

A series of overlapping, semi-transparent green geometric shapes, primarily parallelograms and trapezoids, arranged in a dynamic, layered fashion on the right side of the page.

Bestemmingsplan "Waterloospolder 1, Oud Ade"

Rombou

Bezoekadres : Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle

Postadres : Postbus 432, 8000 AK Zwolle

Datum : 31 mei 2021

Status : vastgesteld

Projectleider : E.W. Lamberts

Telefoon : 08 8236 8236

E-mail : info@rombou.nl

Toelichting



Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vooroverleg en reactie gemeente	4
1.3	Huidige situatie	5
1.4	Beschrijving en begrenzing plangebied	5
2.	WETTELIJK KADER	6
2.1	Structuurvisie Infrastructuur en ruimte (SVIR)	6
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	12
3.	HAALBAARHEID	16
3.1	Ecologie	16
3.2	Bodem	17
3.3	Geur veehouderij	17
3.4	Luchtkwaliteit	18
3.5	Geluid	18
3.6	Externe veiligheid	18
3.7	Waterhuishouding	19
3.8	Parkeren	20
3.9	Milieueffectrapportage	20
3.10	Milieuzonering	21
4.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	22
4.1	Algemeen	22
4.2	Raadplegen omwonenden	22
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23

Bijlagen:

Bijlage 1: Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 2: Uitgangspunten en resultaten stikstofberekening

Bijlage 3: Bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De VOF Pennings & Van Leeuwen exploiteren aan de Waterloospolder 1 te Oud Ade een veehouderijbedrijf. In het kader van de Recreatieve Impuls hebben zij bij de gemeente Kaag en Braassem het initiatief kenbaar gemaakt om op hun agrarische bedrijfslocatie een recreatiewoning te bouwen. Het gaat hierbij om een verblijfsrecreatieve ontwikkeling welke als nevenactiviteit van de bestaande agrarische bedrijfsvoering zal dienen. De agrarische bedrijfsactiviteiten blijven als hoofdactiviteit in stand.

1.2 Vooroverleg en reactie gemeente

De gemeente heeft het betreffende initiatief ruimtelijk beoordeeld en besloten om een positieve grondhouding in te nemen ten opzichte van het initiatief. De gemeente heeft hierbij onder meer aangegeven dat met de omwonenden van het perceel in gesprek moet worden gegaan. Ook moet aandacht worden geschonken aan het parkeren op eigen terrein. Voorts dient de recreatiewoning binnen het bestaande bouwvlak te worden gebouwd. Tevens moest sprake zijn van een zogenaamde verblijfsrecreatiewoning in categorie 3. Tenslotte mag de recreatiewoning niet permanent worden bewoond.

In het vooroverleg met de wethouder is gebleken dat in afwijking van de eerdere reactie van de gemeente er geen grote bezwaren zijn om een recreatieve verblijfswoning in categorie 4 toe te staan, in plaats van een “specifieke vorm van recreatie-categorie 3”. Van belang hierbij is dat een recreatief onderkomen in categorie 4, mede gelet op de ruimtelijke uitstraling, passend is bij de aanwezige bebouwing op de bedrijfslocatie. Het gaat hierbij om een agrarische bedrijfslocatie met de daarbij behorende grote bedrijfsgebouwen.

Voorts zijn binnen de gemeente Kaag en Braassem meerdere vergelijkbare categorie 4 verblijfsrecreatieve onderkomens gebouwd. Hierbij kan onder meer verwezen worden naar het bouwen van een verblijfsrecreatief onderkomen ter plaatse van Hoekstuk 10a en 12a op het Kaageiland.

Qua maatvoering en architectonische uitwerking zal, zoals aangegeven, aansluiting worden gezocht bij de bestaande bebouwing. In ruimtelijk opzicht zal de woning door zijn oriëntatie en situering in lijn zijn met de andere aanwezige bebouwing waardoor een samenhangend en rustig bebouwingsbeeld ontstaat. De beoogde locatie, op de noordelijke punt van het bouwvlak, is zowel voor de agrarische bedrijfsvoering als voor de recreatieve beleving het meest aantrekkelijk. De agrarische bedrijfsvoering zal op de beoogde locatie op het noordelijke punt van het bouwvlak niet conflicteren met de recreanten. Voor de recreanten is deze locatie het meest aantrekkelijk omdat zij een vrij uitzicht hebben over de polder en niet of nauwelijks geconfronteerd worden met eventuele hinderlijke agrarische activiteiten.

In het kader van de beoordeling van het door verzoeker ingediende initiatief werd nog door het bestuur aangegeven dat de bestaande veldschuur verwijderd moest worden.

Naar aanleiding hiervan is namens verzoeker naar voren gebracht dat de betreffende veldschuur momenteel gebruikt wordt voor de stalling van paarden. Ook in het kader van de recreatieve activiteiten kan deze functie vervuld blijven. De recreanten welke gebruik maken van de recreatiewoning kunnen dan eventueel hun meegenomen rijpaard in de veldschuur stallen.

