Indien deze parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het meest recente gemeentelijke parkeerbeleid.

Algemene gebruiksregels
In dit artikel is in algemene zin aangegeven wanneer sprake is van strijdig gebruik met de regels uit het bestemmingsplan. Daarnaast is een regeling opgenomen voor aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven (afwijkingsbevoegdheid)

Algemene aanduidingsregels
In dit artikel hebben de regels met betrekking tot een of meer gebiedsaanduidingen een plaats gekregen. Per gebiedsaanduiding is een artikel opgenomen. Het betreft in dit bestemmingsplan aanduidingen voor de vrijwaringszones van de aanwezige molenbiotoop en vaarweg, een veiligheidszone rond een LPG installatie, een zone met bouwbeperkingen op grond van het Luchthavenindelingsbesluit, een geluidzone afkomstig van een nabijgelegen industrieterrein en twee overige zones. Deze overige zones zijn opgenomen ten aanzien van natuurwaarden en een voorkeurstracé voor de aanleg van nieuwe buisleidingen.

Algemene afwijkingsregels
Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van openbare nutsvoorzieningen, kunstobjecten en andere nutsgebouwen.

Algemene wijzigingsregels
Een wijzigingsbevoegdheid is onder voorwaarden opgenomen voor geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmeting van bestemmingsgrenzen met niet meer dan 10%.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

5.3 Overig

Geometrische plaatsbepaling en verbeelding
Voor het tekenen van de verbeelding is een topografische ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van geometrisch bepaalde bestemmingen. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Ook maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Voor dit plan, met diverse kleinschalige particuliere initiatieven, wordt geen exploitatieplan opgesteld.

Kleinschalige particuliere initiatieven
Het uitvoeren van de genoemde ontwikkelingen heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor de plannen en de daarbij behorende risico's worden volledig gedragen door de initiatiefnemers. In de meeste gevallen zal hiervoor een anterieure overeenkomst gesloten worden met de gemeente. Een aantal ontwikkelingen zijn dermate kleinschalig dat dit niet noodzakelijk is.

6.1.2 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan "1e herziening Buitengebied Oost" is opgesteld om kleine ontwikkelingen, waar de gemeente positief tegenover staat, mogelijk te maken. Om deze ontwikkelingen in één keer op een eenduidige manier mogelijk te maken, is de herziening opgesteld. Hierbij is qua systematiek aangesloten bij de standaardsystematiek in de gemeente Kaag en Braassem. Daarnaast heeft een deel van de herziening als doel om het gehele grondgebied van de gemeente te voorzien in een actuele juridisch-planologisch kader. Dit deel van het plan voorziet slechts in het bestemmen van het huidige gebruik. Gelet hierop wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Bovendien wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 7 van de toelichting).

6.3 Handhaving

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven. Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de

ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- De regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- Regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- Het plan dient uitvoerbaar te zijn.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, bebouwing) van het plangebied bij de opstelling van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende omgevingsvergunningen. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende omgevingsvergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt gedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan instrumenten van toezicht opgenomen. Gedoeld wordt op afwijkingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid omgevingsvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

7 Procedure

7.1 Voorbereidingsfase

7.1.1 Overleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen. Door de Omgevingsdienst West-Holland, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn vooroverlegreacties ingediend. Hieronder worden de reacties kort samengevat en is beschreven hoe hiermee om is gegaan.

Omgevingsdienst West-Holland

Door de omgevingsdienst West-Holland zijn opmerkingen gemaakt op de milieukundige onderbouwingen van de diverse ontwikkelingen. Daarnaast is een aantal opmerkingen gemaakt op de toelichting van deze herziening. De opmerkingen op de verschillende initiatieven zijn verwerkt in de verschillende ruimtelijke onderbouwingen. Vervolgens zijn de aanpassingen verwerkt in de toelichting van dit plan. De opmerkingen op deze toelichting zijn hierin ook verwerkt.

Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft in een brief gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Een deel van de reactie ging in op een locaties die uit het bestemmingsplan zijn geschrapt. Eventuele wijzigingen naar aanleiding van deze reactie zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Door het Hoogheemraadschap van Rijnland is gereageerd dat ter plaatse van de locatie aan de Van Klaverweijdeweg 10 te Hoogmade de zonering van de regionale kering ontbreekt. Deze zonering is opgenomen.

Daarnaast merkt het Hoogheemraadschap op dat in paragraaf 4.8.2 in de tabel voor de locatie aan de Westerdijk 60-61 te Leimuiden is opgenomen dat er een toename is boven de compensatiegrens. Volgens de ruimtelijke onderbouwing blijft de toename onder de 500 m^2. Dit is aangepast in deze toelichting.

7.1.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode van 31 oktober 2019 tot en met 11 december 2019 ter inzage gelegen, zodat een ieder een inspraakreactie kon indienen. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een nota welke als bijlage 25 bij de toelichting is opgenomen.

7.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken hebben van 18 juni t/m 29 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal 15 zienswijzen kenbaar gemaakt. De aanpassingen die volgen uit de ingediende reacties zijn verwerkt in het

ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De belangrijkste ambtshalve wijziging omvat de correctie van het voorkeurstracé voor de buisleiding ten oosten en zuiden van Hoogmade. De gronden waar dit tracé voorheen was bestemd, en gronden ter plaatse van de correcte locatie zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er twee wijzigingen doorgevoerd in de plangebieden. De ontwikkellocatie Bilderdam 39-40 in Leimuiden is meegenomen in het bestemmingsplan. De eerder opgenomen ontwikkellocatie Boddens Hosangweg 118b in Woubrugge is daarentegen komen te vervallen.

De volledige nota van beantwoording zienswijzen is als bijlage 27 bij de toelichting opgenomen.

7.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

REGELS

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **7**

Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 24

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **27**

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw 27
Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 31
Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden 41
Artikel 6 Bedrijf 51
Artikel 7 Bedrijf - 1 54
Artikel 8 Centrum 57
Artikel 9 Groen 59
Artikel 10 Maatschappelijk 60
Artikel 11 Natuur 61
Artikel 12 Recreatie - Dagrecreatie 63
Artikel 13 Recreatie - Verblijfsrecreatie 65
Artikel 14 Tuin 68
Artikel 15 Verkeer 69
Artikel 16 Water 71
Artikel 17 Wonen 73
Artikel 18 Leiding - Brandstof 79
Artikel 19 Leiding - Gas 1 81
Artikel 20 Leiding - Gas 2 83
Artikel 21 Leiding - Hoogspanning 85
Artikel 22 Leiding - Riool 87
Artikel 23 Leiding - Water 89
Artikel 24 Waarde - Archeologie - 1 91
Artikel 25 Waarde - Archeologie - 2 93
Artikel 26 Waarde - Archeologie - 3 95
Artikel 27 Waterstaat - Waterkering 97

Hoofdstuk 3 Algemene regels **99**

Artikel 28 Anti-dubbeltelregel 99
Artikel 29 Algemene bouwregels 100
Artikel 30 Algemene gebruiksregels 102
Artikel 31 Algemene aanduidingsregels 103
Artikel 32 Algemene afwijkingsregels 107
Artikel 33 Algemene wijzigingsregels 110

Artikel 34 Overige regels 111

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 113

Artikel 35 Overgangsrecht 113
Artikel 36 Slotregel 115

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan '1e Herziening Buitengebied Oost' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1884.BP1EHERBUITENGOOST-VAS3 van de gemeente Kaag en Braassem.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-gebonden beroep
de uitoefening van een beroep door de bewoner op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning of bijgebouw, waarbij de woning overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 achtererf
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.7 agrarisch bedrijf
een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren; nader te onderscheiden in:

a. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee alsmede het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij waarbij het africhten van en de handel in paarden in ondergeschikte mate is toegestaan;
b. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond met uitzondering van bosbouw, sier- en bollenteelt, echter met insluiting van een- en tweejarige sierteeltgewassen op open grond (zoals zonnebloem, asters en papavers);
c. glastuinbouw: de teelt van tuinbouw- of siergewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen;
d. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond; onder fruitteelt wordt mede verstaan het planten van hagen rondom fruitteeltpercelen;
e. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en geheel of nagenoeg geheel zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de

agrarische grond als productiemiddel;

f. grondgebonden veehouderij zonder weidegang: het houden van melk- en ander vee zonder weidegang, waarbij de grondgebondenheid voortkomt uit het behoud van landbouwareaal en de inzet voor de productie van ruwvoer;
g. sierteelt: de teelt van siergewassen, alsmede van sierstruiken en sierbomen al dan niet met behulp van ondersteunend glas, tijdelijke kweektunnels, recirculatiebassins en planttafels doch zonder groot- of detailhandel in sierteeltgewassen;
h. bollenteelt: de teelt van bollen;
i. bosbouw: de teelt van bomen voor de houtproductie;
j. intensieve kwekerij: het kweken van gewassen of vissen, zonder of nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht.

1.8 agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd

een agrarisch bedrijf met een omvang, passend bij minder dan een halve arbeidskracht.

1.9 agrarisch hulp- en nevenbedrijf

een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en/of het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven, dan wel op het verwerken, opslaan en/of verhandelen van dieren of producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven.

1.10 agrarisch loonbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of -apparatuur.

1.11 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk, vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook de verkoop en/of het leveren – als ondergeschikte nevenactiviteit – van goederen die verband houden met het ambacht zoals een kaasmakerij.

1.12 ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten

het bewerken van agrarische producten die afkomstig zijn van het eigen bedrijf of vanuit de streek, voor zover deze karakteristiek zijn voor de streek.

1.13 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.14 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.15 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.16 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.17 bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.18 bed & breakfast
het verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning en bijbehorende bijgebouwen of het hoofdgebouw.

1.19 bedrijf
een inrichting, onderneming of instelling gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.20 bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie
het bedrijfsmatig exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen.

1.21 bedrijfs- of dienstwoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

of

een woning die fysiek van oudsher behoort bij het op die bestemming aanwezige complex, zoals een voormalige molenaarswoning, pastorie, zomerwoning of een rustende boer-woning, waarbij het gebruik van de woning als zodanig het functioneren van het bedrijf niet mag belemmeren.

1.22 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen
legale afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.23 bestaande bouwwerken
legale bouwwerken, die op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmings-plan zijn of worden gebouwd krachtens een rechtsgeldig verleende omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een bouwvergunning.

1.24 bestaand gebruik
het op het tijdstip van het in werking treden van het plan legaal aanwezige en/of vergunde gebruik.

1.25 bestaande veestapel
het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee in omvang zoals op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan feitelijk legaal aanwezig inclusief de daarvoor aanwezige stalsystemen en voorzieningen ter beperking van de emissie van stikstof. Voor zover op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 of Wet natuurbescherming aanwezig zijn (dit betreft in ieder geval de vergunning met kenmerk ODH-2014-00575327 d.d. 11 augustus 2014) betreft de omvang van de bestaande veestapel het maximum aantal dieren zoals krachtens de vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 of Wet natuurbescherming is toegestaan. Indien geen vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 of Wet natuurbescherming zijn verleend, wordt de omvang bepaald op basis van de feitelijk legaal aanwezige veestapel en de feitelijk aanwezige stalsystemen en voorzieningen ter beperking van de emissie van stikstof op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.26 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.27 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.28 Bevi-inrichting
bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.29 bevoegd gezag
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.30 bijbehorende bouwwerken
hieronder worden begrepen:
- aanbouw/uitbouw: een aan een hoofgebouw aangebouwd gebouw dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw is verbonden en door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt;
- bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.31 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.32 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.33 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.34 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.35 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

1.36 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.37 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.38 buitenrijbaan
niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem, al dan niet voorzien van een hekwerk, ten behoeve van het berijden, trainen en/of africhten van paarden.

1.39 café
een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van (kleine) etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.40 consumentenvuurwerk
vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.41 cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen).

1.42 dagrecreatie
activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting en waartoe tevens kleinschalige horeca-activiteiten als bedoeld in 1.63 3e en 5e lid worden gerekend.

1.43 dakkapel
een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst, achter de goothoogte.

1.44 dakopbouw
een uitbreiding van het hoofdgebouw als zijnde vergroting van de bestaande ruimten, niet op de begane grond.

1.45 deskundige
een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake land- en tuinbouw, cultuurhistorie, landschap, natuur en/of archeologie.

1.46 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.47 detailhandel in volumineuze goederen
detailhandel in volumineuze goederen zoals auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten detailhandel in grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels die vanwege de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstraling.

1.48 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.49 dierenpension
een tijdelijke opvangplaats voor huisdieren, waar het dier na verloop van tijd weer wordt opgehaald door de eigenaren, bijvoorbeeld na vakantie.

1.50 erf- en terreinafscheiding
een bouwwerk dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

1.51 evenement
een gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en/of cultuur.

1.52 extensieve dagrecreatie
niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.53 extensieve recreatie
Extensieve recreatie is recreatie waarbij relatief weinig mensen aanwezig zijn per oppervlakte- of tijdseenheid. Recreatie met weinig dynamiek en die weinig druk uitoefent op de omgeving. Er zijn weinig of geen gebouwen nodig.

1.54 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.55 geluidsgevoelige objecten
woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.56 gevoelige functie
- gebouwen waarin gewoond wordt ongeacht of de bewoning legaal of illegaal is;
- aanwezigheid van kwetsbare groepen, bijvoorbeeld kinderen, ouderen of zieken, in gebouwen zoals scholen, ouderenhuisvesting en ziekenhuizen;
- plaatsen in de openlucht waar het verrichten van bovengemiddelde fysieke inspanning plaatsvindt, zoals sportvelden;
- locaties waar tijdelijk wordt verbleven, zoals recreatieterreinen;
- gevoelige functies zoals bedoeld in het kader van de Wet geluidhinder en de Wet geurhinder en veehouderij.

1.57 gevoelige functies ten opzichte van kassen
gevoelige functies, zoals opgenomen in artikel 29.4, onderverdeeld in de volgende categorieën:

a. objecten categorie I:
   1. bebouwde kom met stedelijk karakter;
   2. ziekenhuis, sanatorium en internaat;
   3. objecten voor verblijfsrecreatie;

b. objecten categorie II:
   1. bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omvang in een overigens agrarische omgeving;
   2. objecten voor dagrecreatie;

c. objecten categorie III:
   1. verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleend;

d. objecten categorie IV:
   1. woning behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar 50 of meer varkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn;

e. objecten categorie V:
   1. woning, behorend bij een veehouderij waar 50 of meer varkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn.

