

bestemmingsplan

Zuideinde 113

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.BPZUIDEINDE113-ONT1

Datum: 2017-09-21

Contactpersoon Buro SRO: E.M. Baeten

Kenmerk Buro SRO: SR1170102

Opdrachtgever: Mevr. van Ruiten

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleidskader	9
3.1 Nationaal beleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	13
4 Uitvoerbaarheid	16
4.1 Milieu	16
4.2 Waterhuishouding	22
4.3 Verkeer en parkeren	24
4.4 Ecologie	24
4.5 Archeologie	25
4.6 Cultuurhistorie	26
5 Juridische planbeschrijving	28
5.1 Algemeen	28
5.2 Verbeelding	28
5.3 Planregels	28
5.4 Wijze van bestemmen	29
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.1 Economische uitvoerbaarheid	30
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van het perceel Zuideinde 113 in Roelofarendsveen staat een voormalige bedrijfswoning. Deze woning is al een geruime tijd in gebruik als burgerwoning gezien het bijbehorende bedrijf Fa. E. J. van Ruiten & Zn. In 1988 is opgeheven en overgegaan is in Winterflora BV, zonder betrokkenheid van voormalige bewoner van Zuideinde 113.

In het huidige bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid' maakt de bedrijfswoning onderdeel uit van de bestemming 'Agrarisch- Glastuinbouw' (artikel 3). Hierin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid zijn onder andere dat de agrarische functie van de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is, er schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden en per glastuinbouwbedrijf tenminste 1 bedrijfswoning aanwezig blijft. Van deze situatie is geen sprake waardoor er geen gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid.

De gemeente Kaag en Braassem heeft aangegeven dat voorliggend perceel per abuis niet de bestemming 'Wonen' heeft gekregen bij de herziening van het onderliggende bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid'. De gemeente ziet dan ook geen bezwaren bij voorliggende bestemmingswijziging. Om de gewenste herbestemming naar 'wonen' mogelijk te maken is derhalve voorliggende herziening van het geldende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging van het plangebied

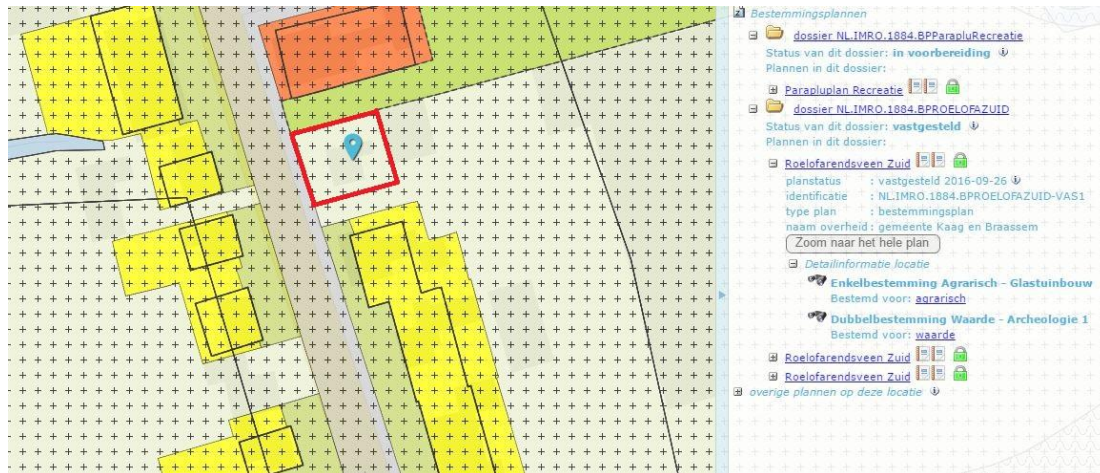
Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan de Zuideinde 113 te Roelofarendsveen ten zuiden van de kern Roelofarendsveen. Het perceel, kadastraal bekend onder sectie K nummer 2152 en 2153, maakt onderdeel uit van het bebouwingslint Zuideinde. Aan de oostzijde van het plangebied ligt het Braassemermeer. De onderstaande afbeeldingen tonen de ligging van het plangebied in de context.



Globale ligging plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldend bestemmingsplan

et plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid'. Dit bestemmingsplan is op 26 september 2016 vastgesteld door de raad van de gemeente Kaag en Braassem. In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Binnen deze bestemming is een bedrijfswoning toegestaan. De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid' (plangebied rood omlijnd)

In het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid' is in de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' (Artikel 3) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid zijn onder andere dat de agrarische functie van de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is, er schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden en per glastuinbouwbedrijf tenminste 1 bedrijfswoning aanwezig blijft.

Het initiatief ter plaatse voldoet niet aan deze voorwaarden. Daarom is voorliggend bestemmingplan opgesteld om de woning planologisch mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot bevat de toelichting hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Roelofarendsveen en maakt onderdeel uit van het bebouwingslint Zuideinde. Het perceel aan het Zuideinde 113 staat kadastraal bekend onder Sectie K, nummer 2152 en 2153, en heeft een oppervlakte van circa 302 m². Op het perceel is een bestaande (voormalige) agrarische bedrijfswoning aanwezig.