1.3 Huidige situatie

De locatie is gelegen aan de Waterloospolder 1 te Oud Ade. Op de bedrijfslocatie zijn verschillende bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning aanwezig. De agrarische bedrijfsbebouwing wordt onder meer gebruikt ten behoeve van de stalling van vee en werktuigen. Voorts worden binnen het bouwvlak ruwvoerders opgeslagen.

1.4 Beschrijving en begrenzing plangebied

De locatie van de te bouwen recreatiewoning is gesitueerd in het achterste noordelijke gedeelte van het bouwvlak. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied West. De locatie is gesitueerd op ca. 500 meter van de woonkern Oud Ade. In het noordelijke deel van het bouwvlak wordt de recreatiewoning gesitueerd. De recreatiewoning zal buiten de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" gebouwd gaan worden. In paragraaf 2.5 is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen.

De recreatiewoning zal gelet op de situering een vrij uitzicht over de weilanden hebben.

De recreatiewoning krijgt een schuin dak. Een voorbeeld van een recreatiewoning is onderstaand weergegeven:



2. Wettelijk kader

2.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2013 in werking getreden. In deze Structuurvisie worden door het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028 weergegeven.

In het kader van genoemde Structuurvisie hebben de decentrale overheden buiten de in de Structuurvisie genoemde 13 nationale belangen beleidsvrijheid.

Het Rijk heeft enkel nog een “ladder voor duurzame verstedelijking” opgenomen. De beoogde bouw van de recreatiewoning betreft geen rijks verantwoordelijkheid en raakt niet een nationaal belang. In artikel 3.1.6 leden 2-4 Bro worden de stappen van genoemde ladder beschreven.

Het Bro (artikel 1.1.1) beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Voor toepassing van de ladder is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu een 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' opgesteld. Voor een verdere uitleg wordt naar die handreiking verwezen.

Het initiatief voor de bouw van een recreatiewoning is geen ontwikkeling die kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling zoals vastgelegd in het Bro. Het initiatief benut de kansen voor een verbreding van de agrarische bedrijfsactiviteiten en sluit aan bij de recreatieve ambitie van de gemeente Kaag en Braassem. Een verantwoording in het kader van duurzame stedelijke ontwikkeling kan achterwege kan blijven.

Geconcludeerd kan worden dat het in het kader van het Rijksbeleid er geen sprake is van een direct belang bij of rechtstreekse doorwerking op het plangebied. Het Rijksbeleid vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoeren van het plan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2019 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool;
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het programma Ruimte zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-

Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De provincie vraagt gemeenten om voor ontwikkelingen in en nabij het buitengebied de kwaliteitskaart te benutten en gebruik te maken van de opgestelde gebiedsprofielen. Het plangebied ligt in het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied. In paragraaf 2.2.3 wordt hierop ingegaan.

De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

De Laag van de ondergrond (eerste laag) wordt gevormd door bijzonder reliëf en aardkundige waarden. Het plangebied maakt onderdeel uit van veen in een veencomplex. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Als richtpunt geldt dat ontwikkelingen in het veenlandschap zorgdragen voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

Het watersysteem beslaat zowel het oppervlakte- als het grondwater en is daarmee zeer bepalend voor het functioneren van de provincie in al haar facetten. Daarmee is het watersysteem ook medebepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en vormt het een structuurdrager van de Zuid-Hollandse identiteit. Het water in Zuid-Holland kent vele verschijningsvormen zoals plassen. Wonen of recreëren op of langs dit water is een waarde voor veel inwoners en bezoekers. Als uitgangspunt geldt onder andere dat er ruimte is voor natuurlijke dynamiek. Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.

In de Laag van cultuur- en natuurlandschappen maakt het plangebied onderdeel uit van de linten en van het veen(weide) landschap. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit maken een verdere onderverdeling in linten en bieden een handreiking voor het omgaan met nieuwe bebouwing ter plaatse.

Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat Linten hun lineaire karakter behouden, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst. Verder zijn bij nieuwe ontwikkelingen de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

In het veen(weide) landschap is de structuur in de veengebieden sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen rekening houden met het behoud van

kenmerkende landschapselementen. Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Op de laag van de stedelijke occupatie is het plangebied niet specifiek aangeduid. Wél is aangegeven dat nieuwe vormen van energie steeds meer het landschap zullen beïnvloeden. Diverse nieuwe energiedragers zijn bouwwerken die, afhankelijk van locatie, vorm en grootte, matige tot grote invloed op het landschap kunnen hebben. Vooral grote windturbines hebben verreikende invloed. Ook biovergistingsinstallaties en zonnepanelen zijn bouwwerken die niet vanzelf en niet altijd passen bij de kenmerken van het gebied. Anderzijds kunnen bouwwerken voor energie-opwekking bijdragen aan nieuwe landschappelijke kwaliteit. Bij bouwwerken voor energie-opwekking is altijd een zorgvuldige locatiekeuze en/of inpassing van belang.