1.58 hondenpension
een bedrijf gericht op het africhten, fokken en verzorgen van honden.

1.59 hobbymatige agrarische activiteiten
het gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee en/of telen van agrarische producten, zonder dat sprake is van een agrarisch bedrijf.

1.60 hobbykas
een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.61 hoofdgebouw
een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.62 hoofdverblijf
plaats waar een persoon zich gevestigd heeft met de bedoeling om daar voor een langere periode te blijven.

1.63 horecabedrijf
een bedrijf dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie. In deze regels worden onder horecabedrijf uitsluitend de volgende specifieke vormen daarvan begrepen:

1. hotel: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en (alcoholische) dranken (daaraan) ondergeschikt is;
2. restaurant: een bedrijf gericht op het voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren alsmede het verstrekken van (alcoholische) dranken; het accent ligt op het ter plaatse nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren;
3. dagzaak: een bedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21:00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijssalon;
4. afhaalcentrum: een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren; het accent ligt op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren;
5. koffie-/theehuis: een bedrijf gericht op het ter plaatse rechtstreeks aan de verbruiker verstrekken van niet-alcoholische dranken alsmede de verkoop van niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren;
6. cafetaria/snackbar: een bedrijf gericht op het verstrekken aan de verbruiker van en het al dan niet ter plaatse gebruiken van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren; het accent ligt op de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren;
7. café, bar, avond- en nachtgelegenheid: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waarvan het sluitingsuur later dan 21:00 uur ligt;
8. dancing/discotheek: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21:00 uur ligt;

1.64 hoveniersbedrijf
een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting, verfraaing en/of het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.65 huishouden:
een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin of een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt;

1.66 intensieve kwekerij
een intensieve kwekerij is het kweken van gewassen of vissen zonder of nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht.

1.67 intensieve veehouderij/kwekerij bij wijze van neventak
intensieve veehouderij/kwekerij waarvan de productieomvang in ondergeschikte mate (minder dan de helft) onderdeel uitmaakt van de totale productieomvang van het grondgebonden agrarisch bedrijf.

1.68 intensieve recreatie
Onder intensieve recreatie wordt recreatie verstaan waarbij relatief veel mensen aanwezig zijn per oppervlakte- of tijdseenheid. Recreatie met veel dynamiek en die veel druk uitoefent op de omgeving. In vergelijking met extensieve recreatie is er vaak meer en omvangrijkere bebouwing aanwezig.

1.69 jachthaven
haven met de daarbij behorende grond waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren of afgemeerd houden van pleziervaartuigen.

1.70 jachtwerf/scheepsreparatiebedrijf
een bedrijf, primair gericht op reparatie en onderhoudswerkzaamheden van schepen.

1.71 kampeerboerderij
een agrarisch gebouw dat aan zijn oorspronkelijke functie onttrokken is of een nieuw gebouw op een voormalig agrarisch bouwvlak dat geschikt is gemaakt voor recreatief nachtverblijf van groepen.

1.72 kampeermiddelen
een niet als een bouwwerk aan te merken, seizoensgebonden verblijfsrecreatief onderkomen, zoals tenten en toercaravans.

1.73 kantoor
voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.74 kas
bouwwerk van glas of ander lichtdoorlatend materiaal, met een hoogte van 1,5 m of meer boven het maaiveld, ten behoeve van teelt van gewassen.

1.75 kinderboerderij
een voorziening waar ter wille van kinderen dieren worden gehouden.

1.76 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.77 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen
voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.78 kleinschalige horecagelegenheid
een bij een agrarisch bedrijf of een als zodanig op de verbeelding aangeduide voormalige boerderij behorende theeschenkerij of proeverij van streekeigen producten dan wel producten afkomstig van het eigen bedrijf, géén café, restaurant of ander horecabedrijf zijnde. Het schenken of nuttigen van alcoholhoudende dranken is niet toegestaan.

1.79 kleinschalig kamperen/kamperen bij de boer
een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen.

1.80 kleinschalige natuurontwikkeling
de aanleg van kleine elementen zoals rietlandjes, schraallanden, moerasjes, plas-draszones, open water en bosschages van een zeer beperkte omvang ten behoeve van de natuur.

1.81 kwetsbaar object
een object als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.82 landschapswaarde
de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, waterhuishouding, terreinvormen, levende natuur en het menselijk grondgebruik in onderlinge samenhang en wederzijdse beïnvloeding.

1.83 manege
een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.84 mestvergisting
een afgesloten systeem van tanken/silo's dat gebruikt wordt voor de productie van energie uit dierlijke mest.

1.85 mobiel lasbedrijf
een werkplaats voor het repareren en opslaan van machines, uitrustingsstukken en apparaten voor de bouwnijverheid alsmede een groothandel en verhuurbedrijf in machines, uitrustingsstukken en apparaten voor de bouwnijverheid.

1.86 natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen).

1.87 NEN
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.88 niet agrarische neventak
onderdelen van een agrarisch bedrijf, waarvan de gezamenlijke productieomvang een ondergeschikt (minder dan de helft) deel uitmaakt van de totale productieomvang van het bedrijf, met dien verstande dat de productieomvang van de neventakken/-activiteiten afzonderlijk in geen geval meer dan 70% van de minimale omvang van een zelfstandig volwaardig bedrijf in de desbetreffende bedrijfstak mag bedragen.

1.89 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.90 ondergeschikt gebruik
gebruik dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie.

1.91 opslag
het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.92 overig bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.93 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van maximaal één wand en een (overwegend) gesloten dak.

1.94 paardenbak/buitenrijbaan
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining ten behoeve van het berijden, trainen en/of africhten van paarden.

1.95 paardenhouderij
een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.

1.96 paardenpension/paardenstalling
het houden van paarden en pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en pony's in pension te stallen, te berijden en te weiden; onder paardenpension/paardenstalling worden geen maneges verstaan.

1.97 paardrijschool
een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, eventueel in combinatie met een duidelijk ondergeschikte paardenstalling/pension.

1.98 partycentrum
een gebouw met meerdere zalen, die hoofdzakelijk gebruikt en/of verhuurd worden ten behoeve van feesten, partijen, discoavonden en dergelijke met de daarbij behorende faciliteiten zoals toiletten, een kleine horecagelegenheid etc.

1.99 peil
a. ten opzichte van gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.100 perceel
gronden die bij elkaar horen, omdat zij aan elkaar grenzen en in het gebruik een eenheid vormen, doordat zij uitsluitend bij hetzelfde bedrijf, dezelfde woning of instelling behoren.

1.101 permanente bewoning
het gebruiken van een gebouw als hoofdverblijf, zijnde de vaste woon- en verblijfsplaats, waarbij de woning voor de bewoners het reële hoofdverblijf vormt en derhalve niet een adres is waar men tijdelijk recreatief verblijft.

1.102 pleziervaartuig
elk vaartuig, met uitzondering van een zeilplank, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, watersport of andere recreatie op het water niet zijnde een woonschip.

1.103 poldersport
dagrecreatieve activiteiten op agrarische gronden met vaste voorzieningen, zoals hindernisbanen en teambuilding.

1.104 praktijkuitoefening
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.105 recreatief medegebruik
gebruik van gronden gericht op (extensieve) dagrecreatie waarbij het gebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van de gronden.

1.106 recreatieseizoen
voor parken met recreatiewoningen het hele jaar en voor het overige periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.107 recreatiewoning/zomerhuis
een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

1.108 recreatief nachtverblijf
het exploiteren van recreatieve verblijven/appartementen binnen de bedrijfsgebouwen.

1.109 reëel agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf met een omvang, passend bij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht, met aannemelijk perspectief op volwaardigheid.

1.110 restaurant
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

1.111 rooilijn
a. de grens tussen de het bouwvlak en het bestemmingsvlak;
b. in overige gevallen; de lijn evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de voorgevel van het gebouw (niet zijnde een bijgebouw) dat het dichtst bij de weg is gelegen dan wel (indien de voorgevel niet evenwijdig is aan de weg) de lijn evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van zij- en voorgevel van het gebouw (niet zijnde een bijgebouw) dat het dichtst bij de weg is gelegen.

1.112 ruwvoedergewassen
gewassen, zoals olifantengras, maïs, voederbieten, luzerne, die in de volle grond worden geteeld en waarvan de opbrengst is bestemd als voer voor landbouwhuisdieren, niet zijnde weidegras.

1.113 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.114 Staat van Bedrijfsactiviteiten
de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.115 Staat van Horeca-activiteiten
de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.116 standplaats voor kampeermiddel
een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.117 steiger
een bouwwerk in en boven het water bedoeld als aanlegplaats voor vaartuigen (aanlegsteiger) of als kleinschalige dagrecreatieve voorziening, zoals een zwem- en/of vissteiger.

1.118 tuincentrum
een bedrijf, gericht op de teelt en/of de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond.

1.119 verblijfsmiddelen
voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans, tenten en andere soortgelijke constructies, voor zover geen bouwwerken en geen kampeermiddelen zijnde.

1.120 verblijfsrecreatie
verblijfsrecreatie in ruimten, waarbij het recreatieve gebruik een bestendig karakter draagt zoals bij een logeergebouw, pension of recreatieverblijf of bij kampeermiddelen die langer dan gedurende het zomerseizoen een standplaats innemen op hetzelfde terrein, door personen die elders een vaste woon- of verblijfplaats hebben, hetgeen onder meer kan blijken uit het feit dat zij elders zijn ingeschreven in de administratie als bedoeld in de wet Basisregistratie Personen.

1.121 verblijfsrecreatief onderkomen
een onderkomen bedoeld voor tijdelijk recreatief verblijf van personen die elders hun hoofdverblijf hebben; hieronder vallen onder andere kampeermiddelen, stacaravans, chalets en recreatiewoningen. De verblijfsrecreatieve onderkomens worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

a. categorie 1: een kampeermiddel, geen gebouw zijnde (bijv. tenten of caravans op seizoensplaatsen);
b. categorie 2: een verblijfsrecreatief hoofdgebouw inclusief bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken tot 36 m² (bijv. stacaravans, trekkershutten, chalets en recreatiewoningen);
c. categorie 3: een verblijfsrecreatief hoofdgebouw inclusief bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken tot 60 m² (bijv. stacaravans, chalets, recreatiewoningen op daarvoor bestemde terreinen);
d. categorie 4: een verblijfsrecreatief hoofdgebouw inclusief bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken tot 90 m² (bijv. vrijstaande recreatiewoningen).

1.122 verkoop streekeigen producten
het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf/in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/in de regio zijn verwerkt of bewerkt.

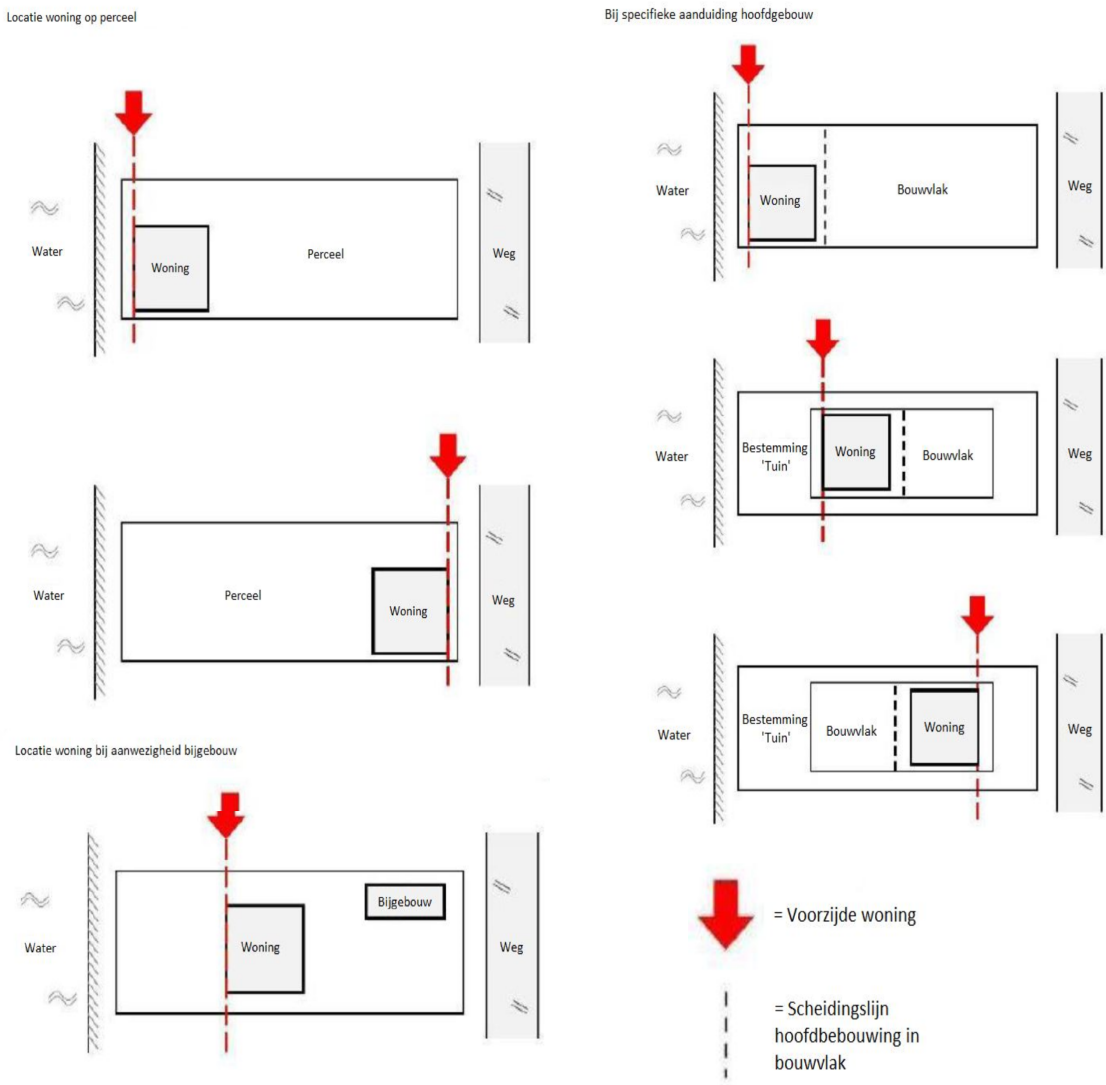
1.123 vervolgfunctie
de nieuwe bestemming van het bouwperceel indien het aldaar gevestigde agrarische bedrijf opgeheven is.