Bebouwingslint Zuideinde ter plaatse van het initiatief (links) (Google streetview, oktober 2009)

Het gebied wordt gekenmerkt door glastuinbouw. Direct ten oosten van het perceel is zijn dan ook glastuinbouw bedrijven aanwezig. Daarnaast betreft het een waterrijk gebied. Ten oosten van de locatie is het Braassemermeer gelegen.



Ligging van het plangebied in een gebied gekenmerkt door glastuinbouw en water (Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Ter plaatse van het perceel Zuideinde 113 is een bedrijfswoning aanwezig. Deze woning is al geruime tijd in gebruik als burgerwoning. De woning is bouwtechnisch niet aangepast na de bedrijfsbeëindiging. In de toekomstige situatie is de eigenaar voornemens de woning als burgerwoning te blijven gebruiken, gelijk aan het huidige gebruik. De fysieke situatie blijft gelijk aan de huidige fysieke situatie, er is geen sprake van sloop en/of nieuwbouw.



Huidige en toekomstige - fysieke situatie van de woning aan de Zuideinde 113

Het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming is goed passend en een logische invulling van het perceel. De woningen direct ten zuiden van het plangebied hebben bij de herziening van het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid' wel de bestemming 'wonen' gekregen. Dit is destijds bij voorliggend initiatief per abuis niet gebeurd. Met dit bestemmingsplan wordt dit hersteld.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er geen raakvlak is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling hoeft het initiatief namelijk niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Planspecifiek

Het plan valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat het niet van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' die op 1 juli 2017 in werking is getreden.

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

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

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

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Aangezien bij dit plan slechts één woning wordt gerealiseerd is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is er geen verantwoording noodzakelijk in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 14 december 2016 de actualisering 2016 van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Op 12 januari 2017 is deze in werking getreden. In deze visie signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier rode draden:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied en ten tweede op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit in die bebouwde ruimte te verbeteren. Dit beleid voorziet in de maatschappelijke vraag naar betaalbare woningen nabij (stedelijke) voorzieningen, waaronder hoogwaardig openbaar vervoer. In gebieden met een eenzijdige samenstelling van functies en

bevolking, vormen herstructurering, stedelijke transformatie en functiemenging een belangrijke opgave. Zo wil de provincie sociaal-ruimtelijke segregatie tegengaan.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van de bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de 'ladder voor duurzame verstedelijking' om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

Het plangebied ligt binnen het BSD. In paragraaf 3.1.3. is nader gemotiveerd waarom de voorgenomen ontwikkeling passend is.

Planspecifiek

Aan de hand van voorgaande hoofdstukindeling wordt hiernavolgend de relatie tussen beoogde ontwikkeling en de VRM beschreven.

Mobiliteit en bebouwde ruimte

Om de bebouwde ruimte beter te laten benutten heeft de provincie het bestaand stads- en dorpsgebied en de linten in het buitengebied aangegeven en gesteld dat, in beginsel, hierbinnen de verstedelijking dient plaats te vinden. Het plangebied is geheel binnen het bestaande stads- en dorpsgebied gesitueerd. Daarmee draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de provinciale ambities met de bebouwde ruimte en ondersteunt de beoogde ontwikkeling de rode draden 'beter benutten van bebouwde ruimte' en 'vergroten van de ruimtelijke kwaliteit'.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie stuurt middels een kwaliteitskaart en gebiedsprofielen aan op de ruimtelijke kwaliteit. Voor dit bestaande stedelijk gebied worden nagenoeg geen richtinggevende uitspraken gedaan op deze kaarten. Met de herbestemming van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling is van een zodanig aard (het voorzetten van het bestaand gebruik (wonen) in een bestaande woning) dat de identiteit en de gebruikswaarde van het stads- en dorpsgebied niet worden aangetast.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de VRM en draagt bij aan de provinciale ambities met de bebouwde ruimte en ondersteunt de rode draden 'beter benutten van bebouwde ruimte' en 'vergroten van de ruimtelijke kwaliteit'. Bovendien krijgt het plangebied een kwaliteitsimpuls. Daarmee vormt de VRM geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Verordening Ruimte

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 12 januari 2017 is een geactualiseerde versie van de verordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de VRM toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar

wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In lid 1 staat dat: 'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die;
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.'

Planspecifiek Ladder voor duurzame verstedelijking

In toelichting paragraaf 3.1.3 is de ladder doorlopen. Daarmee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro en de bepalingen uit artikel 2.1.1 van de Verordening ruimte 2014.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de eisen uit de Verordening ruimte.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

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

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

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

- a. Holland Rijnland is een top woonregio;
- b. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- c. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
- d. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
- e. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
- f. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
- g. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Voorliggend ruimtelijk plan is gerelateerd aan de punten a en c en past binnen deze kernbeslissingen.

3.3.2 Regionale woonagenda Holland Rijnland

De Visie Ruimte & Mobiliteit (VRM) bevat onder andere het provinciaal beleid op het gebied van wonen. In dat beleid staat de regionale woonvisie centraal. In 2014 zijn in alle regio's regionale woonvisies opgesteld of geactualiseerd en aangeboden aan Gedeputeerde Staten. Voor de regio Holland Rijnland is dat de 'Regionale woonagenda Holland Rijnland' (d.d. 17 december 2014). Per 1 januari 2014 vormen Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop één gemeente. In deze woonagenda worden de voormalige gemeenten echter afzonderlijk benoemd analoog aan het onderscheid dat de provincie maakt in haar onderzoeken.