Op de Laag van de beleving is het plangebied aangeduid als 'Groene buffers' en 'Kroonjuweel Kagerplassen en omgeving'. De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit "niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt. Als richtpunt is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

De bijzondere waarde van dit kroonjuweel ligt in de samenhang tussen natuurlijke veenmeren, het unieke patroon van onregelmatig verkavelde veenweidepolders en een groot aantal molens. In tegenstelling tot andere veenweidegebieden in Zuid-Holland zijn de kavels niet lang en smal, maar blokvormig. Dit duidt op een ontginning uit de vroege middeleeuwen, waarmee dit gebied de oudste veenontginning in het Groene Hart zou zijn.

Als richtpunt is onder andere het behouden en versterken van de kwaliteiten en de samenhang hiertussen (veenmeren, onregelmatig verkavelde veenweidepolders, waterlopen, kades en molens) aangegeven.

Toetsing aan kwaliteitskaart

Op de Kwaliteitskaart, Laag van de beleving, ligt het plangebied in de groene bufferzone. Als richtpunt is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied. Het plan voor de realisatie van de recreatiewoning draagt bij aan het vergroten van de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde van het gebied.

Gezien de kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling en het gegeven dat de recreatiewoning wordt gebouwd binnen de bestaande structuur en bouwvlak kan worden gesteld dat er geen conflicten optreden met de richtpunten van de overige van toepassing zijnde lagen.

2.2.2. Omgevingsverordening

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving

van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Omgevingsverordening. Het plan voorziet in de mogelijkheid voor het oprichten van een recreatiewoning. Met het oprichten van een enkele recreatiewoning is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Deze kleinschalige ontwikkeling valt niet onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro, waarin de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Toetsing aan de ladder is derhalve niet nodig.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9, lid 1 van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit:

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

In het derde lid worden aanvullende ruimtelijke maatregelen genoemd, waaronder het duurzaam saneren van leegstaande bebouwing, wegnemen van verharding, toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen of andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

In lid 2 van voornoemd artikel is bepaald dat ruimtelijke ontwikkelingen voor een gebied met beschermingscategorie 2 niet kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als genoemd onder c (transformeren).

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van “ja, mits”: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit en 2) moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteiten te behouden of te verbeteren.

Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van de ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan de ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

In de ‘Laag van de beleving’ op de Kwaliteitskaart is het plangebied ligt het plangebied in de groene bufferzone. Hier zijn ontwikkelingen mogelijk die bijdragen aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Met het realiseren van de recreatiewoning wordt het mogelijk om op een toegankelijk wijze het open en aantrekkelijke agrarische landschap te beleven. De recreatieve bruikbaarheid en beleefbaarheid van het gebied wordt hiermee versterkt. Het plan is in overeenstemming met artikel 6.9, lid 1 van de Omgevingsverordening.

Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

2.2.3 Gebiedsprofiel Hollands Plassengebied

Rond de Kagerplassen liggen de oudste veenontginningen van het Groene Hart (vermoedelijk 8e eeuw) gekenmerkt door grillige, blokvormige verkaveling met verspreide bebouwing en een zeer waterrijk karakter. De Boterhuispolder is het best bewaarde voorbeeld. Aan de noordzijde liggen de (door afslag vergrote) veenmeren met daarin bewoonde eilanden die vaak alleen met een pontje te bereiken zijn. In de polders liggen brede poldersloten en boezemwateren tussen dijken.

Voor het Hollands Plassengebied is de ambitie opgesteld dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot verdichting van het open landschap. Het aanbrengen van bijvoorbeeld hoog opgaande beplanting of nieuwe bebouwing buiten bestaande erven is niet gewenst.

Aan de westzijde van het plangebied is een boezemlint aanwezig. Dit is een lint met bebouwing op of tegen de kade van het boezemwater: Het profiel is vaak asymmetrisch met aan één zijde de ontsluitingsweg. De bebouwing ligt met de voorkant naar het water en hoger

dan de omgeving. Hier en daar is een doorzicht naar het achtergelegen landschap. Op die plekken is het talud van de kade goed zichtbaar.

Bij ontwikkelingen in het boezemlint zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Nieuwe bebouwing is zeer beperkt mogelijk, waarbij het van belang is om doorzichten te behouden om de kade herkenbaar te houden en de visuele relatie met het achterliggende landschap te handhaven.

Het plan is in overeenstemming met de ambitie uit het gebiedsprofiel. De recreatiewoning wordt op het bestaande erf gebouwd en zal geen verdichting van het open landschap tot gevolg hebben. Door het bouwen van de reactiewoning op korte afstand uit de bestaande bebouwing heeft deze geen invloed op de aanwezig doorzichten.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie

De gemeente Kaag en Braassem heeft onder meer uitgesproken dat zij een aantrekkelijke recreatiegemeente wil zijn. In dit verband wordt een agrariër als beheerder van het open landschap ruimte geboden voor recreatieve nevenactiviteiten. Het beoogd realiseren van een recreatiewoning op een agrarisch bouwvlak past in deze visie.