1.124 vloeroppervlak voor (neven)activiteiten
de totale oppervlakte van een (neven)activiteit, zoals een aan-huis-gebonden beroep, een ambachtelijke of nijverheidsactiviteit, een kapper-aan-huis, lesinstituut of (kleinschalige) horecagelegenheid met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, keukens, toiletten en overige dienstruimten.

1.125 volkstuinen
gronden waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.126 volwaardig agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf met een omvang, passend bij ten minste één volledige arbeidskracht.

1.127 voorgevel
de naar de weg of waterweg gekeerde zijde van een gebouw of in het geval van hoeksituaties de twee of drie zijden van een gebouw die naar de weg of waterweg zijn gekeerd.



1.128 voorgevelrooilijn

de lijn die - evenwijdig aan de openbare weg - in het verlengde ligt van de voorgevel van het gebouw, dat het dichtst bij de weg is gelegen, gebouwen kleiner dan 6 m² niet meegerekend.

1.129 voormalig agrarisch bedrijf

voormalig agrarisch bouwblok waar het agrarisch gebruik reeds is gestaakt.

1.130 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.131 wonen

het gehuisvest zijn in een woning.

1.132 woning
een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.133 woonschip
een drijvend bouwwerk van enige omvang die, gezien de constructie en/of inrichting, hoofdzakelijk bestemd is ten behoeve van (recreatieve) bewoning, die op de plaats van bestemming direct of indirect met de grond verbonden is en bedoeld is om ter plaatse te functioneren, met uitzondering van een schip als bedoeld in artikel 1, lid 7, van de Woningwet.

1.134 zijerf
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

1.135 zorgboerderij
bedrijf met als hoofd- of nevenactiviteit het verlenen van zorg en begeleiding middels dag- en/of nachtopvang aan mensen waarbij het meewerken aan agrarische activiteiten in, bij en rond het bedrijf een wezenlijk onderdeel kan zijn van resocialisatie of therapie.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met uitzondering van dakkapellen.

2.5 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.6 breedte van een woonschip

de breedte wordt gemeten op de plaats waar het vaste deel van de romp het breedst is, inclusief gangboorden en balkons.

2.7 hoogte van een woonschip

vanaf het waterpeil tot aan het hoogste punt van het woonschip, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne-installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen.

2.8 lengte van een woonschip

de lengte wordt gemeten op de plaats waar het vaste deel van de romp het langst is, inclusief gangboorden en balkons, ondergeschikte buiten de romp uitstekende delen zoals rondhouten en roerbladen niet meegerekend.

2.9 inhoud van een bouwwerk

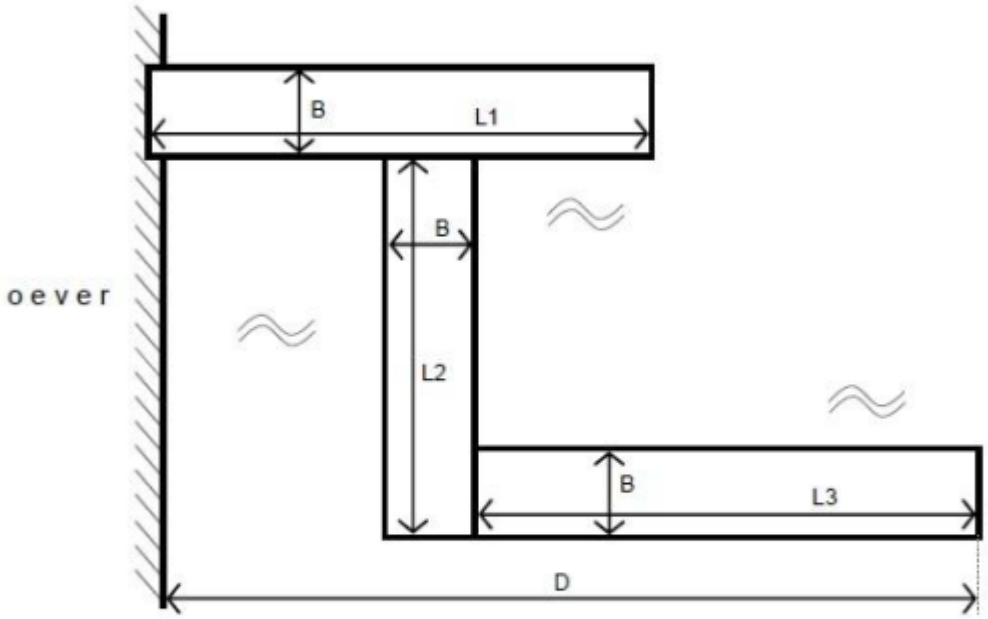
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.10 breedte, lengte en diepte van een steiger

a. breedte: de afstand tussen de uiteinden van de steiger op het kortste deel;
b. lengte: de afstand tussen de uiteinden van de steiger op het langste deel, bij meerdere steigeronderdelen, het totaal van de verschillende lengten;
c. diepte: de afstand van de oever tot het uiterste punt van de steiger, gemeten loodrecht

op de oever.

STEIGER



B =	Breedte van de steiger
D =	Diepte van de steiger
L1 + L2 + L3 =	Lengte van de steiger

2.11 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, het hart van de scheidingsmuren en/of de buitenwerkse maten van de draagconstructie, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.12 oppervlakte van een woonschip

tussen de buitenzijde van de zijwanden of de uiterste randen van gangboorden en/of balkons, neerwaarts geprojecteerd op het niveau van het waterpeil.

2.13 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid 1.7 onder c;
b. ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt': tevens de uitoefening van een sierteeltbedrijf zoals genoemd in lid 1.8 onder g;

met daaraan ondergeschikt:

c. wandel-, fiets-, en ruiterpaden;
d. kleinschalige natuurontwikkeling;
e. teeltondersteunende voorzieningen, groen, nutsvoorzieningen, windturbines, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, bruggen, dammen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water;

met dien verstande dat:

f. erfontsluitingswegen ten behoeve van gronden anders dan gronden met de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw, tevens zijn toegestaan, doch uitsluitend met een zo kort mogelijke lengte, met zo min mogelijk doorsnijding van het landschap.

3.2 Bouwregels

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

a. kassen;
b. gebouwen, niet zijnde kassen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en windmolens ten behoeve van de waterhuishouding mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. per bouwvlak is 1 bedrijfswoning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
d. in afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen bedrijfswoning toegestaan;
e. overigens geldt het volgende;

	max. inhoud	**max. oppervlak**	**max. goothoogte**	**max. bouwhoogte**
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen)	750 m^3		6 m	10 m (12 m bij inpandige bedrijfs-woning)

- aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen behorende bij de bedrijfswoning			de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m	5 m
- vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen behorende bij de bedrijfswoning		50 m^2	3 m	5 m
bedrijfsgebouwen			6 m	12 m
kassen			6 m	9 m
silo's				12 m
erf- en terrein- afscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - buiten het bouwvlak - binnen het bouwvlak				 1 m 1,5 m 2 m
- windturbine - windmolen buiten het bouwvlak, ten behoeve van waterhuishouding				15 m 6 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terreinafscheidingen)				3 m

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Grotere goot- en bouwhoogte kassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2 onder e ten behoeve van een grotere goot- en bouwhoogte van de kassen, met inachtneming van het volgende:

a. de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal 10 m en 12 m bedragen;
b. afwijken wordt uitsluitend toegestaan indien de grotere goot- en bouwhoogtes noodzakelijk zijn voor meerlagenteelt;
c. afwijking wordt niet verleend indien:
    1. dit leidt tot een onevenredige toename van verkeerstromen en lichtoverlast voor omwonenden;
    2. er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschap.

3.3.2 Laad-/losinrichting

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2 onder b ten behoeve van de overschrijding van bouwvlakken ten behoeve van een laad-/losinrichting indien de vergroting noodzakelijk is voor de aanleg van een laad-/losinrichting, waardoor de verkeersdoorstroming ter plaatse wordt verbeterd.

3.3.3 Overschrijden bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2 onder b ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

a. een doelmatige bedrijfsvoering moet overschrijding van de maatvoering noodzakelijk maken; deze noodzaak is in ieder geval aanwezig, wanneer overschrijding van het bouwvlak noodzakelijk is om aan milieuvoorschriften of aan regelgeving met betrekking tot dierwelzijn te kunnen voldoen;
b. het bouwvlak mag eenmalig en aan één zijde met niet meer dan 10 m worden overschreden;
c. van de bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

3.3.4 Ten behoeve van extra woonruimte

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de inhoud van de woning te vergroten tot 900 m³, zulks ten behoeve van de inwoning van een tweede arbeidskracht of inwoning van een rustende boer met inachtneming van het volgende:

a. de initiatiefnemer dient met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat er sprake is van een duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf en of de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede arbeidskracht of een opvolger van de rustende boer;
b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend indien op het bouwvlak reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt is of geschikt te maken is;
c. indien de woning deel uitmaakt van een groter gebouw, vindt uitbreiding van de woning plaats door gebruik te maken van ruimten binnen dat grotere gebouw; alleen indien dit niet mogelijk of doelmatig is kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken voor uitbreiding van de woning door middel van nieuwbouw of, indien ook dat niet mogelijk is, door gebruik van een (deel van een) ander gebouw;
d. indien de ruimte van 150 m³ wordt gerealiseerd in een ander gebouw dan de woning, is de afwijking voor bewoning strikt persoonsgebonden;
e. de extra woonruimte dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
f. ter plaatse van de extra woonruimte dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.3.5 Ten behoeve van een bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder d ten behoeve van de bouw van een agrarische bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:

a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van duurzame, volwaardige agrarische bedrijven; daarbij dient de bedrijfswoning noodzakelijk te zijn voor een persoon die daadwerkelijk en duurzaam met bedrijfsvoering is belast;
b. permanent toezicht dient noodzakelijk te zijn;
c. een verzoek tot afwijking voor een agrarische bedrijfswoning wordt ter toetsing voorgelegd aan een agrarisch deskundige, omtrent de vraag of aan de in dit lid onder a en b genoemde voorwaarden is voldaan;
d. de bedrijfswoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

e. de bedrijfsvoering van de naastgelegen (agrarische) bedrijven mag niet worden beperkt.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het agrarische bouwvlak te vergroten tot maximaal 2 ha, met inachtneming van het volgende;

a. uitbreiding is alleen toegestaan indien het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
b. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond te worden;
c. de uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieu-hygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
d. het aantal woningen mag niet toenemen;
e. bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig te worden aangetast;
f. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder e wordt voldaan;

met dien verstande dat het agrarische bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 2,5 ha indien sprake is van verbredingsactiviteiten bij agrarische bedrijven, waaronder zorg, recreatie, energieopwekking tot middel van biomassavergisting en de verkoop van producten uit eigen teelt, mits de agrarische functie de hoofdfunctie blijft en de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet wordt belemmerd.

3.4.2 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' op te nemen, teneinde het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bedrijfswoning in gebruik is als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
b. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
c. op het agrarisch bouwvlak ontstaat geen mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning;
d. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in lid 3.2 blijven van toepassing op de plattelandswoning.

3.4.3 Verhogen bouwhoogte kassen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de toegestane goot- en bouwhoogte van kassen te verhogen van respectievelijk 6 en 9 meter naar 8 en 10 meter, met inachtneming van het volgende:

a. de bedrijfseconomische noodzaak van de verhoging dient met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond te worden;
b. een schriftelijk advies van de provincie Zuid-Holland moet worden aangeleverd;
c. de bedrijfsbebouwing dient landschappelijk inpasbaar te zijn.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid 1.7 onder a en als (mede)bestemming agrarisch bedrijf als genoemd in lid 1.7 onder b;
b. het uitoefenen van een bestaand volwaardig agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid 1.7 onder f;
c. het behoud en herstel van het karakteristieke en cultuurhistorische open weidelandschap, dat gevormd wordt door het nagenoeg ontbreken van bebouwing in de polders;
d. een intensieve kwekerij als ondergeschikte productietak en binnen bestaande bebouwing binnen het bouwvlak tot een maximum grondoppervlakte van 2.000 m^2;

alsmede voor:

e. het hobbymatig houden van vee;

met daaraan ondergeschikt:

f. wandel-, fiets-, en ruiterpaden;
g. kleinschalige natuurontwikkeling;
h. de in tabel 4.1 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal te bouwen/gebruiken vloeroppervlaktes aan gronden en gebouwen; bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 400 m^2 aan gebouwen worden gebouwd/gebruikt;
i. voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, windturbines, bruggen, dammen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water;

met dien verstande dat:

j. erfontsluitingswegen ten behoeve van gronden anders dan gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', tevens zijn toegestaan, doch uitsluitend met een zo kort mogelijke lengte, met zo min mogelijk doorsnijding van het landschap.

Tabel 4.1 Toegestane nevenfuncties

nevenfunctie	**max. oppervlak grond te gebruiken voor de nevenfunctie**	**max. vloeroppervlak (in bebouwing) voor de nevenfunctie**
veehandelsbedrijven; africhtingsbedrijven voor paarden	-	400 m²
veearts; hoefsmederij	-	400 m²
paardenhouderij	binnen het bouwvlak: een paardenbak met een afmeting van 1.200 m^2	500 m²

paardenstalling/paardenpension	binnen het bouwvlak: een paardenbak met een afmeting van 1.200 m^2	500 m^2
recreatief nachtverblijf (bed & breakfast)	-	200 m^2
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	-	400 m²
verkoop streekeigen producten, boerderijwinkel	-	100 m²
kinderboerderij	-	400 m²
kano-, roeiboot- of fietsenverhuur	-	400 m²
kleinschalig kamperen	2.500 m² binnen het bouwvlak	50 m^2, uitsluitend ten behoeve van sanitair/opslag
kampeerboerderij	-	400 m²
kleinschalige horecagelegenheid, zoals bedoeld in artikel 1.63, 3e of 5e lid	-	100 m²
museum/tentoonstellingsruimte	-	100 m²
kunst- of antiekhandel	-	400 m²

4.2 Bouwregels

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

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en windmolens ten behoeve van de waterhuishouding mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. bouwvlakken mogen geheel bebouwd worden;
c. per bouwvlak is 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
d. in afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen bedrijfswoning toegestaan;
e. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m^2) voor recreatieve activiteiten' mag het maximum bebouwd oppervlak voor recreatieve nachtverblijven niet meer bedragen dan is aangegeven;
f. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	**max. oppervlak**	**max. goothoogte**	**max. bouwhoogte**
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen)	750 m^3		6 m	10 m (12 m bij inpandige bedrijfs-woning)

- aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen behorende bij de bedrijfswoning			de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m	5 m
- vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen behorende bij de bedrijfswoning		50 m^2	3 m	5 m
bedrijfsgebouwen			6 m	12 m
silo's				12 m
erf- en terrein- afscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - buiten het bouwvlak - binnen het bouwvlak				 1 m 1,5 m 2 m
- windturbine - windmolen buiten het bouwvlak, ten behoeve van waterhuishouding				15 m 6 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terreinafscheidingen)				3 m

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Overschrijden bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.2 onder a ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

a. een doelmatige bedrijfsvoering moet overschrijding van de maatvoering noodzakelijk maken; deze noodzaak is in ieder geval aanwezig, wanneer overschrijding van het bouwvlak noodzakelijk is om aan milieuvoorschriften of aan regelgeving met betrekking tot dierwelzijn te kunnen voldoen;
b. het bouwvlak mag eenmalig en aan één zijde met niet meer dan 10 m worden overschreden;
c. van de bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
d. de overschrijding van het bouwvlak geen onevenredige afbreuk doet aan de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden;
e. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder d wordt voldaan.