De provincie Zuid-Holland eist dat sprake is van inzicht in een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma voor de komende jaren. Voor de regio Holland-Rijnland wordt in de 'Regionale woonagenda Holland Rijnland' uitgegaan van een verwachte woningbehoefte van in totaal gemiddeld circa 2.523 woningen per jaar in de periode 2013 - 2019, waarvan circa 610 woningen in de subregio Oost waar de gemeente Kaag en Braassem onderdeel van uitmaakt. Per subregio wordt de plancapaciteit in overeenstemming met de opgave gebracht. Voor de gemeente Kaag en Braassem wordt (afhankelijk van de gehanteerde huishoudensprognose) uitgegaan van 987 - 657 woningen van 2012 tot en met 2019. Dat is een gemiddelde van 94 - 141 woningen per jaar.

Het regionaal afwegingskader woningbouwplannen (RAW) is het model waarmee regiogemeenten bepalen of een bestemmingsplan sub- of bovenregionale afstemming behoeft en waarmee het plan wordt verantwoord bij de provincie. Gemeenten toetsen hun woningbouwplannen aan het RAW als voor het plan een nieuw bestemmingsplan of een wijziging of herziening van het bestemmingsplan nodig is. Het gaat om zowel plannen uit de (actuele) lijst projecten als om reserveplannen en nieuwe initiatieven.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief betreft het voorzetten van het bestaand gebruik (wonen) in een bestaande woning. Daarmee draagt het bij aan het voorzien in de woonbehoefte en is het passend in de regionale woonagenda Holland Rijnland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 12 december 2011 de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling in het jaar 2025.

De MRSV integreert het beleid vanuit verschillende beleidssectoren tot een logisch en samenhangend geheel. De MRSV biedt een beleidslijn op hoofdlijnen vanuit de gedachte dat de gemeente zich niet (meer) tot in detail met alles gaat bemoeien. Voor zaken en activiteiten waar de gemeente de komende jaren nog wel een duidelijke verantwoordelijkheid heeft of wil hebben, moet aanvullend beleid worden ontwikkeld. Voor dit aanvullende beleid geldt de MRSV als basis.

De MRSV is in lijn gebracht met de beleidsdoelen van het Rijk en de provincie. Zo zijn de 'gebiedsprofielen' van de provincie gebruikt als basis voor de ruimtelijke structuur. Op regionale schaal zijn de beleidsdoelen van Holland Rijnland in deze MRSV geïntegreerd. Ook is gekeken naar de verschillende beleidsdoelen van de voormalige gemeenten Alkemade en Jacobswoude.

De gemeente maakt in de MRSV vijf strategische keuzes:

1. Geen nieuwe woningbouwplannen; wel afronding huidige projecten en versterken bestaande woonmilieus.
2. Delen verantwoordelijkheid; de gemeente neemt niet meer zelf initiatief, maar faciliteert.
3. Verschil tussen groei- en groenkernen; het behoud van voorzieningen is ondergeschikt aan de kwaliteit van (samen)leven. Bundelen van voorzieningen en woningaanbod enkel in de groiekernen. Dit versterkt de levensvatbaarheid van die voorzieningen.

4. Ruimtelijke kwaliteit staat voorop; economische ontwikkelingen worden gestimuleerd langs de hoofdverkeersaders en langs de intensievere recreatieve routes. Daarmee worden de waardevolle landschappen beschermd.
5. Ontwikkeling door beheer; de focus komt steeds meer te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.

Planspecifiek

Het voorliggend initiatief betreft het voorzetten van het bestaand gebruik (wonen) in een bestaande woning. Hiermee is het plan passend in de structuurvisie, er is namelijk geen sprake van een nieuw woningbouwplan.

3.4.2 Nota Inbreidingslocaties

Bij de gemeente Kaag en Braassem komen regelmatig verzoeken binnen voor het realiseren van één of meerdere woningen, een bedrijfs- of winkelgebouw of een combinatie van deze functies binnen de bestaande grenzen van de kernen. Vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden van de dorpen zijn deze kleine locaties van belang om in de lokale behoefte te voorzien. Andersom kan worden gesteld dat door dergelijke initiatieven efficiënt omgegaan wordt met de beschikbare grond binnen de kern waardoor het karakteristieke open polderlandschap van Kaag en Braassem ook op de lange termijn behouden kan blijven. Dit betekent uiteraard niet dat alle onbebouwde of in onbruik geraakte ruimte binnen de kernen moet worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe woningen, winkels en bedrijfsruimten. Ook binnen de kernen kunnen dergelijke gebieden een grote bijdrage leveren aan het woongenot van inwoners. Daarnaast kan het ook zo zijn dat het onwenselijk is om een bepaald gebied te bebouwen vanwege bijvoorbeeld cultuurhistorische, landschappelijke of milieutechnische redenen.