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 26 oktober 2020 de Omgevingsvisie Kaag en Braassem vastgesteld. Hierin staan de ambities en opgaven van de gemeente voor de komende jaren beschreven.

Ten aanzien van de landbouw is beschreven dat de agrariër er niet alleen is voor de productie van voedsel, maar heeft bovendien een belangrijke rol in het beheer van de natuur en het landschap. Door in te zetten op een verbrede landbouw, waar met name in het veenweidegebied ook recreatieve nevenactiviteiten mogelijk worden gemaakt, kan de versnippering van landbouwgrond tegen worden gegaan en ingezet worden op een vitaal ondernemingsklimaat voor de agrariërs.

De recreatieve sector is een van de belangrijke economische motoren van de gemeente. Kaag en Braassem heeft dit potentieel te danken aan de unieke ligging in het Hollands Plasseengebied en het Groene Hart. Het gebied is aantrekkelijk voor zowel recreanten als inwoners die beleving, ontspanning, ruimte en/of rust zoeken. De gemeente heeft enkele jaren geleden de ambitie uitgesproken zich meer te profileren en te manifesteren als recreatiegemeente. Het doel is nu om Kaag en Braassem op het gebied van recreatie en toerisme aantrekkelijk te houden voor de recreant, ondernemer en inwoner. Hoe? Door recreatieve initiatieven te blijven stimuleren, rekening houdend met de groenblauwe structuur en de schoonheid van zowel ons buitengebied als de kernen. Agrarische bedrijven krijgen in dit kader de mogelijkheid om recreatieve nevenfuncties te beginnen.

Ten aanzien van het veenweidegebied, waarin het plangebied ligt, is het uitgangspunt ten aanzien van de (recreatieve) nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven dat deze de bestaande landschappelijke structuur en kwaliteit niet schaadt. Agrarische (neven) activiteiten / ontwikkelingen die een negatieve impact hebben op de gekozen doelsoorten in het

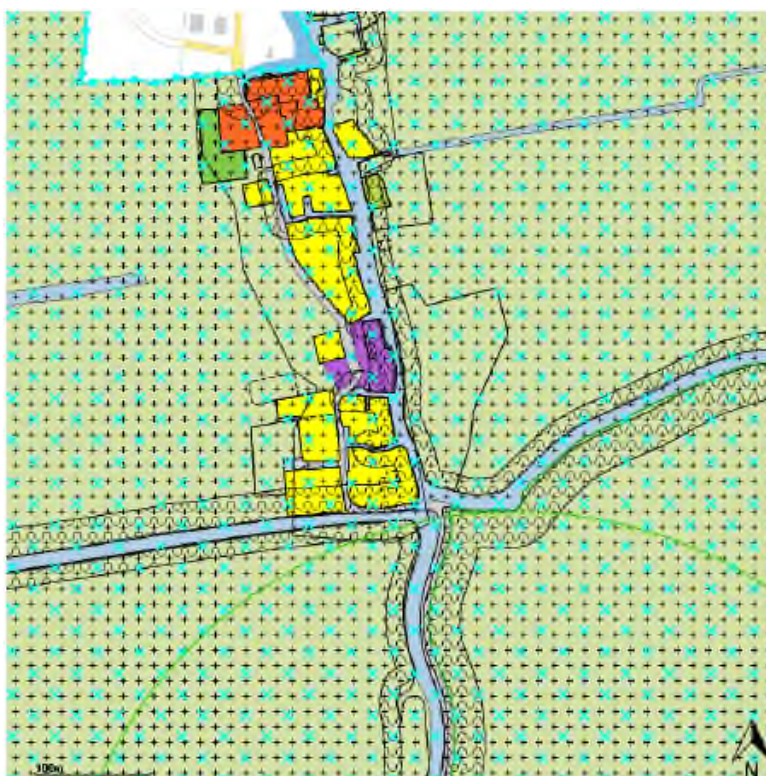
veenweidegebied en de voor het gebied kenmerkende biodiversiteit, mogen in principe geen doorgang vinden.