4.3.2 Ten behoeve van extra woonruimte

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de inhoud van de woning te vergroten tot 900 m^3, zulks ten behoeve van de inwoning van een tweede arbeidskracht of een rustende boer, met inachtneming van het volgende:

a. de initiatiefnemer dient met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat er sprake is van een duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf en of de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede arbeidskracht of een opvolger van de rustende boer;
b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend indien op het bouwvlak reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt is of geschikt te maken is;
c. indien de woning deel uitmaakt van een groter gebouw, vindt uitbreiding van de woning plaats door gebruik te maken van ruimten binnen dat grotere gebouw; alleen indien dit niet mogelijk of doelmatig is kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken voor uitbreiding van de woning door middel van nieuwbouw of, indien ook dat niet mogelijk is, door gebruik van een (deel van een) ander gebouw;
d. indien de ruimte van 150 m³ wordt gerealiseerd in een ander gebouw dan de woning, is de afwijking voor bewoning strikt persoonsgebonden;
e. de extra woonruimte dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
f. ter plaatse van de extra woonruimte dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij sprake is van een toename van stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf, dit geldt niet voor het gebruik waarvoor conform de Wet natuurbescherming de vergunning met kenmerk ODH-2014-00575327 d.d. 11 augustus 2014 is afgegeven;
b. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten, zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak:
c. ten behoeve van de in tabel 4.1 en 4.2 genoemde nevenfuncties gelden de volgende gebruiksregels:
    1. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
    2. voor de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
        - kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst gedurende het recreatieseizoen;
        - het aantal kampeermiddelen mag ten hoogste 25 bedragen;
        - het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
    3. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;
    4. buitenopslag buiten het bouwvlak is in geen geval toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder i, ten behoeve van het toestaan van de in tabel 4.2 genoemde niet-agrarische nevenfuncties binnen het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
b. bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals bedoeld in lid 4.1 onder c, in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
c. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder b wordt voldaan;
d. voor de in tabel 3.2 genoemde nevenfuncties mogen de in de tabel genoemde maximale vloeroppervlaktes aan gronden en gebouwen gebouwd/in gebruik genomen worden; bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 400 m^2 aan gebouwen worden gebouwd/gebruikt;
e. een buitenrijbaan of een uitloop is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
f. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan, hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;
g. er dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie;
h. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de nevenfunctie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
i. de nevenfunctie dierenpension is uitsluitend toegestaan indien de afstand van de nevenfunctie tot woningen van derden ten minste 100 m bedraagt;
j. de bodem dient geschikt te zijn voor de voorgenomen nevenfunctie.

Tabel 4.2 Toegestane nevenfuncties na afwijking bij een omgevingsvergunning

nevenfunctie	**max. oppervlak grond te gebruiken voor de nevenfunctie**	**max. vloeroppervlak (in bebouwing) voor de nevenfunctie**
agrarische loonbedrijven in de categorieën 1 t/m 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	500 m², uitsluitend in bestaande gebouwen
hoveniersbedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	400 m², uitsluitend in bestaande gebouwen
opslag/stalling van niet-agrarische goederen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	400 m², uitsluitend in bestaande gebouwen (niet zijnde kassen)
overige bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	400 m², uitsluitend in bestaande gebouwen
mestvergisting	1.800 m²	400 m²

poldersport	buiten, maar aansluitend aan het bouwvlak 2 ha	400 m²
verhuur/gebruik van ruimten voor sociaal maatschappelijke activiteiten, zoals workshops, verenigingen en ateliers	-	100 m²
sociale nevenfunctie (resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, kinderopvang)	-	400 m²
dierenpension	-	400 m²

4.5.2 Algemene bevoegdheid tot afwijking ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de typen nevenfuncties zoals genoemd in tabel 4.1 en 4.2, teneinde nevenfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de in tabel 4.1 en 4.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 4.5.1.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren (>50 cm);
b. dempen, graven, vergroten of herprofileren van waterlopen;
c. aanbrengen opgaande beplantingen;
d. aanleggen van verharde wandel-, fiets- en ruiterpaden en (half)verhardingen >50 m² (niet zijnde kavelpaden);
e. aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm bij wijze van woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en afgraven dan wel ten behoeve van ontginnen of draineren;
g. aanleggen van oeverbeschoeiingen.

4.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 4.6.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
b. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
e. het dempen van dwarssloten (breedtesloten) betreffen;
f. de aanleg van dammen en onderbemaling betreffen.

4.6.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals bedoeld in lid 4.1 onder c, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de initiatiefnemer aangetoond dient te worden.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het agrarische bouwvlak te vergroten tot maximaal 2 ha, met inachtneming van het volgende;

a. uitbreiding is alleen toegestaan indien het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
b. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond te worden;
c. de uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieu-hygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
d. het aantal woningen mag niet toenemen;
e. bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals bedoeld in lid 4.1 onder c, in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
f. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder e wordt voldaan;
g. er wordt voldaan aan het bepaalde onder 4.4 onder a;

met dien verstande dat het agrarische bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 2,5 ha indien sprake is van verbredingsactiviteiten bij agrarische bedrijven, waaronder zorg, recreatie, energieopwekking tot middel van biomassavergisting en de verkoop van producten uit eigen teelt, mits de agrarische functie de hoofdfunctie blijft en de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet wordt belemmerd.

4.7.2 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – de in tabel 4.3 genoemde vervolgfuncties toegestaan zijn, met dien verstande dat:

a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
b. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
c. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder a en b wordt voldaan;
d. er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, de huidige bebouwing gesloopt mag worden en maximaal 50% van het gesloopte bebouwingsoppervlak mag worden teruggebouwd tot een maximum van 200 m² in

totaal;

f. na de bestemmingswijziging dient de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' te worden opgenomen;
g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
h. bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals bedoeld in lid 4.1 onder c, in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
i. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder h wordt voldaan;
j. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
k. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
l. het aantal woningen niet mag toenemen;

Tabel 4.3 Toegestane vervolgfuncties

vervolgfuncties
wonen, hobbyboerachtige activiteiten
agrarische loonbedrijven in de categorieën 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
veehandelsbedrijven, africhtingsbedrijven voor paarden
hoefsmederij, veearts
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten
hoveniersbedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
opslag/stalling van goederen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bestaande gebouwen, niet zijnde kassen
overige bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (onder andere aannemersbedrijf, schildersbedrijf, meubelstoffeerderij, pottenbakkerij)
jachtwerf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
watersportbedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
recreatiebedrijven, horeca (zoals bedoeld in lid 1.63 lid 1 t/m 6), verblijfsrecreatie
kinderboerderij
manege
paardenstalling, paardrijactiviteiten
verblijfsrecreatieve appartementen
kampeerboerderij
sociale vervolgfunctie (resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, kinderopvang)
museum, tentoonstellingsruimte
kunst- of antiekhandel

4.7.3 Algemene bevoegdheid tot afwijking ten behoeve van vervolgfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de typen vervolgfuncties zoals genoemd in tabel 4.3, teneinde vervolgfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de in tabel 4.3 toelaatbare vervolgfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 4.7.2.

4.7.4 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' op te nemen, teneinde het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bedrijfswoning in gebruik is als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
b. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
c. op het agrarisch bouwvlak ontstaat geen mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning;
d. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in lid 4.2 blijven van toepassing op de plattelandswoning.

4.7.5 Ruimte voor Ruimteregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing, met inachtneming van het volgende:

a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, 5000 m^2 kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, of een combinatie naar rato daarvan, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
b. het aantal compensatiewoningen mag maximaal drie bedragen;
c. de te slopen gebouwen of kassen dienen opgericht te zijn voor de peildatum van 1 januari 2007;
d. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;
e. de nieuwe woningen dienen voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
f. de nieuwe woningen dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

4.7.6 Nieuwe landgoederen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden te wijzigen in de bestemming Wonen en Natuur ten behoeve van de realisatie van een nieuw landgoed, met inachtneming van het volgende:

a. de realisatie is uitgesloten in het Natuurnetwerk Nederland en gerealiseerde recreatiegebieden, zoals opgenomen in de Provinciale Verordening Zuid-Holland;
b. in nog niet gerealiseerde ecologische verbindingen van het Natuurnetwerk Nederland is realisatie alleen toegestaan als het huiskavel buiten de verbinding wordt gerealiseerd;
c. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
d. het landgoed wordt minimaal 5 ha groot en is nagenoeg aaneengesloten;
e. minimaal 90% van het gebied is voor het publiek toegankelijk;
f. maximaal 10% van het gebied behoort tot het private deel, deze huiskavel mag voor maximaal 20% worden bebouwd, waarbij 1 landhuis met maximaal 3 wooneenheden is toegestaan;
g. het gebied genoemd onder e mag niet worden bebouwd en dient ingericht te worden met groene en/of blauwe functies die aansluiten bij het bij het gebied passende natuurdoeltype;
h. het landgoed dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

4.7.7 Verhogen bouwhoogte bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de toegestane goot- en bouwhoogte van agrarische bedrijfsbebouwing te verhogen van respectievelijk 6 en 12 meter naar 8 en 14 meter, met inachtneming van het volgende:

a. de bedrijfseconomische noodzaak van de verhoging dient met een schriftelijk advies van de Stichting Agrarische Beoordelingscommissie (ABC) aangetoond te worden;
b. een schriftelijk advies van de provincie Zuid-Holland moet worden aangeleverd;
c. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid 1.7 onder a;
b. behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, bestaande uit de openheid, het verkavelingspatroon, graslandkarakter, slotenpatroon, kleine landschapselementen, de aanwezigheid van weidevogels en kenmerkende oever- en slootvegetaties;
c. een intensieve kwekerij zoals bedoeld in artikel 1.66 als ondergeschikte productietak of binnen bestaande bebouwing binnen het bouwvlak tot een maximum grondoppervlakte van 2.000 m^2;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' uitsluitend voor een plattelandswoning;
e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is het gebruik als gevoelige functie niet toegestaan, met dien verstande dat het gebruik als gevoelige functie wél is toegestaan mits maatregelen zijn getroffen en in stand worden gehouden waarbij:
    1. in de bouwkundige constructie die een ruimte in het betreffende deel van de woning scheidt van de buitenlucht (daaronder begrepen het dak) alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;
    2. de in lid 1 bedoelde bouwkundige constructie een in de NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering van minimaal 35 dB bezit.

alsmede voor:

f. het hobbymatig houden van vee;

met daaraan ondergeschikt:

g. wandel-, fiets-, en ruiterpaden;
h. kleinschalige natuurontwikkeling;
i. de in tabel 5.1 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal te bouwen/gebruiken vloeroppervlaktes aan gronden en gebouwen; bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 400 m^2 aan gebouwen worden gebouwd/gebruikt;
j. voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, windturbines, in- en uitritten, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en voet- en fietspaden, bruggen, dammen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water;

met dien verstande dat:

k. erfontsluitingswegen ten behoeve van gronden anders dan gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden tevens zijn toegestaan, doch uitsluitend met een zo kort mogelijke lengte, met zo min mogelijk doorsnijding van het landschap alsmede tuinen behorende bij aangrenzende woonbestemmingen.

Tabel 5.1 Toegestane nevenfuncties

nevenfuncties	max. oppervlak grond te gebruiken voor de nevenfunctie	max. vloeroppervlak (in bebouwing) voor de nevenfunctie
veearts, hoefsmederij	-	400 m²
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	-	400 m²
verkoop streekeigen producten, boerenwinkel	-	100 m²
kano-, roeiboot- of fietsenverhuur	-	400 m²
recreatief nachtverblijf (bed & breakfast)	-	200 m²
kleinschalige horecagelegenheid, zoals bedoeld in artikel 1.63 horecabedrijf, 3e of 5e lid	-	100 m²

5.2 Bouwregels

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

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en windmolens ten behoeve van de waterhuishouding mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. bouwvlakken mogen geheel bebouwd worden;
c. voor zover het figuur 'gevellijn' is opgenomen dient de voorgevel van het hoofdgebouw op het figuur 'gevellijn' te worden georiënteerd;
d. overigens geldt het volgende;

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen)	750 m³		6 m	10 m (12 m bij inpandige bedrijfs-woning)
- aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen behorende bij de bedrijfswoning			de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m	5 m
- vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen behorende bij de bedrijfswoning		50 m²	3 m	5 m
bedrijfsgebouwen			6 m	12 m
silo's				12 m

erf- en terrein- afscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - buiten het bouwvlak - binnen het bouwvlak				 1 m 1,5 m 2 m
- windturbine - windmolen buiten het bouwvlak, ten behoeve van waterhuishouding				15 m 6 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terreinafscheidingen)				3 m

e. in afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen bedrijfswoning toegestaan.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Overschrijden bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 5.2 onder a ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

a. een doelmatige bedrijfsvoering moet overschrijding van de maatvoering noodzakelijk maken; deze noodzaak is in ieder geval aanwezig, wanneer overschrijding van het bouwvlak noodzakelijk is om aan milieuvoorschriften of aan regelgeving met betrekking tot dierwelzijn te kunnen voldoen;
b. het bouwvlak mag eenmalig en aan een zijde met niet meer dan 10 m worden overschreden;
c. van de bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
d. de overschrijding van het bouwvlak geen onevenredige afbreuk doet aan de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden;
e. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder d wordt voldaan.