Planspecifiek

De Nota inbreidingslocaties toont een hoofdpzets waar een uitbereiding aan moet voldoen. Het Ruimtelijk Kader voor het bestemmingsplan sluit aan op de richtlijnen uit de nota uitbereidingslocaties. Met het voorliggende bestemmingsplan worden er kaders gesteld aan mogelijke toekomstige ontwikkelingen op het perceel. Door aan te sluiten op het vigerend beleid wordt kwaliteit en een goede inpassing gewaarborgd. De onderstaande tabel toont de eisen uit de Nota inbreidingslocaties en daarnaast de opgestelde eisen voor het plangebied.

	Nota inbreidingslocaties	Ruimtelijk Kader
Goothoogte	In aansluiting op de omgeving	6m
Nokhoogte	In aansluiting op de omgeving	10m
Afstand tot zijerfgrens	min. 3m	3m
Afstand tot voorerfgrens	In aansluiting op de omgeving	9m - 14m
Afstand tot achtererfgrens	min. 8m	8
Parkeren	min 2 pp op eigen terrein	2 pp per woning op eigen terrein

Het voorliggend initiatief betreft het voorzetten van het bestaand gebruik (wonen) in een bestaande woning. Hiermee is het plan passend binnen de Nota, er is namelijk geen sprake van een nieuw woningbouwplan.

3.4.3 Welstandsnota

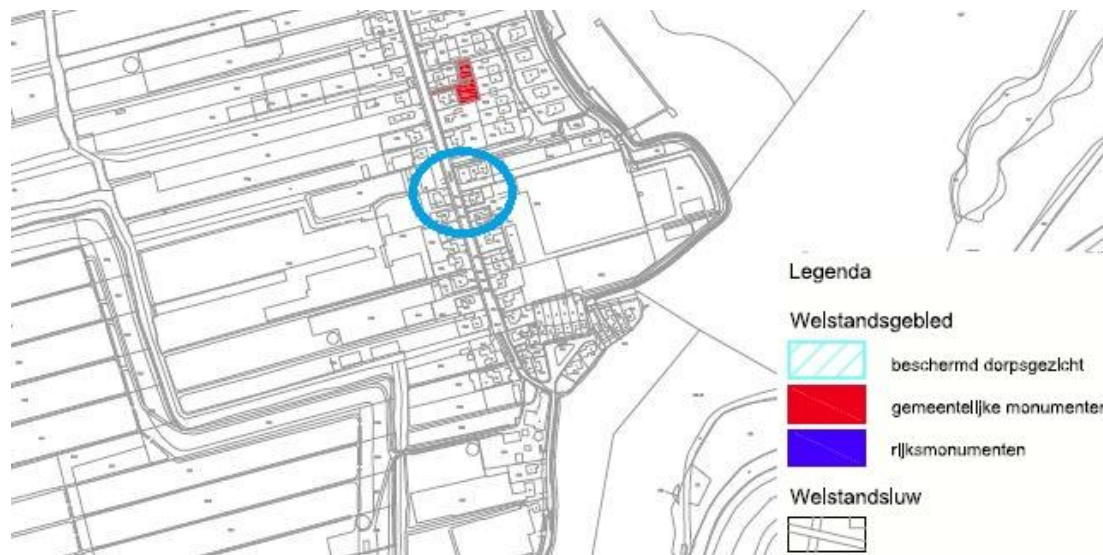
Op 6 september 2010 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem een nieuwe welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstands-aspecten getoetst zullen worden en het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskaders vast. Dit is opgesteld vanuit een visie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

In het welstandsbeleid heeft de initiatiefnemer veel vrijheid. Dit betekent dat er in principe geen welstandstoets wordt gedaan, met uitzondering van de monumenten en beschermde dorpsgezichten. Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden beschermd worden. Alle

bouwwerken aan- of bij (het perceel van) een monument of in een beschermd dorpsgezicht zijn vergunningsplichtig. Deze vergunningsplichtige gebieden zijn weergegeven op de welstandskaart.

Planspecifiek

De volgende afbeelding toont een fragment van de welstandskaart van de gemeente Kaag en Braassem:



Fragment welstandskaart (globale ligging plangebied: blauwe ovaal)

Het plangebied is gelegen in welstandsluw gebied. Er zijn geen monumenten aanwezig binnen het plangebied en het plangebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht. Aan de ontwikkeling worden vanuit het gemeentelijk welstandsbeleid geen nadere voorwaarden gesteld.