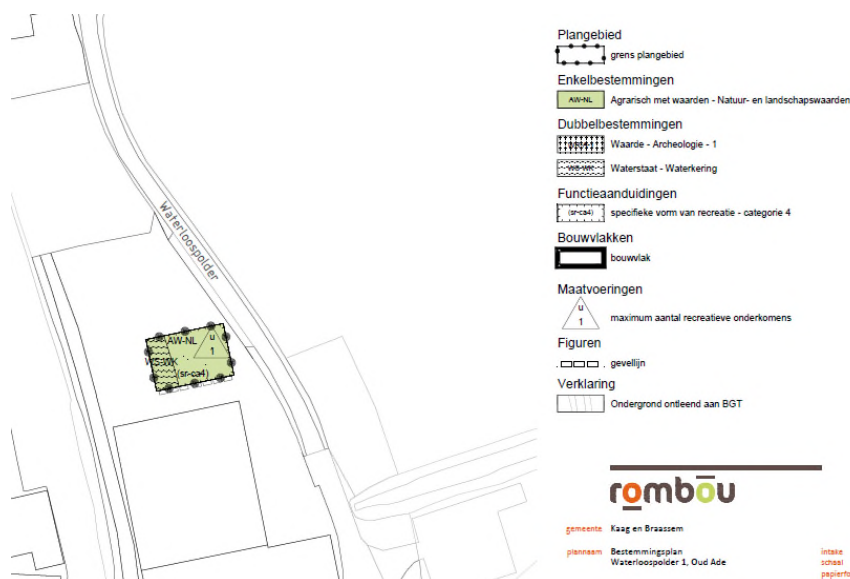
Het voorliggende initiatief sluit aan bij de doelstelling van de gemeente om zich meer te profileren en te manifesteren als recreatiegemeente. Ook spreekt de gemeente zich in de omgevingsvisie uit dat verbreding van de agrarische sector, door bijvoorbeeld het starten van een recreatieve nevenactiviteit, een wenselijke ontwikkeling is.

Omdat de recreatiewoning op het bestaande erf binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd, kan met zekerheid worden gesteld dat deze ontwikkeling de bestaande landschappelijke structuur en kwaliteit niet schaadt en bovendien geen negatieve impact heeft op de gekozen doelsoorten en de biodiversiteit in het gebied. Het plan is in overeenstemming met de ambities van de omgevingsvisie.

2.3.2 Vigerend bestemmingsplan

De beoogde locatie van de recreatiewoning is gesitueerd binnen het bouwvlak met de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden". Voorts is nog sprake van de bestemming "Waarde – Archeologie 1".





Binnen de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden” bestaat de mogelijkheid om een aanduiding op te nemen ten behoeve van een recreatief onderkomen. Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving geeft deze mogelijkheid aan mits de gronden worden voorzien van de noodzakelijke nadere aanduiding. Hierbij is onder meer een onderscheid gemaakt in de aanduiding “specifieke vorm van recreatie-categorie 3” en “specifieke vorm van recreatie-categorie 4”.

De aanduiding wordt voorzien van een maatvoeringsaanduiding betreffende het maximum aantal verblijfsrecreatieve onderkomens.

Voor wat betreft de locatie aan de Waterloopolder 1 te Oud Ade wordt verzocht om een aanduiding “specifieke vorm van recreatie-categorie 4” op te nemen met de maatvoeringsaanduiding “1” betreffende het toegestane maximum aantal verblijfsrecreatieve onderkomens in categorie 4.

Voor wat betreft de aanduiding “verblijfsrecreatieve onderkomens in categorie 4” wordt als maximum oppervlak uitgegaan van 90 m² (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). De maximale goothoogte bedraagt 3 meter en de maximale bouwhoogte 5 meter.

Met betrekking tot de bestemming “Waarde – Archeologie 1” is in artikel 34 opgenomen dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt vastgelegd.

Voorts dient in het betreffende archeologische rapport naar voren te komen dat de bouwactiviteiten aan de betrokken archeologische waarden geen schade veroorzaken of dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden.

Indien het bouwplan kleiner is dan een oppervlakte van 2500 m² heeft geen archeologisch rapport te worden overgelegd. In dit geval gaat het om een bouwplan van ten hoogste 90 m² waardoor geen archeologisch rapport hoeft te worden overgelegd.

3. Haalbaarheid

3.1 Ecologie

Ten behoeve van het realiseren van de recreatiewoning is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. In de bijlage is de betreffende quickscan opgenomen. In het rapport worden de natuurwaarden beschreven. In het onderzoeksgebied is gekeken naar de aanwezigheid van beschermende planten en dieren en andere zaken die door de voorgenomen activiteit beschadigd of vernield kunnen worden.

In het kader van de toets gebiedsbescherming zijn ook de gebieden uit de strategische reservering natuur, het belangrijke weidevogelgebied en de karakteristieke landschapselementen beoordeeld. Het plangebied is niet gelegen in de gebieden behorend tot de strategische reservering natuur en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Het onderzoeksgebied ligt ook buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland en Natura2000-gebied.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten zal emissie van NO_x plaats vinden. Deze emissie vindt plaats in de bouwfase van de recreatiewoning en in de gebruiksfase. De emissie in de bouwfase is tijdelijk en ontstaat door de inzet van materieel met een verbrandingsmotor en door een toename van verkeer (aan- en afvoer van materialen e.d.). De emissie in de gebruiksfase is structureel en ontstaat door verkeersbewegingen van huurders van de recreatiewoning.