5.3.2 Ten behoeve van extra woonruimte

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de inhoud van de woning te vergroten tot 900 m³, zulks ten behoeve van de inwoning van een tweede arbeidskracht of een rustende boer met inachtneming van het volgende:

a. de initiatiefnemer dient met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat er sprake is van een duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf en of de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede arbeidskracht of een opvolger van de rustende boer;
b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend indien op het bouwvlak reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt is of geschikt te maken is;
c. indien de woning deel uitmaakt van een groter gebouw, vindt uitbreiding van de woning plaats door gebruik te maken van ruimten binnen dat grotere gebouw; alleen indien dit niet mogelijk of doelmatig is kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken voor uitbreiding van de woning door middel van nieuwbouw of, indien ook dat niet mogelijk is, door gebruik van een (deel van een) ander gebouw;
d. indien de ruimte van 150 m³ wordt gerealiseerd in een ander gebouw dan de woning, is

de afwijking voor bewoning strikt persoonsgebonden;

e. de extra woonruimte dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
f. ter plaatse van de extra woonruimte dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij sprake is van een toename van stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf;
b. de teelt van maïs ten dienste van het eigen bedrijf is toegestaan voor maximaal 20% van het bedrijfsoppervlak;
c. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten, zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
d. ten behoeve van de in tabel 5.1 en 5.2 genoemde nevenfuncties gelden de volgende gebruiksregels:
    1. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
    2. voor de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
        - kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst gedurende het recreatieseizoen;
        - het aantal kampeermiddelen mag ten hoogste 25 bedragen;
        - het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan.
    3. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;
    4. buitenopslag buiten het bouwvlak is in geen geval toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder h, ten behoeve van het toestaan van de in tabel 5.2 genoemde niet-agrarische nevenfuncties binnen het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
b. bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, zoals bedoeld in 5.1 onder c, in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
c. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder b wordt voldaan;
d. voor de in tabel 5.2 genoemde nevenfuncties mogen de in de tabel genoemde maximale vloeroppervlaktes aan gronden en gebouwen gebouwd/in gebruik genomen worden; bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 400 m^2 aan gebouwen

worden gebouwd/gebruikt;

e. een buitenrijbaan of een uitloop is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
f. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan, hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;
g. er dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie;
h. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de nevenfunctie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
i. de nevenfunctie dierenpension is uitsluitend toegestaan indien de afstand van de nevenfunctie tot woningen van derden ten minste 100 m bedraagt;
j. de bodem dient geschikt te zijn voor de voorgenomen nevenfunctie.

Tabel 5.2 Toegestane nevenfuncties na afwijking bij een omgevingsvergunning

nevenfunctie	**max. oppervlak grond te gebruiken voor de nevenfunctie**	**max. vloeroppervlak (in bebouwing) voor de nevenfunctie**
veehandelsbedrijven, africhtingsbedrijven voor paarden	-	400 m², uitsluitend in bestaande gebouwen
opslag/stalling van niet-agrarische goederen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bestaande gebouwen	-	400 m², uitsluitend in bestaande gebouwen (niet zijnde kassen)
overige bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	400 m^2, uitsluitend in bestaande gebouwen
mestvergisting	1.800 m^2	400 m^2
paardenhouderij	binnen het bouwvlak: een paardenbak met een omvang van 1.200 m^2	500 m^2
paardenstalling	binnen het bouwvlak: een paardenbak met een afmeting van 1.200 m²	500 m²
kinderboerderij	-	400 m^2
kleinschalig kamperen	2.500 m² binnen het bouwvlak	50 m^2, uitsluitend ten behoeve van sanitair/opslag
kampeerboerderij	-	400 m²
verhuur/gebruik van ruimten voor sociaal maatschappelijke activiteiten, zoals workshops, verenigingen en ateliers	-	100 m²
sociale nevenfunctie (resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, kinderopvang)	-	400 m²
museum, tentoonstelling	-	100 m²
kunst- of antiekhandel	-	400 m²
dierenpension	-	400 m²

5.5.2 Algemene bevoegdheid tot afwijking ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de typen nevenfuncties zoals genoemd in tabel 5.1 en 5.2, teneinde nevenfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de in tabel 5.1 en 5.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 5.5.1.

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren (>50 cm);
b. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofileren van sloten of ander oppervlaktewater;
c. aanbrengen opgaande beplantingen;
d. verwijderen opgaande beplanting, vellen/rooien van houtopstanden;
e. aanleg van verharde wandel-, fiets- en ruiterpaden, kavelpaden en overige (half)verhardingen > 50 m²;
f. aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
g. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm bij wijze van woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en afgraven dan wel ten behoeve van ontginnen of draineren;
h. aanleg oeverbeschoeiingen.

5.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 5.6.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
b. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
e. de aanleg van dammen en onderbemaling betreffen.

5.6.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

a. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals bedoeld in lid 5.1 onder c, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de initiatiefnemer aangetoond dient te worden.
b. Voor het dempen van (lengte)sloten geldt bovendien dat dit alleen mogelijk is als sprake is van een groot maatschappelijk belang en het veenweideverkavelingspatroon niet in onevenredige mate wordt aangetast.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het agrarische bouwvlak te vergroten tot maximaal 2 ha, met inachtneming van het volgende;

a. uitbreiding is alleen toegestaan indien het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
b. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond te worden;
c. de uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
d. het aantal woningen mag niet toenemen;
e. bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, zoals bedoeld in lid 5.1 onder c, in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
f. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder f wordt voldaan.
g. voldaan wordt aan het bepaalde onder lid 5.4 onder a;

met dien verstande dat het agrarische bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 2,5 ha indien sprake is van verbredingsactiviteiten bij agrarische bedrijven, waaronder zorg, recreatie, energieopwekking tot middel van biomassavergisting en de verkoop van producten uit eigen teelt, mits de agrarische functie de hoofdfunctie blijft en de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet wordt belemmerd.

5.7.2 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – de in tabel 5.3 genoemde vervolgfuncties toegestaan zijn, met dien verstande dat:

a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
b. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
c. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder a en b wordt voldaan;
d. er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen. niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, de huidige bebouwing gesloopt mag worden, waarbij geldt dat maximaal 50% van het gesloopte bebouwingsoppervlak mag worden teruggebouwd tot een maximum van 200 m² in totaal;
f. na de bestemmingswijziging dient de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' te worden opgenomen;
g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden;

h. bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, zoals bedoeld in lid 5.1 onder c, in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
i. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder h wordt voldaan;
j. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
k. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
l. het aantal woningen niet mag toenemen.

Tabel 5.3 Toegestane vervolgfuncties

Vervolgfuncties
wonen, hobbyboerachtige activiteiten
veehandelsbedrijven, africhtingsbedrijven voor paarden
hoefsmederij, veearts
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten
overige bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (onder andere aannemersbedrijf, schildersbedrijf, meubelstoffeerderij, pottenbakkerij)
jachtwerf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
watersportbedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
recreatiebedrijven, horeca (zoals bedoeld in lid 1.63 lid 1 t/m 6), verblijfsrecreatie
kinderboerderij
paardenstalling, paardrijactiviteiten
verblijfsrecreatieve appartementen
kampeerboerderij
sociale vervolgfunctie (resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, kinderopvang)
museum, tentoonstellingsruimte
kunst- of antiekhandel

5.7.3 Algemene bevoegdheid tot afwijking ten behoeve van vervolgfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de typen vervolgfuncties zoals genoemd in tabel 5.3, teneinde vervolgfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de in tabel 5.3 toelaatbare vervolgfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 5.7.2.

5.7.4 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' op te nemen, teneinde het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bedrijfswoning in gebruik is als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
b. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
c. op het agrarisch bouwvlak ontstaat geen mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning;
d. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in lid 5.2 blijven van toepassing op de plattelandswoning.

5.7.5 Ruimte voor Ruimteregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing, met inachtneming van het volgende:

a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, 5000 m^2 kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, of een combinatie naar rato daarvan, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
b. het aantal compensatiewoningen mag maximaal drie bedragen;
c. de te slopen gebouwen of kassen dienen opgericht te zijn voor de peildatum van 1 januari 2007;
d. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;
e. de nieuwe woningen dienen voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
f. de nieuwe woningen dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

5.7.6 Nieuwe landgoederen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigingen in de bestemming Wonen en Natuur ten behoeve van de realisatie van een nieuw landgoed, met inachtneming van het volgende:

a. de realisatie is uitgesloten in het Natuurnetwerk Nederland en gerealiseerde recreatiegebieden, zoals opgenomen in de Provinciale Verordening Zuid-Holland;
b. in nog niet gerealiseerde ecologische verbindingen van het Natuurnetwerk Nederland is realisatie alleen toegestaan als het huiskavel buiten de verbinding wordt gerealiseerd;
c. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
d. het landgoed wordt minimaal 5 ha groot en is nagenoeg aaneengesloten;
e. minimaal 90% van het gebied is voor het publiek toegankelijk;
f. maximaal 10% van het gebied behoort tot het private deel, deze huiskavel mag voor maximaal 20% worden bebouwd, waarbij 1 landhuis met maximaal 3 wooneenheden is toegestaan;
g. het gebied genoemd onder e mag niet worden bebouwd en dient ingericht te worden met groene en/of blauwe functies die aansluiten bij het bij het gebied passende natuurdoeltype;
h. het landgoed dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

5.7.7 Verhogen bouwhoogte bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de toegestane goot- en bouwhoogte van agrarische bedrijfsbebouwing te verhogen van respectievelijk 6 en 12 meter naar 8 en 14 meter, met inachtneming van het volgende:

a. de bedrijfseconomische noodzaak van de verhoging dient met een schriftelijk advies van de Stichting Agrarische Beoordelingscommissie (ABC) aangetoond te worden;

b. een schriftelijk advies van de provincie Zuid-Holland moet worden aangeleverd;
c. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing.

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend een nutsvoorziening;

alsmede voor:

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf': tevens een mobiel lasbedrijf;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - smederij': een smederij, lasinrichting en bankwerkerij;
e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, windturbines, water en toegangswegen.

6.2 Bouwregels

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

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn tevens bijgebouwen toegestaan;
c. met de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m^2)' is aangegeven hoeveel m² aan gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gebouwd mag worden, indien geen aanduiding is opgenomen, mag het gehele bouwvlak bebouwd worden;
d. per bouwvlak mag 1 bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is weergegeven;
e. in afwijking van het bepaalde onder e is ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen bedrijfswoning toegestaan;
f. overigens geldt het volgende, tenzij de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen:

	max. inhoud	**max. oppervlak**	**max. goothoogte**	**max. bouwhoogte**
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen)	750 m^3		6 m	8 m
inpandige bedrijfswoning			gelijk aan bedrijfsgebouwen	gelijk aan bedrijfsgebouwen

- aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen behorende bij de bedrijfswoning			de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m	5 m
- vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen behorende bij de bedrijfswoning		50 m^2	3 m	5 m
bedrijfsgebouwen en overkappingen			4 m	8 m
overige erf- en terreinafscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - elders				 1 m 2 m
windturbine				15 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				6 m

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
c. nieuwe Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
d. opslag van goederen is buiten het bouwvlak toegestaan met een totale stapelhoogte van maximaal 4 m;
e. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 2.000 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan;
f. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
g. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel behorende bij de bedrijfsactiviteiten;
h. bedrijven zoals genoemd in onderdeel D, Bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht worden uitgesloten;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - las- en metaalbewerkingsactiviteiten' is het niet toegestaan om las- en overige metaalbewerkingsactiviteiten uit te oefenen.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.1:

a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in lid 6.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 6.1 genoemd;

b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 6.1 genoemd.

Artikel 7 Bedrijf - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangsinstallatie': een zend- en ontvangstinstallatie;
c. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel': een groothandel;
d. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg': tevens een verkooppunt voor vloeibare brandstoffen en lpg;
e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' uitsluitend voor een bedrijf tot en met categorie 3.1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, windturbines, water en toegangswegen;

met dien verstande dat:

g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning is uitgesloten.

7.2 Bouwregels

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

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. met de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven hoeveel procent van het bouwvlak bebouwd mag worden, indien geen aanduiding is opgenomen, mag het gehele bouwlvak bebouwd worden;
c. met de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m^2)' is aangegeven hoeveel m² aan gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gebouwd mag worden, indien geen aanduiding is opgenomen, mag het gehele bouwvlak bebouwd worden;
d. in aanvulling op hetgeen gesteld onder b, mag het opgenomen bebouwingsoppervlak binnen het bouwvlak met 10% worden uitgebreid;
e. per bouwvlak mag 1 bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is weergegeven;
f. in afwijking van het bepaalde onder e is ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen bedrijfswoning toegestaan;
g. overigens geldt het volgende, tenzij de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen:

	max. inhoud	**max. oppervlak**	**max. goothoogte**	**max. bouwhoogte**

bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen) inpandige bedrijfswoning	750 m^3		6 m 6 m	8 m gelijk aan bedrijfsgebouwen
- aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen behorende bij de bedrijfswoning			de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m	5 m
- vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen behorende bij de bedrijfswoning		50 m^2	3 m	5 m
bedrijfsgebouwen en overkappingen			4 m	8 m
overige erf- en terreinafscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - elders				 1 m 2 m
windturbine				15 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				6 m

7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
c. nieuwe Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
d. opslag van goederen is buiten het bouwvlak toegestaan met een totale stapelhoogte van maximaal 4 m;
e. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 2.000 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan;
f. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
g. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel behorende bij de bedrijfsactiviteiten.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.1:

a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in lid 7.1

genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 7.1 genoemd;

b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 7.1 genoemd.