4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

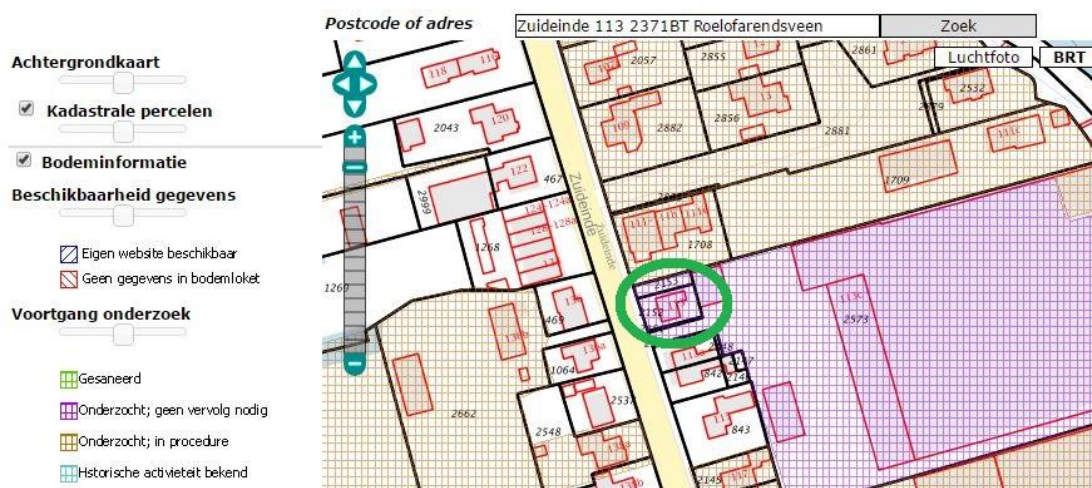
4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan onderzoek moet worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde nieuwe functie of dient te worden gesaneerd. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe functie bij voorkeur op schone gronden dienen te worden gerealiseerd.

Planspecifiek

Op de kaart van het Bodemloket van Rijkswaterstaat, ministerie van Infrastructuur en Milieu is te zien dat er ter plaatse van het perceel Zuideinde 113 reeds een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. In dit onderzoek is geconcludeerd dat er geen vervolg onderzoek nodig is.



Fragment van de kaart van het Bodemloket (www.bodemloket.nl), plangebied aangegeven met een groene cirkel

De voorgenomen ontwikkeling betreft slechts het voorzetten van het bestaand gebruik (wonen) in een bestaande woning. De huidige situatie is niet veranderd en zal in de toekomst gelijk blijven. Hiermee is het aannemelijk dat de bodem geschikt is en blijft voor het voorgenomen (bestaande) gebruik, namelijk wonen.

4.1.2 Geluid

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

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

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

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

Planspecifiek

Voorliggend uitwerkingsplan betreft de handhaving van de bestaande woning op het perceel. Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van het Zuideinde, waar een snelheidsregime van 50 km/u geldt. Echter, voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een reeds bestaande woning. Er wordt al geruime tijd gewoond in de woning door de initiatiefnemer en initiatiefnemer wil dit gebruik van de woning voortzetten. Hiermee wordt aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er behoeft derhalve geen nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.1.3 Luchtkwaliteit

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (beiden 1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen. In bijlage 3a, voorschrift 3A punt 2 van de Regeling NIBM wordt onder andere een woningbouwlocatie met twee ontsluitingswegen en maximaal 3.000 woningen als niet in betekenende mate bijdragen aangewezen.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van

zogenoemde 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Met het handhaven van de bestaande woning is er geen sprake van realisatie van een gevoelige bestemming. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

4.1.4 Milieuzonering

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan hinder door bedrijven in algemene zin. Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder veroorzaken door onaangename geuren, lawaai, stof, trillingen of drukke verkeersbewegingen. Het is daarom wenselijk als bedrijfsactiviteiten of andere milieubelastende functies op een zekere afstand van woningen en andere hindergevoelige functies zijn gesitueerd. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft hiervoor een handreiking opgesteld: de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. Niet ieder bedrijf heeft evenveel invloed op de omgeving. In de handreiking worden bedrijfsactiviteiten daarom ingedeeld in zes categorieën. Per milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden kunnen worden om hinder te voorkomen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. In tabel 1 zijn de richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur. De bedrijvigheid kan volgens de handreiking van de VNG ingedeeld worden in categorieën die lopen van 1 tot en met 6. Hierbij lopen de richtafstanden uiteen van 0 meter tot 1500 meter.

Milieucategorie	Richtafstand tot een 'rustige woonwijk' (m)	Richtafstand tot een 'gebied met menging van functies' (m)
1	10	0
2	30	10
3	50 - 100	30 - 50
4	200 - 300	100 - 200
5	500 - 1.000	300 - 700
6	1.500	1.000

Tabel 1: richtafstanden per milieucategorie

De VNG-publicatie blijft een richtlijn, waarin in algemene zin richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Het kan daarom zinvol zijn om in specifieke situaties de bewuste bedrijven nader te beschouwen op hun bedrijfsactiviteiten. Het kan immers zo zijn dat een specifiek bedrijf er een andere bedrijfsvoering op nahoudt, waardoor de hinder minder is dan wat op grond van de VNG-publicatie wordt ingeschat.

Bovendien moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer (milieuvergunning) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften hebben onder meer als doel de hinder voor de omgeving te reguleren en op een acceptabel niveau te houden. Deze voorschriften bieden daarom ook inzicht in de hindersituatie.