Gelet op de ligging van het plangebied, op minimaal 9,7 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheid en de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten zullen leiden tot een verhoogde stikstofdepositie in verzuringsgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied.

Om hierover zekerheid te verkrijgen is met behulp Aeries Calculator van de bouwfase en de gebruiksfase de stikstofdepositie berekend. In bijlage 2 zijn de uitgangspunten en de resultaten stikstofberekening van de stikstofberekeningen weergegeven. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt inderdaad dat de bouw van het gebruik van de recreatiewoning geen stikstofdepositie veroorzaakt op enig Natura 2000 gebied hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000 gebieden.

Het plangebied behoort wel tot een waardevol weidevogelleefgebied. De locatie van de recreatiewoning is echter feitelijk geen functioneel weidevogelleefgebied. Tot functioneel weidevogelleefgebied behoort agrarisch cultuurland en natuurgebied.

De abiotische omstandigheden in het weidevogelleefgebied worden niet door de voorgenomen activiteit aangetast. De recreatiewoning wordt gebouwd op een bestaand erf waarbij geen extra visuele verstoring plaats vindt op het functioneel weidevogelleefgebied dat mogelijk aanwezig is ten westen van het erf. De aanwezige en potentiële weidevogelpopulatie

in het waardevol weidevogelleefgebied wordt door de bouw en exploitatie van de recreatiewoning niet negatief beïnvloed.

In de conclusie van het onderzoek wordt aangegeven dat het beoogde project uitvoerbaar is.

De voorgenomen activiteiten hebben geen wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. Er is dan ook geen nader onderzoek vereist en er hoeft geen vrijstelling of vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals verwoord in artikel 1.11. van de Wet natuurbescherming. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden ten behoeve van het beoogde project zal rekening gehouden worden met de zorgplicht Wet natuurbescherming. De eventuele werkzaamheden in de periode van april tot en met oktober zullen alleen overdag worden uitgevoerd. In de definitieve situatie zal de aan te brengen verlichting niet op de watergang schijnen.

3.2 Bodem

Ten behoeve van de nieuwbouw van de recreatiewoning is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd.

Het verkennende bodemonderzoek heeft tot doel vast te leggen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie alsmede de noodzakelijke bestemmingswijziging. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie onderzocht volgens de strategie “onverdacht”.

Tijdens het terreinonderzoek en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven om een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Gebleken is dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood, zink, minerale olie, PCB en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik en molybden. Het grondwater is licht verontreinigd met koper en kwik.

Gelet op de aard van de aangetroffen lichte verontreinigingen bestaat er echter geen aanleiding voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie alsmede voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

3.3 Geur veehouderij

Het verhuren van de recreatiewoning is een kleinschalige nevenactiviteit van het agrarische bedrijf waartoe de recreatiewoning zal gaan behoren.

De aangevraagde recreatiewoning ligt op voldoende afstand van omliggende veehouderijen. Ten noorden van de beoogde locatie voor de recreatiewoning is nog een agrarisch bouwvlak gesitueerd. De afstand tot genoemd bouwvlak bedraagt ca. 80 meter. In het buitengebied moet de afstand tussen het emissiepunt en de gevel van een geurgevoelig object ten minste 50 meter bedragen. Aan genoemde afstand wordt voldaan. Overigens vinden binnen het meest nabijgelegen agrarische bouwvlak geen agrarische activiteiten meer plaats. De voorgenomen ontwikkeling werkt dan ook niet belemmerend voor omliggende agrarische bedrijven. De recreatiewoning zal deel uitmaken van het agrarische bedrijf. De recreatiewoning

wordt dan ook niet beschermd tegen de geurhinder die afkomstig is van de veehouderij waarvan het deel zal uitmaken. De recreant, die gebruik zal gaan maken van de recreatiewoning, kiest bewust voor een verblijf in de nabijheid van het veehouderijbedrijf. Ook het woon- en leefklimaat op de locatie zelf is hierbij dan ook niet in het geding.

3.4 Luchtkwaliteit

In titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet Milieubeheer is de regelgeving voor luchtkwaliteit vastgelegd. In genoemde regelgeving wordt een onderscheid gemaakt in grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden van de luchtkwaliteit. Voor wat betreft de uitvoeringsregels is nog de Ministeriele Regeling niet in betekende mate (NIBM) van belang. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De voorgenomen ontwikkeling waarbij slechts één recreatiewoning wordt gerealiseerd draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Ook de verkeersbewegingen welke verband houden met de recreatiewoning dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming. De locatie ligt op voldoende afstand van rijks- of provinciale wegen. De afstand tot de meest nabijgelegen Leidseweg bedraagt ca. 530 meter. De afstand tot een N-weg bedraagt ca. 1 km. De afstand tot de meest nabijgelegen Rijksweg bedraagt ca. 2,7 kilometer. Er is dan ook geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden.