Artikel 8 Centrum

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. openbaar bestuur, dienstverlening (van overheidswege), kantoren met een baliefunctie, het sociale en culturele leven, godsdienstuitoefening, volksgezondheid/praktijkruimten en daarmee gelijk te stellen functies;
b. detailhandel;

met daaraan ondergeschikt:

c. (ontsluitings)wegen en paden;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. tuinen, water, terreinen en erven;
i. luifels;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
c. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 60% van de oppervlakte van het perceel;
d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan de zijde waar hoofdgebouwen niet aaneengebouwd zijn niet minder bedragen dan 3 m;
e. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd, dan wel het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij grondgebonden woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij grondgebonden woningen gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak of op het achtererfgebied;
b. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
d. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
f. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd

overkappingen) bedraagt 20 m^2:

g. in afwijking van het bepaalde onder a mogen aan- en uitbouwen (erkers) voor de voorgevel worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
   1. de voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw met maximaal 1 meter mag worden overschreden;
   2. de breedte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan $^2/_3$ van de breedte van de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

8.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

a. overkappingen mogen, achter de voorgevellijn, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m^2 bedraagt.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Strijdig gebruik

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

a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het bijgebouwen betreft;
b. seksinrichtingen.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen ten behoeve van landschappelijke inpassing;

met daarin:

b. wandel- en fietspaden;
c. speelvoorzieningen;
d. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend terreinafscheidingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 m.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nader eisen te stellen aan speelvoorzieningen en voet- en fietspaden ten einde te waarborgen dat deze geen afbreuk doen aan de landschappelijke inpassing van de recreatieve voorzieningen die met de groenvoorzieningen is beoogd.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Groen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning opgaande beplanting te verwijderen of houtopstanden te rooien dan wel te vellen.

9.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 9.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9.4.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke inpassing niet onevenredig wordt aangetast, hetgeen door de initiatiefnemer aangetoond dient te worden.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van activiteiten gericht op maatschappelijke en culturele voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

b. wegen en paden;
c. groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

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

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. met de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m^2)' is aangegeven hoeveel m² aan gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gebouwd mag worden, indien geen aanduiding is opgenomen mag het gehele bouwvlak bebouwd worden;
c. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
d. in aanvulling op hetgeen gesteld onder b, mag het opgenomen bebouwingsoppervlak met 10% worden uitgebreid, binnen het bouwvlak;
e. voor zover gebouwen en overkappingen niet op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot deze grens tenminste 2 m te bedragen.

Artikel 11 Natuur

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, bescherming en beheer van aanwezige natuur- en landschapswaarden in de vorm van waardevolle sloot- en oevervegetaties en weidevogels;
b. water, plassen en oevers;
c. (recreatie)vaart;
d. bruggen en dammen;
e. recreatieve wandelpaden binnen het gemeentelijk wandelpadennetwerk;
f. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie': extensieve dagrecreatie met kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, waar tevens tijdens het recreatieseizoen niet-bedrijfsmatige overnachtingen op een pleziervaartuig zijn toegestaan alsmede tuinen behorende bij aangrenzende woonbestemmingen.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Algemeen

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan tot een hoogte van 2 m, met dien verstande dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde op een afstand van minimaal 3 m tot de weg dienen te worden gebouwd;

11.2.2 Ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie'

Ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' geldt in afwijking en in aanvulling op het gestelde in lid 11.2.1 dat:

a. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, geen steiger zijnde en geen bergkisten, gebouwd mogen worden tot een hoogte van 1 m;
b. een terras is toegestaan met een oppervlak van maximaal 20 m^2.

11.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 11.1 onder a ten behoeve van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, met dien verstande dat het oprichten van de voorzieningen geen onevenredige afbreuk doet aan de in lid 11.1 onder a genoemde waarden.

11.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 11.2.2 onder a ten behoeve van de bouw van:

a. een gebouw (zoals een berging of hobbykas) of overkapping met een oppervlak van maximaal 10 m^2, een goothoogte van 2 m en een bouwhoogte van 2,5 m;
b. erf- of terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 1 m en pergola's met een hoogte van maximaal 2 m;

c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 1 m;

met inachtneming van de bepaling dat de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien de bouw van de bouwwerken niet leidt tot onevenredige aantasting van de ter plaatse voorkomende natuurwaarden.

11.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
c. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofileren van sloten of ander oppervlaktewater;
d. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
e. het verwijderen, kappen of rooien of beschadigen van bomen of andere opgaande beplanting;
f. aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
g. aanleggen van oeverbeschoeiingen.

11.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 11.5.1 is niet van toepassing op:

a. de aanleg van natuurvriendelijke oevers;
b. werken of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

11.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden als bedoeld in lid 11.1 onder a niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 12 Recreatie - Dagrecreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - ligweiden': uitsluitend zon- en ligweiden, dagcamping, speelvoorzieningen en voorzieningen voor de kleine watersport.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. voor zover gebouwen en overkappingen niet op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot deze grens ten minste 2 m te bedragen;
c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
d. met de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m^2)' is aangegeven hoeveel m² aan gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gebouwd mag worden, indien geen aanduiding is opgenomen, mag het gehele bouwvlak bebouwd worden;
e. met de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven hoeveel procent van het bouwvlak bebouwd mag worden;
f. overigens geldt het volgende, tenzij een maatvoeringsaanduiding is opgenomen:

	max. inhoud	**max. aantal**	**max. oppervlak**	**max. goothoogte**	**max. bouwhoogte**
vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen			50 m^2	3 m	5 m
overige gebouwen en overkappingen				4 m	8 m
erf- en terreinafscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - buiten het bouwvlak - elders					 1 m 1,5 m 2 m
windturbine ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenpension'					15 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Erf- en terreinafscheiding

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak zoals opgenomen in lid 12.2 onder d, met inachtneming van het volgende:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding buiten het bouwvlak mag verhoogd worden tot maximaal 2 m;
b. de omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de hogere bouwhoogte landschappelijk aanvaardbaar is.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. het is niet toegestaan om de gebouwen te gebruiken voor permanente bewoning;
b. voor detailhandel geldt een vloeroppervlakte van ten hoogste 50 m^2.

Artikel 13 Recreatie - Verblijfsrecreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - categorie 1': uitsluitend voor verblijfsrecreatieve onderkomens zoals genoemd in lid 1.121 onder a;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - categorie 2': uitsluitend voor verblijfsrecreatieve onderkomens zoals genoemd in lid 1.121 onder b;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - categorie 3': uitsluitend voor verblijfsrecreatieve onderkomens zoals genoemd in lid 1.121 onder c;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - categorie 4': uitsluitend voor verblijfsrecreatieve onderkomens zoals genoemd in lid 1.121 onder d;
e. sanitaire voorzieningen ten dienste van de hoofdfunctie;
f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, steigers en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
g. met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan, tenzij de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen.

13.2 Bouwregels

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

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen': mogen tevens bijgebouwen worden gebouwd;
c. het aantal toegestane bedrijfswoningen per bestemmingsvlak bedraagt één, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is bepaald;
d. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
e. per bouwvlak mag 1 insteekhaven met steiger gebouwd worden, waarbij voor de steiger de volgende maatvoering geldt: maximale breedte 1 m, maximale lengte 5 m en maximale diepte 3 m;
f. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal verblijfsrecreatieve onderkomens' is het toegestane maximum aantal verblijfsrecreatieve onderkomens aangeduid, zoals aangeduid in artikel 1.121 onder a;
g. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal gebouwen' is het toegestane maximum aantal hoofdgebouwen/verblijfsrecreatieve onderkomens aangeduid, zoals aangeduid in artikel 1.121 onder b, c en/of d;
h. het maximale bebouwd oppervlak mag niet bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de maatvoeringsaanduidig 'maximum bebouwd oppervlak';
i. voor zover gebouwen en overkappingen niet op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot deze grens ten minste 2 m te bedragen;

j. overigens geldt het volgende, tenzij met een maatvoeringsaanduiding anders is aangeduid:

	max. vloeroppervlak	**max. inhoud**	**max. goothoogte**	**max. bouwhoogte**
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen)		750 m^3	6 m	8 m
verblijfsrecreatieve onderkomens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - categorie 2'	36 m^2 (incl. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)		2,5 m	3,3 m
verblijfsrecreatieve onderkomens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - categorie 3'	60 m^2 (incl. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)		3 m	4 m
verblijfsrecreatieve onderkomens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - categorie 4'	90 m^2 (incl. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)		3,5 m	6 m
bijgebouwen bij verblijfsrecreatieve onderkomens (niet zijnde categorie 1 of woonboot)	50% van het hoofdgebouw		3 m	gelijk aan of lager dan het hoofdgebouw, tot maximaal 5 m
overkappingen			de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m	3 m
aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen				5 m

vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen			3 m	5 m
erf- of terreinafscheidingen - voor de voorgevelrooilijn - elders				 1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m

13.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat het verboden is verblijfsrecreatieve onderkomens dan wel andere gebouwen te (laten) gebruiken voor permanente bewoning met uitzondering van bedrijfswoningen.

Artikel 14 Tuin

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. groenvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
d. insteekhavens;

met daaraan ondergeschikt:

e. nutsvoorzieningen;
f. waterlopen en waterpartijen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen aan- en uitbouwen (erkers) bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
    1. de voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw met maximaal 1 meter mag worden overschreden;
    2. de breedte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan $^{2}/_{3}$ van de breedte van de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

14.2.3 Overkappingen

Het bouwen van overkappingen is niet toegestaan.

Artikel 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, alsmede opstelstroken, in- en uitvoegstroken, op- en afritten, rotondes, bus- dan wel doelgroepenstroken, kunstwerken, beeldende kunst, bushaltevoorzieningen, straatmeubilair, (ongelijkvloerse) voet- en fietspaden, de daarbij behorende bermen en taluds een en ander hoofdzakelijk gericht op de doorstroomfunctie van het verkeer;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 2 x 2 rijstroken': uitsluitend 2 x 2 rijstroken;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, straatmeubilair en water.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op de gronden zonder aanduiding mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting, bedraagt op gronden zonder aanduiding ten hoogste 3 m;
c. de bouwhoogte van wegmeubilair bedraagt ten hoogste 10 m.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de uiterlijke verschijningsvorm en inrichting van:

a. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
b. groenvoorzieningen en verhardingen;
c. bij een en ander behorende andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

Deze nadere eisen kunnen alleen gesteld worden met het oog op de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de beeldkwaliteit, danwel het behoud en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

15.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken

voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
b. (recreatie)verkeer te water;
c. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur;
d. ondergeschikt groen;
e. bruggen, dammen en duikers ten behoeve van (langzaam) verkeer;
f. beschoeiingen;
g. steigers;
h. beroepsvisserij;
i. het aanleggen van veerponten;
j. ter plaatse van de aanduding 'ligplaats': aanlegplaatsen ten behoeve van het naastgelegen bedrijf.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:
a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de waterbeheersing en scheepvaartbegeleiding met een hoogte van maximaal 3 m;
b. voor (natuurvriendelijke) oeverbeschoeiingen geldt een maximale hoogte van 30 cm;
c. bruggen, dammen en duikers mogen alleen worden gebouwd bij kruisingen met wegen en watergangen of indien noodzakelijk voor de ontsluiting van een (agrarisch) perceel.
d. per (bedrijfs)woning of verblijfsrecreatief onderkomen, waarvan het bouwvlak aansluit op de bestemming 'Water', mag maximaal 1 steiger gebouwd worden;
e. de maximum breedte van de steiger bedraagt 1,2 m, mits de doorvaarbaarheid van het water niet wordt beperkt;
f. de maximum lengte van de steiger bedraagt 7,0 m, mits de doorvaarbaarheid van het water niet wordt beperkt;
g. de steiger mag niet meer dan 5,0 m vanaf de kade het water insteken, mits de doorvaarbaarheid van het water niet wordt beperkt;
h. de steiger dient aan te sluiten op het bouwvlak van de betreffende woning/verblijfsrecreatief onderkomen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Maatvoering steigers

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 16.2 onder e en f, met inachtneming van het volgende:
a. de lengte mag vergroot worden tot ten hoogste 15 m;
b. de diepte mag vergroot worden tot ten hoogste 7 m;
c. de steiger mag geen afbreuk doen aan de bestaande landschaps- en natuurwaarden;
d. de doorvaarbaarheid mag niet in het geding zijn.

16.3.2 Locatie steigers

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 16.2 onder h, ten behoeve van steigers voor bouwvlakken, waarbij het bouwvlak niet aansluit op de bestemming Water, maar gescheiden is van het water door een weg en/of een dijklichaam, met inachtneming van het volgende:

a. voor het overige gelden de voorwaarden van artikel 16.2;
b. de steiger dient in het verlengde van het bouwvlak gebouwd te worden;
c. de steiger mag de landschappelijke en natuurlijke waarden van de oevers en de aangrenzende gronden niet onevenredig aantasten;
d. de steiger of het gebruik ervan mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
e. de doorvaarbaarheid mag niet in het geding zijn.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. een steiger mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van het gebruik op de aangrenzende gronden;
b. het afmeren/aanleggen van (plezier)vaartuigen bij wijze van opslag langer dan 1 week is niet toegestaan, met uitzondering van ten hoogste 2 vaartuigen per (bedrijfs)woning of recreatieonderkomen aangrenzend aan het betreffende perceel.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Afmeren/aanleggen vaartuigen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 16.4 onder b, teneinde het afmeren/aanleggen van (plezier)vaartuigen bij agrariërs en openbare recreatieve doeleinden toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. het afmeren/aanleggen betreft een nevenactiviteit bij de bestaande hoofdfunctie;
b. het afmeren/aanleggen mag geen onevenredige negatieve effecten hebben op het water/recreatieverkeer;
c. er mogen ten hoogste 15 (plezier)vaartuigen afmeren/aanleggen aan 1 of meerdere steigers;
d. parkeren ten behoeve van het gebruik van de afmeerplaatsen vindt plaats op eigen terrein;
e. de steiger mag uitsluitend parallel aan de oever gerealiseerd worden;
f. het afmeren/aanleggen mag de landschappelijke en natuurlijke waarden van de oevers en de aangrenzende gronden niet onevenredig aantasten.

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf': bebouwing behorende bij een voormalig agrarisch bedrijfscomplex alsmede een windturbine, waarbij tevens de in tabel 17.1 genoemde nevenfuncties zijn toegestaan, met dien verstande dat:
    1. in tabel 17.1 is aangegeven tot welk oppervlak de gronden en de bebouwing ten hoogste mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenfunctie;
    2. bij een combinatie van nevenfuncties ten hoogste een oppervlak van 400 m^2 aan bebouwing worden gebruikt;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijfscomplex met als nevenfunctie kantoor' uitsluitend een voormalig agrarisch bedrijfscomplex met als nevenfunctie kantoor met een maximum vloeroppervlak van 300 m^2 alsmede een windturbine;
d. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats': uitsluitend een woonwagenstandplaats;
e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, steigers, toegangswegen en paardenbakken.