Planspecifiek

Voorliggend uitwerkingsplan plan is opgesteld om de bestaande woning op het perceel Zuideinde 113 te handhaven. Er zijn ter plaatse geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Ondanks dat de huidige woning reeds is toegestaan, zal alsnog worden bepaald in hoeverre de woning consequenties heeft voor omliggende bedrijven. Om te bepalen of de woning van invloed is op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven, is uitgegaan van een 'worstcase benadering'. Deze benadering houdt in dat uitgegaan wordt van de kleinste mogelijke afstand tussen de 'planologisch' te bestemmen burgerwoning en de bestaande bedrijfsvoeringen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse (glas)tuinbouwbedrijven (SBI: 011, 012, 013) te vinden. Een dergelijk bedrijf valt in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m in een rustig buitengebied / rustige woonwijk. Het Zuideinde is echter ter hoogte van het plangebied een lint met diverse stedelijke functies, waardoor het te kenmerken is als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstand met één afstandsstap kan worden vermindert tot 10 m. Het (glas)tuinbouwbedrijf aan de achterzijde van het plangebied, Winterflora aan Zuideinde 113c, is gelegen op minder dan 10 m afstand tot de woning. Om de impact van de bedrijfsvoering van het bedrijf op de woning te kunnen bepalen is hierna omschreven welke werkzaamheden er plaatsvinden en welke transportbewegingen/verkeersstromen hiermee gepaard gaan.

Winterflora (glas)tuinbouwbedrijf

Het bedrijf betreft een kwekerij van bolbloemen (tulpen). De aard van de bedrijfsvoering is gedurende het kalenderjaar sterk wisselend. Met name in de periode januari tot en met april is de kwekerij in bedrijf. In de ochtend arriveren de werknemers, in totaal met maximaal 3 auto's per dag, en zij vertrekken in de namiddag weer. Zij parkeren op het terrein aan de voorzijde van de loods. Het vrachtverkeer is beperkt (2x per etmaal) en vindt veelal in de avonduren 's nachts plaats (tussen 19.00 en 6.00 uur). De vrachtwagen rijdt bij aankomst in de laadkuil en wordt tegen het dock geplaatst, waarna deze geladen en gelost wordt. Behalve het aan- en wegrijden van de vrachtauto's vinden er geen activiteiten plaats op het buitenterrein. De bedrijfsactiviteiten beperken zich tot in de loods.

Van mei tot september heeft het bedrijf zelf weinig activiteiten. Van vrachtverkeer naar en van het bedrijf is dan ook nauwelijks sprake. In deze maanden wordt er in de loods slechts opgeruimd en onderhoud aan machines gepleegd, zodat er in deze maanden nauwelijks verkeersbewegingen zijn en slechts af en toe een medewerker aanwezig is. Zij komen dan hoofdzakelijk met de fiets. Tijdens de maanden oktober tot en met december wordt het bedrijf weer in stelling gebracht voor het nieuwe tulpenseizoen. Er worden dan enkele keren bollen aangevoerd om te prepareren en op te planten. In die periode is er maximaal één vrachtwagen per dag en zijn er beperkt aanwezig. Die komen met fiets en soms met auto naar het bedrijf.

De verkeersbewegingen van en naar het bedrijf maken gebruik van de oprit tussen Zuideinde 113 en Zuideinde 113a. Gezien de zeer lage intensiteit van verkeersbewegingen en de zeer korte periode van bedrijfsactiviteiten in het jaar is overlast voor de woning binnen het plangebied verwaarloosbaar. Bovendien is een en ander geregeld in het activiteitenbesluit, waarmee is bepaald dat activiteiten tussen 19.00 uur/23.00 uur en 06.00 uur zeer beperkt zijn en zullen blijven. Tenslotte zijn er geen klachten bekend over geluidsoverlast van het bedrijf Winterflora. Gezien het voorgaande is het zeer aannemelijk dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

De schuur direct achter het plangebied is in eigendom van het bedrijf Winterflora. Zij gebruiken het pand voor opslag. De eigenaren van Zuideinde 113 hebben van de eigenaar van het bedrijf toestemming om deze schuur eveneens te gebruiken voor opslag. Gezien de schuur slechts voor opslag wordt gebruikt en er geen installaties aanwezig zijn is er geen sprake van hinder (geluid, gevaar, stof, geur) voor omliggende woningen. Gezien het voorgaande, en het feit dat de woning op 35 meter afstand is gelegen tot de loods waar de meeste bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, is het zeer aannemelijk dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Vice versa leidt de nieuwe woning tot geen extra belemmeringen voor de bedrijfsvoering van het bedrijf Winterflora. De verblijfsruimtes van de woningen ten zuiden van het plangebied, Zuideinde 113a en 113b, liggen op een kortere afstand van het bedrijf. Hierdoor treedt er door de toevoeging van de burgerwoning Zuideinde 113 geen verslechtering van op ten aanzien van de huidige situatie.

Overige bedrijvigheid in de omgeving

Ten noorden van het initiatief is een perceel gelegen met de bestemming 'Horeca'. Op dit perceel Zuideinde 111 was voorheen een restaurant (SBI: 561) gevestigd. Een dergelijk bedrijf valt in milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 m in een rustig buitengebied / rustige woonwijk. Gezien het gebied te kenmerken is als gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap worden verminderd tot 0 m. Momenteel is er geen horecagelegenheid in het pand gevestigd. Gezien er in de toekomst er mogelijk een nieuwe ondernemer zich daar kan vestigen wordt wel rekening gehouden met de voorgenoemde richtafstand. Aan deze richtafstand wordt met een afstand van circa 11,8 m voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat er geen knelpunt optreedt ten aanzien van bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen in voorliggend plan.