3.5 Geluid

De Wet Geluidhinder geeft aan in welke mate het geluid het woonmilieu mag belasten. De kern is dat de geluidgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. De wet geeft aan welke objecten aangemerkt worden als geluidgevoelige objecten. Het gaat hierbij om woningen, geluidgevoelige terreinen of andere geluidgevoelige gebouwen (welke bij algemene maatregel van bestuur als zodanig zijn aangewezen).

In dit geval gaat het om een recreatieve voorziening. Een dergelijke voorziening wordt niet aangemerkt als een geluidgevoelig object. Er is immers geen sprake van een geluidgevoelig object waar permanente bewoning is toegestaan. Het is dan ook in het kader van de Wet geluidhinder geen gevoelig object. De Wgh is daarom niet van toepassing. In dit kader is een verder onderzoek naar verkeers- en industrielawaai niet vereist. In paragraaf 3.10 wordt ingegaan of sprake kan zijn een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet worden belemmerd.

3.6 Externe veiligheid

Beoordeeld moet worden of de voorgenomen ontwikkeling op voldoende afstand plaats gaat vinden van:

- * bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen;
- * wegen waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- * ondergrondse buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Volgens de Risicokaart bevindt zich de meest nabijgelegen risicovolle inrichting (akkerbouw-bedrijf) op ruim 1.7 kilometer afstand. Ook zijn er op korte afstand geen wegen of ondergrondse buisleidingen aanwezig betreffende het vervoer van gevaarlijke stoffen.



De voorgenoemde activiteit vindt dan ook plaats op voldoende afstand van bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen, wegen waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en de ondergrondse buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De risicocontouren van opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen vormen geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling. Ook de aspecten betreffende het woon- en leefklimaat vormen geen belemmering.

3.7 Waterhuishouding

Belangrijke plannen en wetten met betrekking tot de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan en de Waterwet. In het kader van de waterhuishouding is dan ook beoordeeld of de Waterwet en het Nationaal waterplan belemmeringen vormen.

De Waterwet regelt het geheel van relaties binnen het watersysteem. In hoofdzaak gaat het hierbij om het beheer van de watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen. In de Waterwet zijn een achttal oude waterbeheerwetten geheel of gedeeltelijk geïntegreerd.

Het Nationaal Waterplan geeft met name het beleid van het Rijk aan om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het geeft onder meer de maatregelen aan welke in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor de toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden.

Voor wat betreft het plangebied is van belang dat het hoogheemraadschap van Rijnland het bevoegde gezag is voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en het ondiepe grondwater. Hierbij is met name van belang veiligheid tegen overstromingen, zorgdragen voor voldoende en gezond water. In dit verband wordt aandacht geschonken aan het

zuiveren van het afvalwater en het reguleren van lozingen op het oppervlaktewater. Het Waterbeheerplan geeft met name de ambities van het hoogheemraadschap van Rijnland aan.

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft door middel van de Keur regels opgesteld waaraan handelingen die het watersysteem kunnen beïnvloeden getoetst moeten worden. Hierbij geeft de Keur aan welke handelingen vergunningplichtig zijn. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen wordt dit nader uitgewerkt.

De regels geven onder meer aan dat indien de toename van verharding minder bedraagt dan 500 m² de algemene zorgplicht geldt.

In dit kader is een watertoets uitgevoerd. De recreatiewoning wordt gebouwd op een plek waar grotendeels erfverharding (stelconplaten) aanwezig is. Voorts blijft een eventuele toename aan verharding ruimschoots onder de 500 m². Compensatie is dan ook volgens de beleidsregels van het hoogheemraadschap van Rijnland niet nodig.

Voor wat betreft het hemelwater is van belang dat het hemelwater wordt afgevoerd naar de naastgelegen sloot. Het afvalwater wordt via de rioolzuivering gescheiden van het hemelwater afgevoerd. Het afvalwater wordt via de rioolaansluiting aangesloten op het gemeentelijk riool.

3.8 Parkeren

De gemeente heeft de “Nota Parkeernormen 2018” vastgesteld waarbij voor de gehele gemeente per gebied en per functie de parkeernormen voor de komende jaren is vastgelegd. Tevens is aangegeven op welke wijze de parkeernormen gehanteerd dienen te worden. Het hanteren van deze normen heeft als doel te waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen in de gemeente Kaag en Braassem. Met de parkeernota worden onder meer de bereikbaarheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd. Tevens dient verkeersonveiligheid door ongewenste parkeersituaties voorkomen te worden. Iedere ruimtelijke ontwikkeling heeft een eigen parkeerbehoefte. Voorkomen moet worden dat deze parkeerbehoefte op de openbare ruimte wordt afgewenteld, hetgeen kan leiden tot overlast bij de bestaande en toekomstige gebruikers van de openbare ruimte. Bij nieuwe ruimtelijke plannen moet voldaan worden aan genoemd parkeernota. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen en/of functiewijzigingen is dat de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden ondergebracht, met inachtneming van het bepaalde in tabel 6.3/7 van het ASSV 2012 dan wel tabel 7 van de CROW publicatie 317.