Tabel 17.1 Toegestane nevenfuncties bij voormalig agrarisch bedrijf

Nevenfunctie	**max. oppervlak gronden in gebruik voor de nevenfunctie**	**max. vloeroppervlak (in bebouwing) voor de nevenfunctie**
veehandelsbedrijven; africhtingsbedrijven voor paarden	-	400 m²
veearts; hoefsmederij	-	400 m²
recreatieve paardenhouderij	1.200 m² voor een paardenbak binnen het bouwvlak	400 m²
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	-	400 m²
verkoop streekeigen producten, boerderijwinkel	-	100 m²
kinderboerderij	-	400 m²
kano-, roeiboot- of fietsenverhuur	-	400 m²
kleinschalig kamperen	2.500 m² binnen het bouwvlak	50 m^2, uitsluitend ten behoeve van sanitair/opslag
recreatief nachtverblijf (bed & breakfast)	-	200 m²
kampeerboerderij	-	400 m²
kleinschalige horecagelegenheid	-	100 m²

museum/tentoonstellingsruimte	-	100 m²
kunst- of antiekhandel	-	400 m²
kantoor ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijfscomplex met als nevenfunctie kantoor'		300 m^2
hobbymatig houden van vee ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'	-	50 m^2

17.2 Bouwregels

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

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal toegestane woningen per bestemmingsvlak bedraagt één, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid;
c. het bouwvlak mag in geen geval voor meer dan 50% bebouwd worden;
d. voor zover gebouwen niet op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot deze grens ten minste 2 m te bedragen;
e. bijgebouwen, aanbouwen en overkappingen bij de woning dienen ten minste 1 m terugliggend op de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen': mogen tevens bijgebouwen worden gebouwd;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping': mag tevens een overkapping worden gebouwd;
h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
i. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - buitenopslag/ -stalling' is de buitenopslag van roerende zaken en de stalling van voertuigen uitgesloten;
j. overigens geldt het volgende, tenzij met een maatvoeringsaanduiding anders is aangegeven:

	max. inhoud	**max. oppervlak**	**max. goothoogte**	**max. bouwhoogte**
woningen, niet zijnde woonschepen (inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen)	750 m³		6 m	10 m
- aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen behorende bij de woning		50 m^2	de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m	5 m

- vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen behorende bij de woning			3 m	5 m
gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
erf- en terreinafscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - elders				 1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen en geen lichtmasten zijnde				3 m
windturbine ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' en 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijfscomplex met als nevenfunctie kantoor'				15 m

met dien verstande dat:

k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' het volgende geldt:
   1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
   2. nieuwbouw van bijgebouwen is in geen geval toegestaan;
   3. het gebruik van kassen, niet zijnde een hobbykas, is in geen geval toegestaan;
   4. van het bepaalde onder 2 kan worden afgeweken indien bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 200 m².

l. voor zover de bestaande inhoudsmaat van een woning, inclusief inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, afwijkt van de norm van maximaal 750 m^3, geldt de bestaande inhoudsmaat van alle gebouwen als maximale inhoudsmaat;

m. de maximum oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer zijn dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak aan bijbehorende bouwwerken (m^2)'.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. ten behoeve van de in tabel 17.1 en 17.2 genoemde nevenfuncties gelden de volgende gebruiksregels:
   1. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
   2. voor de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
      - kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in het recreatieseizoen;
      - het aantal kampeermiddelen mag ten hoogste 15 bedragen;
      - het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;

b. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten, zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak, waarbij ten behoeve van paardenbakken tevens de volgende regels gelden:
   1. per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
   2. de afmeting van de paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m;
   3. lichtmasten zijn niet toegestaan.
c. een steiger mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van het gebruik op de aangrenzende gronden.

17.3.2 Voorwaardelijke verplichting bodem

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden en/of het wijzigen van het gebruik van gebouwen en gronden op grond van de bestemming als bedoeld in lid 17.1 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Voorwaardelijke verplichting bodem', wordt uitsluitend verleend indien aanvullend bodemonderzoek is verricht en hieruit blijkt dat geen belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 17.2 onder k ten behoeve van lichtmasten, waarbij de hoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 6 m.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

17.5.1 Nevenfuncties bij voormalig agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1 onder b, ten behoeve van het toestaan van de in tabel 17.1 en 17.2 genoemde nevenfuncties binnen het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
b. bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals bedoeld in artikel 4.1 onder c en artikel 5.1 onder d, in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
c. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder b wordt voldaan;
d. voor de in tabel 17.2 genoemde nevenfuncties mogen de in de tabel genoemde maximale vloeroppervlaktes aan gronden en gebouwen gebouwd/in gebruik genomen worden; bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 400 m^2 aan gebouwen worden gebouwd/gebruikt;
e. een buitenrijbaan of een uitloop is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
f. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan, hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;
g. er dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie;
h. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de nevenfunctie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;

i. de nevenfunctie dierenpension is uitsluitend toegestaan indien de afstand van de nevenfunctie tot woningen van derden ten minste 100 m bedraagt.

Tabel 17.2 Toegestane nevenfuncties na afwijking bij een omgevingsvergunning

nevenfunctie	**max. oppervlak in gebruik voor de nevenfunctie**	**max. vloeroppervlak (in bebouwing) voor de nevenfunctie**
hoveniersbedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	400 m²
opslag/stalling van niet-agrarische goederen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bestaande gebouwen	-	400 m²
overige bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	400 m²
paardenstalling	binnen het bouwvlak: een paardenbak met een afmeting van 1.200 m²	500 m²
poldersport	buiten, maar aansluitend aan het bouwvlak 2 ha	400 m²
verhuur/gebruik van ruimten voor sociaal maatschappelijke activiteiten, zoals workshops, verenigingen en ateliers	-	100 m²
sociale nevenfunctie (resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, kinderopvang)	-	400 m²
dierenpension	-	400 m²

17.5.2 Algemene bevoegdheid tot afwijking ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in tabel 17.1 en 17.2, teneinde nevenfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de in tabel 17.1 en 17.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 17.5.1.

17.5.3 Lichtmasten bij paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 17.3.1 onder b punt 3 teneinde lichtmasten bij paardenbakken toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de paardenbak gericht te zijn;
b. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 75 m.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

17.6.1 Wijziging naar agrarische bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen naar 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' ten behoeve van het omzetten van een burgerwoning naar een agrarische bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:

a. de omzetting mag uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van een bestaand en naastgelegen veehouderijbedrijf;
b. de burgerwoning mag uitsluitend omgezet worden naar een 1^{e} of 2^{e} bedrijfswoning, op het naastgelegen bedrijf mag maximaal reeds 1 bedrijfswoning aanwezig zijn;
c. de wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

17.6.2 Ruimte voor ruimteregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' zonder aanduiding, ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing, met inachtneming van het volgende:

a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen of 5000 m^2 kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, of een combinatie naar rato daarvan mag één compensatiewoning worden gebouwd;
b. het aantal compensatiewoningen mag maximaal drie bedragen;
c. de te slopen gebouwen of kassen dienen opgericht te zijn voor de peildatum van 1 januari 2007;
d. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;
e. de nieuwe woningen dienen voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
f. de nieuwe woningen dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

Artikel 18 Leiding - Brandstof

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een kerosineleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - brandstof' met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

18.2 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in lid 18.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Leiding - Gas 1;
2. Leiding - Gas 2;
3. Leiding - Brandstof;
4. Waterstaat - Waterkering;
5. Leiding - Hoogspanning;
6. Leiding - Water;
7. Leiding - Riool;
8. Waarde - Archeologie - 1;
9. Waarde - Archeologie - 2;
10. Waarde - Archeologie - 3.

18.3 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m en een oppervlakte van ten hoogste 10 m^2;
b. overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit het oogpunt van externe veiligheid.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 18.3 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) voor zover:

a. de bouwwerken de veiligheid van de brandstofleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
b. geen kwetsbaar object wordt toegelaten;
c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de bouwwerken de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften bij de omgevingsvergunning dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

18.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

In het belang van het bepaalde in lid 18.1 is het verboden op of in de in lid 18.1 bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting en bomen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het permanent opslaan van goederen en/of stoffen;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

18.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in lid 18.5 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. worden uitgevoerd ten dienste van de in lid 18.1 bedoelde bestemming;
b. normaal onderhoud, beheer en agrarisch gebruik betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
e. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten betreffen.

18.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor de werken en werkzaamheden bedoeld in lid 18.5 kan slechts worden verleend indien en voor zover:

a. de werken of werkzaamheden de veiligheid van de brandstofleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de werken en werkzaamheden de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 19 Leiding - Gas 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

19.2 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in lid 19.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Leiding - Gas 1;
2. Leiding - Gas 2;
3. Leiding - Brandstof;
4. Waterstaat - Waterkering;
5. Leiding - Hoogspanning;
6. Leiding - Water;
7. Leiding - Riool;
8. Waarde - Archeologie - 1;
9. Waarde - Archeologie - 2;
10. Waarde - Archeologie - 3.

19.3 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m en een oppervlakte van ten hoogste 10 m^2;
b. overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit het oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

19.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 19.3 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) voor zover:

a. de bouwwerken de veiligheid van de (aard)gastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
b. geen kwetsbaar object wordt toegelaten;
c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de bouwwerken de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften bij de omgevingsvergunning dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

19.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

In het belang van het bepaalde in lid 19.1 is het verboden op of in de in lid 19.1 bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting en bomen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het permanent opslaan van goederen en/of stoffen;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

19.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in lid 19.5 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. worden uitgevoerd ten dienste van de in lid 19.1 bedoelde bestemming;
b. normaal onderhoud, beheer en agrarisch gebruik betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
e. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten betreffen.

19.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor de werken en werkzaamheden bedoeld in lid 19.5 kan slechts worden verleend indien en voor zover:

a. de werken of werkzaamheden de veiligheid van de (aard)gastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de werken en werkzaamheden de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 20 Leiding - Gas 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een CO_2-leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - co_2' met daarbij behorende belemmeringenstrook.

20.2 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in lid 20.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Leiding - Gas 1;
2. Leiding - Gas 2;
3. Leiding - Brandstof;
4. Waterstaat - Waterkering;
5. Leiding - Hoogspanning;
6. Leiding - Water;
7. Leiding - Riool;
8. Waarde - Archeologie - 1;
9. Waarde - Archeologie - 2;
10. Waarde - Archeologie - 3.

20.3 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 20.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

20.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 20.3 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

20.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

20.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 20.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 20.4 bedoeld;
b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

20.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 20.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad, het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

Artikel 21 Leiding - Hoogspanning

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een hoogspanningsleiding met de daar bijbehorende bouwwerken en andere werken ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanning' met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

21.2 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in lid 21.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Leiding - Gas 1;
2. Leiding - Gas 2;
3. Leiding - Brandstof;
4. Waterstaat - Waterkering;
5. Leiding - Hoogspanning;
6. Leiding - Water;
7. Leiding - Riool;
8. Waarde - Archeologie - 1;
9. Waarde - Archeologie - 2;
10. Waarde - Archeologie - 3.

21.3 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 21.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

21.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 21.3 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

21.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

21.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 21.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 21.4 bedoeld;
b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

21.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 21.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad, het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

Artikel 22 Leiding - Riool

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van een rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool' met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

22.2 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in lid 22.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Leiding - Gas 1;
2. Leiding - Gas 2;
3. Leiding - Brandstof;
4. Waterstaat - Waterkering;
5. Leiding - Hoogspanning;
6. Leiding - Water;
7. Leiding - Riool;
8. Waarde - Archeologie - 1;
9. Waarde - Archeologie - 2;
10. Waarde - Archeologie - 3.

22.3 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

22.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.3 onder b., indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

22.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

22.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 22.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

22.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 22.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 22.4 bedoeld;
b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
c. een geringere diepte betreffen dan 8 meter beneden maaiveld en waarover vooraf overleg is gevoerd met de betreffende leidingbeheerder;
d. graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

22.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 22.5.1 genoemde werken en werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien en voorzover geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen ontstaat of kan ontstaan.

22.5.4 Advies

Een omgevingsvergunning voor het toestaan van de werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 22.5.1, wordt pas verleend nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 23 Leiding - Water

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van een waterleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - water' met daarbij behorende belemmeringenstrook.

23.2 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in lid 23.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Leiding - Gas 1;
2. Leiding - Gas 2;
3. Leiding - Brandstof;
4. Waterstaat - Waterkering;
5. Leiding - Hoogspanning;
6. Leiding - Water;
7. Leiding - Riool;
8. Waarde - Archeologie - 1;
9. Waarde - Archeologie - 2;
10. Waarde - Archeologie - 3.

23.3 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

23.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 23.3 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van de leidingbeheerder aan te leveren.

23.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Water zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

23.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 23.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 23.4 bedoeld;
b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

23.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 23.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van de leidingbeheerder aan te leveren.

Artikel 24 Waarde - Archeologie - 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

24.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 24.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwplan met een oppervlakte van ten hoogste 150 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

24.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van

voorwerpen;

c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

24.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 24.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 24.2 in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 150 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

24.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 24.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 25 Waarde - Archeologie - 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

25.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 25.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwplan met een oppervlakte van ten hoogste 500 m^2;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

25.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van

voorwerpen;

c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

25.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 25.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 25.2 in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m^2;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

25.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 25.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in d e bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 26 Waarde - Archeologie - 3

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

26.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 26.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwplan met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m^2;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

26.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van

voorwerpen;

c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

26.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 26.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 26.2 in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m^2;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

26.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 26.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in d e bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 27 Waterstaat - Waterkering

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - primair bestemd voor de waterkering.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Dubbelbestemming

Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in artikel 27.1 bedoeld, geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

27.2.2 Primaire bestemming

Voor het bouwen op deze gronden ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd conform een schriftelijke toestemming dan wel een watervergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland.

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Ten behoeve van de genoemde bestemming

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 27.2.1 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijn, die noodzakelijk zijn in het kader van waterstaatsbelang.

27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming Waterstaat - Waterkering zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen:

a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren;
b. aanbrengen opgaande beplantingen;
c. aanleg van verharde wandel-, fiets- en ruiterpaden en (half)verhardingen >50 m^2 (niet zijnde kavelpaden);
d. dempen, graven, vergroten of herprofileren van waterlopen.