4.1.5 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er verschillende ontwikkelingen gaande. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen en wordt er gewerkt aan een Structuurvisie buisleidingen. Deze Structuurvisie wordt de opvolger van het Structuurschema Buisleidingen uit 1985 en bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

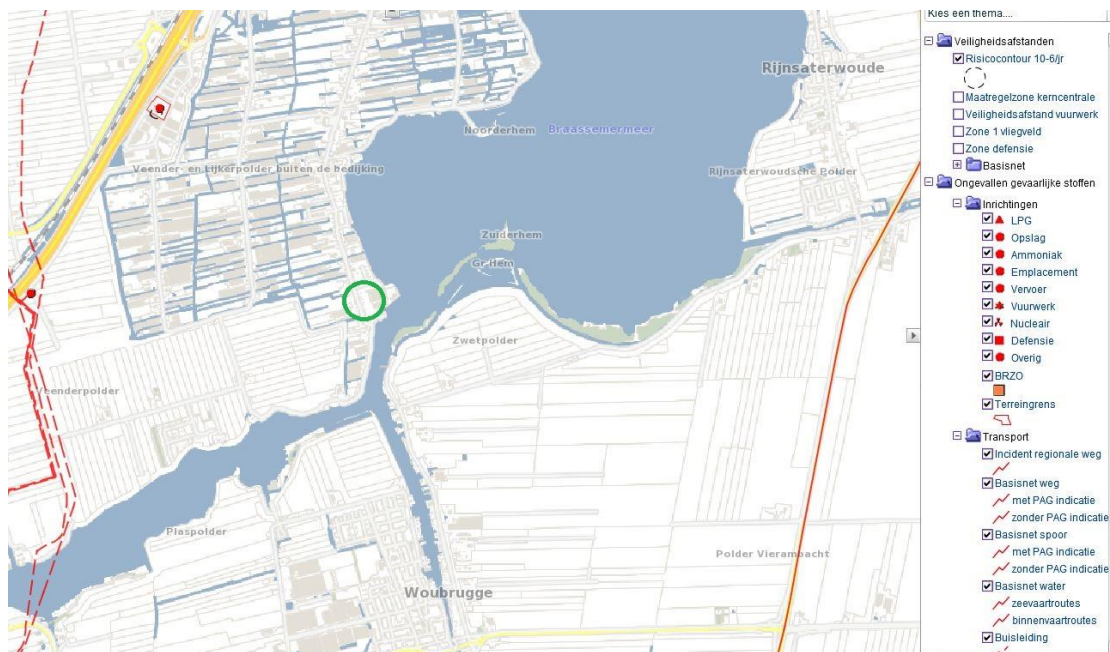
Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat beschreven in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). In de circulaire Rnvgs is dit beleid nader uitgewerkt. In de nota en circulaire Rnvgs staan normen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor. Deze normen hebben echter geen wettelijke status.

Het voornemen van het kabinet is een aantal categorieën van routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en bijbehorende plafonds aan te wijzen. Dit moet leiden tot een basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit Basisnet geeft de relatie aan tussen de ruimtelijke ordening en de vervoersrisico's. Zo wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in een gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur. Om het Basisnet wettelijke grondslag te geven zal bestaande wetgeving aangepast en nieuwe wetgeving ontwikkeld moeten worden. Derhalve wordt een nieuwe Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) opgesteld om de regels voor de ruimtelijke ordening van het Basisnet vast te leggen: het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Vanuit het Btev moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) opgenomen worden en moet een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Planspecifiek

Met behulp van de risicokaart is gekeken of in de directe omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten plaatsvinden of risicovolle inrichtingen liggen. De volgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart:



Fragment risicokaart (globale ligging plangebied: groene cirkel)

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Vervoer door buisleidingen is niet relevant omdat het plangebied buiten het invloedsgebied blijft van de buisleidingen ten oosten van het plangebied.

Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Waterhuishouding

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

4.2.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.2.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities.

In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

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

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

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater
- Het aanbrengen van verhard oppervlak

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

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

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een *voorkeursvolgorde* voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

4.2.3 Watertoets

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

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie - het plangebied is al in gebruik voor bewoning. Behoudens het eventueel in de toekomst verbouwen van het hoofdgebouw, zijn ter plaatse geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Hiermee is geen sprake van een toename aan (terrein)verharding. Compenserende maatregelen zijn derhalve niet vereist.

4.3 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogde nieuwe ontwikkeling op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de bestaande situatie, het bewonen van de bestaande woning. Hiermee is er geen sprake van een toename van verkeersbewegingen of een toegenomen behoefte aan parkeren.

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

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;

- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Met voorliggend bestemmingsplan wordt enkel de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn met dit plan geen directe bouwwerkzaamheden gemoeid. Het initiatief zal derhalve geen invloed hebben op de mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.5 Archeologie

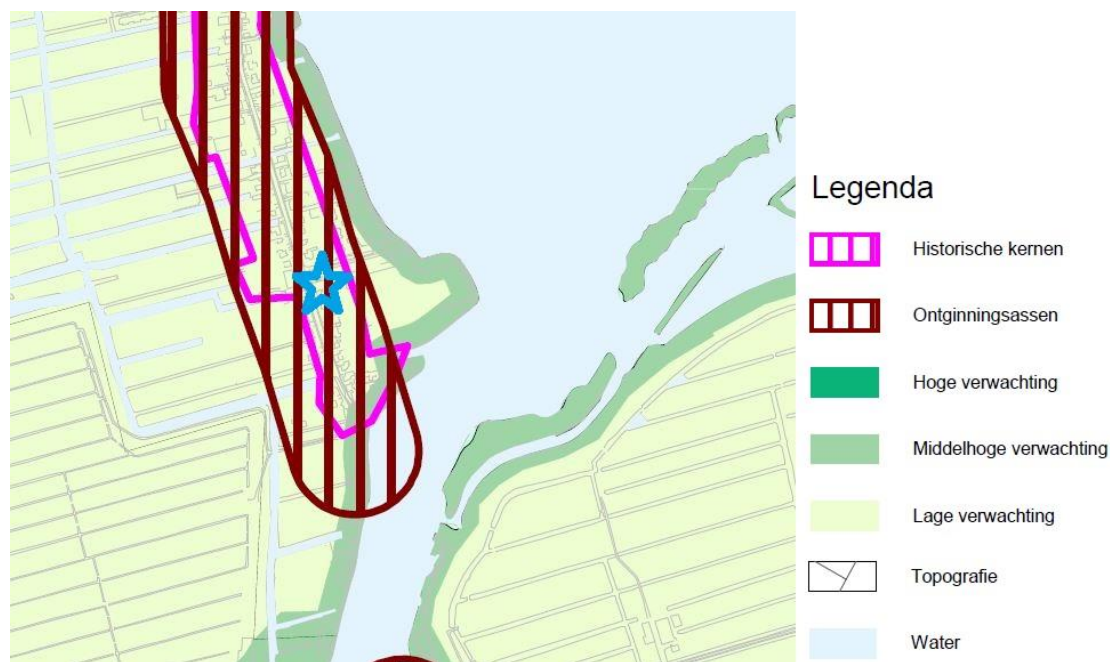
Het archeologisch erfgoed is in Nederland beschermd door de wet- en regelgeving. In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan onderzoek naar mogelijke waarden als voorwaarde worden gesteld zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek

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

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



Fragment archeologische beleidskaart gemeente Kaag en Braassem (plangebied: blauwe ster)

Uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart blijkt dat het plangebied in een historische kern/ontginningsas ligt. Tevens kent het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Hiervoor geldt: wanneer er sprake is van grotere nieuwbouwplannen (dus bij bodemingrepen groter dan 150 m², naast de dieptenorm van 30 cm beneden maaiveld), is archeologisch onderzoek verplicht. Er is kans op het aantreffen van onverstoorte archeologische resten.

Het initiatief betreft de functiewijziging van een bestaande woning, waarbij geen bodemingrepen plaatsvinden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in de diverse ruimtelijke plannen. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Wel blijkt uit de gemeentelijke Welstandsnota (zie toelichting paragraaf 3.4.3) dat er in de directe omgeving van het plangebied een gemeentelijk monument aanwezig is. De aard en schaal van de ontwikkeling is echter dusdanig beperkt dat de monumentale waarden niet worden aangetast.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

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

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Tuin

Conform de bestemmingssystematiek van de gemeente Kaag en Braassem is de beoogde voortuin(en) bij de woning(en) opgenomen binnen de bestemming 'Tuin'. Deze bestemming sluit bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van erkers of toegangsportalen, uit. Het overige gedeelte van het erf valt binnen de bestemming 'Wonen'. Voor de erkers en toegangsportalen is een regeling opgenomen conform de eerste herziening van het gemeentelijke afwijkingenbeleid.

Wonen

De beoogde functie van wonen is bepalend voor de toekenning van deze bestemming. De woningen dienen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. Tevens vallen de beoogde erven en (achter)tuinen ook onder de bestemming 'Wonen'. Typologisch is er voor gekozen de vrijstaande woning en de twee aan-één-gebouwde woningen vast te leggen middels een aanduiding.

De maximale goot- en bouwhoogte is geregeld middels een aanduiding op de verbeelding. Conform de wijze van meten dient de goothoogte gelijk gesteld te worden aan de hoogte van de goot en niet aan de hoogte van het punt waar het verticale vlak (wand) snijdt met het diagonale vlak (dak).

Naast de woonfunctie is het toegestaan een gedeelte van de woning te gebruiken voor een aan huis verbonden beroep. Na afwijking kan tevens een aan huis verbonden bedrijf worden toegestaan.

Waarde - Archeologie 1

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 beschermt de archeologische waarden in het plangebied. Bij ingrepen in de bodem is in verschillende gevallen een aanvullende omgevingsvergunning nodig.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten voor het volgen van de procedure zijn dan ook voor de initiatiefnemer. Daarnaast vinden er geen bouwwerkzaamheden plaats (zoals genoemd in artikel 6.12 Wro), waardoor afgezien kan worden van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan verschillende overlegpartners. De inhoud van deze reacties zal worden verwerkt in deze paragraaf, dan wel opgenomen in een aparte nota die als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd.

6.2.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. De resultaten van deze zienswijzenperiode zullen te zijner tijd in deze paragraaf of in een separate nota worden samengevat en van een gemeentelijke beantwoording worden voorzien.