27.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 27.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

27.4.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 27.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor het waterkeringsbelang, zoals bedoeld in lid 27.1, niet onevenredig wordt of kan worden aangetast; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 28 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 29 Algemene bouwregels

29.1 Parkeren

Voor parkeren gelden de volgende bepalingen:

a. parkeren moet binnen het bouwvlak plaatsvinden;
b. het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a. indien parkeren binnen bouwvlak aantoonbaar niet mogelijk is.

29.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

29.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden.
b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien gebruik wordt gemaakt van de saneringsregeling zoals opgenomen in:
    1. artikel 4, lid 4.7.2 onder e;
    2. artikel 5, lid 5.7.2 onder e;
    3. artikel 17, lid 2 onder l, sub 4.

29.4 Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen

Onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 is bepaald, dient ten minste de volgende afstand in acht genomen te worden tussen kassen en gevoelige objecten, zoals genoemd in lid 1.57:

soort objecten	**aan te houden afstand**	
	indien glastuinbouwbedrijf voor 1 mei 1996 is opgericht (met inbegrip van eventuele uitbreidingen)	**indien bedrijf na 30 april 1996 is opgericht**
categorie I: bijvoorbeeld aaneengesloten woonbebouwing, gevoelig object	25 m	50 m
categorie II: bijvoorbeeld niet aaneengesloten woonbebouwing, restaurant	10 m	25 m

29.5 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen bouwvlakken;
b. ondergrondse bouwwerken worden niet meegeteld bij bepaling van de inhoudsmaat van woningen;
c. de onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 3,2 m onder het peil;
d. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder c, indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad, hetgeen door de initiatiefnemer wordt onderbouwd met een schriftelijk advies van het waterschap en de provincie.

29.6 Dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen dient voldaan de worden aan de volgende bepalingen:

a. gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag deze niet hoger zijn dan 1,75 m;
b. de onderzijde van de dakkapel dient meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet gesitueerd te worden;
c. de bovenzijde van de dakkapel dient meer dan 0,5 m onder de daknok gesitueerd te worden;
d. de zijkanten van de dakkapel dienen meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak gesitueerd te worden.

Artikel 30 Algemene gebruiksregels

a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning, zelfstandig recreatief onderkomen of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan, tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2;
b. het gebruik van bed & breakfastkamers en kampeerboerderijen voor permanente bewoning is niet toegestaan;
c. het gebruik van recreatieve onderkomens voor permanente bewoning is niet toegestaan;
d. buitenopslag binnen het bouwvlak hoger dan 4 m is niet toegestaan, buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald;
e. het afmeren/aanleggen van (plezier)vaartuigen bij wijze van (tijdelijke) opslag langer dan 1 week is niet toegestaan, met uitzondering van ten hoogste 2 vaartuigen per (bedrijfs)woning of recreatieonderkomen aangrenzend aan het betreffende perceel;
f. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis zijn toegestaan, voor zover:
    1. het vloeroppervlak ten behoeve van deze activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
    2. ten behoeve van deze activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
    3. deze activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
g. per bouwvlak is ten hoogste 1 insteekhaven met steiger toegestaan;
h. reclameborden, neonverlichting, lichtmasten en lichtbakken zijn niet toegestaan;
i. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten, zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak, tenzij in deze regels anders is aangegeven;
j. het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen is niet toegestaan.

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

31.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

Gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn bedoeld voor bescherming en behoud van vrije windvang van en het zicht op de molen.

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
   1. voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
   2. voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.
c. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a en b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2;
d. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en/of b is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:
   1. een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of
   2. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

31.2 vrijwaringszone - vaarweg

Gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn bedoeld voor bescherming van de vaarweg.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' kan worden voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
c. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal, en
d. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld onder a t/m d wordt advies gevraagd aan de vaarwegbeheerder.

31.3 overige zone - natuurwaarden

31.3.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - natuurwaarden' zijn de gronden primair bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige natuurwaarden en is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren;
   2. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   3. het aanleggen of inrichten van speelterreinen, dagcampings en lig- of speelweiden;
   4. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
   5. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge hebben;
b. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op
   1. normaal onderhoud en beheer;
   2. werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
   3. werkzaamheden die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.
c. Een vergunning wordt verleend indien de natuurwaarden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

31.3.2 Gebruiksregels

Ter plaatse is ieder gebruik dat schade kan toebrengen aan de bestaande natuurwaarden verboden.

31.4 overige zone - voorkeurstracé buisleiding

Binnen het voorkeurstracé voor buisleidingen is niet toegestaan een omgevingsvergunning te verlenen waardoor nieuwe, voor de aanleg van buisleidingen belemmerende, activiteiten uitgevoerd kunnen worden. Het gaat hierbij om activiteiten zoals genoemd in Barro art. 2.9.2, 2e lid. Op de verbeelding is rekening gehouden met een voorkeurstracé van 70 m breed. Indien de opgenomen breedte leidt tot knelpunten is het, in overleg met het rijk, mogelijk om de strook te versmallen naar bijvoorbeeld 30 of 40 m.

31.5 Veiligheidszone LPG

31.5.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding Veiligheidszone LPG zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

31.5.2 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen zijn op de in artikel 31.5.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

31.5.3 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 31.5.1 genoemde andere bestemmingen.

31.5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikel 31.5.2 en artikel 31.5.3 voor het toestaan van de in artikel 31.5.1 genoemde andere bestemmingen en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die bestemmingen voor zover in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

31.5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

a. het verplaatsen of verkleinen van het aanduidingsvlak veiligheidszone - lpg in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet als aangeduid op de verbeelding, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
b. het verwijderen van het aanduidingsvlak veiligheidszone - lpg, mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

31.6 Luchtvaartverkeerzone

31.6.1 Aanduidingsomschrijving

Voor zover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsbepalingen zijn gelegen in zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit, gelden beperkingen. Hiervoor gelden de bepalingen gesteld in artikel 2.2.1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol" (Stb. 2002, nr. 591).

31.6.2 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

31.7 Geluidzone - industrie

a. Ter plaatse van de aanduidingen 'Geluidzone - industrie' ligt de zone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.
b. Ten aanzien van de gronden met de aanduidingen 'Geluidzone - industrie' geldt dat geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogen worden gebouwd.

c. In afwijking van het bepaalde onder b is realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, waaronder zowel bouwen als gebruiken wordt begrepen, binnen de geluidzones alleen mogelijk, indien voldaan wordt aan:
   1. de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel;
   2. de bij het besluit hogere waarden vastgestelde hogere waarden inclusief de daarbij gestelde voorwaarden/maatregelen.

Artikel 32 Algemene afwijkingsregels

32.1 Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

32.2 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamenten

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 35.1 onder a lid 3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamenten met inachtneming van het volgende:

a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
c. ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
d. de herbouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

32.3 Baggerdepots

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2 ten behoeve van het aanleggen van tijdelijke baggerdepots, met inachtneming van het volgende:

a. de situering van een baggerdepot is niet toegestaan binnen de bestemming Natuur;
b. de noodzakelijkheid van het baggerdepot wordt door de initiatiefnemer aangetoond;
c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
d. het gebruik dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en

ontwikkelingsmogelijkheden);
e. de natuur- en landschapswaarden op het perceel en in de directe omgeving mogen niet onevenredig geschaad worden;
f. de waterstaatsdoeleinden mogen niet onevenredig worden aangetast;
g. de initiatiefnemer dient aan de hand van een schriftelijk advies van de waterbeheerder aan te tonen dat aan het gestelde onder f wordt voldaan.

32.4 Parkeerplaatsen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2, ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen op agrarische gronden buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:
a. ten behoeve woningen onder of boven een dijk worden langs een weg respectievelijk op of onderaan een dijk parkeerplaatsen gerealiseerd
b. de parkeerplaatsen mogen uitsluitend gerealiseerd worden indien op het eigen erf geen beschikbare ruimte aanwezig is;
c. per woning mogen ten hoogste twee parkeerplaatsen gerealiseerd worden;
d. de parkeerplaatsen dienen uitgevoerd te worden met grastegels.

32.5 Ten behoeve van openbare recreatieve voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2, ten behoeve van de realisatie van openbare recreatieve voorzieningen, zoals vis-, zwem- of aanlegsteigers, picknickplaatsen, speelvoorzieningen, informatiepanelen, fietsenrekken en soortgelijke bouwwerken, met inachtneming van het volgende:
a. de voorzieningen mogen geen afbreuk doen aan de bestaande landschaps- en natuurwaarden;
b. de voorzieningen mogen geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking hebben en er mag geen verslechtering optreden in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
c. de voorzieningen dienen openbaar toegankelijk te zijn.

32.6 Splitsing monumenten

Het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de bouwregels teneinde het aantal wooneenheden in het hoofdgebouw van een rijks- of gemeentelijk monument te vermeerderen, met inachtneming van het volgende:
a. de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien de woningsplitsing bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van de bebouwing;
b. de totale inhoud van het hoofdgebouw dat gebruikt wordt voor de woningsplitsing dient ten minste 1.000 m³ te bedragen;
c. na splitsing bedraagt het aantal wooneenheden maximaal 2;
d. het gebouw dient na woningsplitsing door één aaneengesloten dak afgedekt te blijven;
e. het hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - dient behouden te blijven;
f. de splitsing mag niet leiden tot beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en

ontwikkelingsmogelijkheden).

32.7 Algemene randvoorwaarden

Afwijken is slechts mogelijk mits:

a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
b. blijkens een beeldkwaliteitsparagraaf of motivering voldaan wordt aan de richtpunten van de kwaliteitskaart als bedoeld in de provinciale Omgevingsverordening;
c. dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op:
    1. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de sociale veiligheid;
    4. het milieu;
d. de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de grond, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind en de overige belangen niet onevenredig worden geschaad;
e. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
f. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 33 Algemene wijzigingsregels

33.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

33.2 Waarde archeologie

33.2.1 Wijzigingsbevoegdheid voor verwijdering van de bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen één of meer bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie' (1, 2 of 3) geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 34 Overige regels

34.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

34.2 Relatie

Indien blijkens het figuur 'relatie' sprake is van een gekoppeld bouwvlak, dan zijn voor het gebruik, het bouwen, bevoegdheid tot afwijken en wijzigingsbevoegdheden, de bepalingen met betrekking tot een 'enkel' bouwvlak van overeenkomstige toepassing, als waren de gekoppelde bouwvlakken tezamen één bouwvlak.

34.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. Voor zover in hoofdstuk 2 geen specifieke parkeernormen zijn opgenomen, dient bij het wijzigen van het bestaande gebruik en/of het bouwen op grond van de regels in hoofdstuk 2, voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2018', of de rechtsopvolger daarvan.
b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 35 Overgangsrecht

35.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
   3. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit de algehele herbouw van (bedrijfs)woningen uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenten;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;

c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

35.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat legaal bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

35.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

In afwijking van het bepaalde in artikel 35.1 onder c en 35.2 onder d is op de adressen zoals opgenomen in bijlage 3 de bij dat adres aangegeven functie toegestaan op basis van persoons- en/of objectgebonden overgangsrecht, met dien verstande dat:

a. het persoonsgebonden overgangsrecht niet kan worden overgedragen aan of overgaan op een andere natuurlijke of rechtspersoon.

Artikel 36 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 1e Herziening Buitengebied Oost'.

VERBEELDING

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

AW-NL — Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden

B — Bedrijf

R-VR — Recreatie - Verblijfsrecreatie

Dubbelbestemmingen

WR-A3 — Waarde - Archeologie 3

WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

overige zone - natuurwaarden

2 — vrijwaringszone - molenbiotoop 400m

Functieaanduidingen

(sa-pl) — specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning

(sb-las) — specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf

(-sb-lmb) — specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - las- en metaalbewerkingsactiviteiten

(sr-ca4) — specifieke vorm van recreatie - categorie 4

(-w) — wonen uitgesloten

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

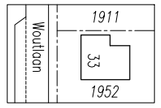
c 20 — maximum aantal gebouwen

h 400 — maximum bebouwd oppervlak (m2)

Figuren

gevellijn

VERKLARINGEN



bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

BGT/BRK 7 augustus 2023

Vastgesteld

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTGESTELD

GEWIJZIGD

DATUM PLOT	7-8-2023
USER	GJacobson

Gemeente Kaag en Braassem

Bestemmingsplan

1e Herziening Buitengebied Oost

IDN	NL.IMRO.1884.BP1EHERBUITENGOOST-VAS3
WERKNR.	622.162.10
SCHAAL	1:1000
DATUM	4 september 2023
GETEKEND	gj
FORMAAT	A3
PROJECTMAP	J:\618\148\30\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg
BESTAND	RO-BP-61814830-VB-VA05.dwg
BLAD	1 van 3

N

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

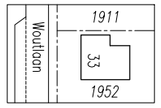
Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

KUIPER COMPAGNONS

Doespolderkade 2, 3c en 3d te Hoogmade

VERKLARINGEN



bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

BGT/BRK 7 augustus 2023

Vastgesteld

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTGESTELD

GEWIJZIGD

DATUM PLOT 7-8-2023
USER GJacobson

Gemeente Kaag en Braassem

Bestemmingsplan

1e Herziening Buitengebied Oost

IDN	NL.IMRO.1884.BP1EHERBUITENGOOST-VAS3
WERKNR.	622.162.10
SCHAAL	1:1000
DATUM	4 september 2023
GETEKEND	gj
FORMAAT	A3
PROJECTMAP	J:\618\148\30\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg
BESTAND	RO-BP-61814830-VB-VA05.dwg
BLAD	2 van 3

N

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

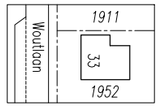
Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

KUIPER COMPAGNONS

Oudendijkseweg 21b t/m z te Woubrugge

VERKLARINGEN



bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

BGT/BRK 7 augustus 2023

Vastgesteld

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTGESTELD	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	7-8-2023
USER	GJacobson

Gemeente Kaag en Braassem

Bestemmingsplan

1e Herziening Buitengebied Oost

IDN	NL.IMRO.1884.BP1EHERBUITENGOOST-VAS3		
WERKNR.	622.162.10	FORMAAT	A3
SCHAAL	1:1000	PROJECTMAP	J:\618\148\30\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg
DATUM	4 september 2023	BESTAND	RO-BP-61814830-VB-VA05.dwg
GETEKEND	gj	BLAD	2 van 3

N

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

KUIPER COMPAGNONS

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69