De recreanten welke gebruik gaan maken van de recreatiewoning maken gebruik van het eigen terrein van de boerderij. De agrarische locatie beschikt over voldoende ruimte binnen het bouwvlak waar eventuele auto's geparkeerd kunnen worden. Hierbij zal gekozen worden voor een parkeerplek welke geen hinder zal veroorzaken aan de agrarische bedrijfsactiviteiten.

3.9 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een waardige plaats te geven in de besluitvorming. De wettelijke basis voor de m.e.r. is de Wet

Milieubeheer. In de uitvoeringswetgeving, het Besluit m.e.r. is vermeld wanneer een m.e.r. of vormvrije m.e.r. beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt, de omvang ervan en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de onderdelen C en D. van de bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van een m.e.r. plicht of vormvrije m.e.r. beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.

Toetsing van dit project geeft aan dat geen (beoordelings)-procedure noodzakelijk is. In de vorige paragrafen zijn de relevante milieu aspecten getoetst.

3.10 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Ter plaatse van woningen moet bijvoorbeeld sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De recreatiewoning behoort bij de veehouderij Waterloospolder 1. De recreatiewoning zal dan ook geen bescherming genieten ten opzichte van genoemd veehouderijbedrijf.

Aan de Boekhorsterweg 11 is een bedrijf met winterstalling voor pleziervaartuigen gesitueerd. Het betreft een kleinschalig bedrijf dat tevens beschikt over een werkplaats en een kraan welke gebruikt wordt om boten in- en uit het water te takelen.

De werkplaats/botenopslag bevindt zich op ca. 50 meter vanaf de beoogde locatie van de recreatiewoning. De kraan, welke sporadisch wordt gebruikt, maakt weinig geluid waarbij de afstand van de kraan ten opzichte van de beoogde locatie van de recreatiewoning ca. 35 meter bedraagt. De afstand van de beoogde locatie van de recreatiewoning ten opzichte van het bedrijfsperceel van het bedrijf aan de Boekhorsterweg bedraagt ca.30 meter.

De beoogde recreatiewoning zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder moeten doen toekomen. Gelet op de beperkte bedrijfsactiviteiten van het botenbedrijf en de hierbij zeer geringe geluidproductie zal gelet op de beoogde locatie van de recreatiewoning sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waardoor er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het bedrijf aan de Boekhorsterweg zal in haar bedrijfsactiviteiten door de realisering van de recreatiewoning niet worden belemmerd.

4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

De aanvraag voor de bouw van de recreatiewoning zal de procedure doorlopen van het bestemmingsplan waarbij gevraagd wordt om een aanduiding “specifieke vorm van recreatie-categorie 4” met een maatvoeringsaanduiding “1” op te nemen betreffende “het toegestane maximum aantal verblijfsrecreatieve onderkomens”.

Hierbij zal het bestemmingsplan volgens de in afdeling 3.4 Awb opgenomen procedure behandeld gaan worden. In dit kader wordt aan eenieder de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad om vervolgens desgewenst bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te dienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 maart voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

4.2 Raadplegen omwonenden

De direct en indirect omwonenden zijn betrokken geraakt bij het initiatief. Mede op verzoek van de gemeente is de aanvrager in gesprek gegaan met de direct en indirect omwonenden om hun mening te vernemen van de beoogde ontwikkeling.

Uit deze gesprekken kan worden opgemaakt dat de familie Tersteeg, woonachtig op Waterloo-spolder 2, geen bezwaren heeft tegen de bouw van de recreatiewoning.

Familie van der Ploeg, wonende aan de Boekhorsterweg 11, heeft geen bezwaar tegen de bouw van de recreatiewoning, waarbij zij aangeven de woning graag “tegen het bos” gesitueerd te zouden willen zien. De beoogde locatie voldoet hieraan.

De heer Rietmulder, wonende aan de Boekhorsterweg 12, heeft ook geen bezwaar tegen bouw van de recreatiewoning en wil de erfdienstbaarheid die op het perceel rust wijzigen waarbij het onder voorwaarden wordt toegestaan om een recreatiewoning te realiseren. Het gaat hierbij onder de volgende voorwaarden:

- de zuidelijke zijgevel loopt evenwijdig aan de gevel van de bestaande schuur
- de hoekpunten van de recreatiewoning en de bestaande schuur liggen op maximaal vijf meter van elkaar
- de maximale oppervlakte wordt negentig vierkante meter (90 m²)
- de hoogte is beperkt tot 1 bouwlaag met een glooiend dak

5. Economische uitvoerbaarheid

De bouw van de recreatiewoning zal worden betaald door de eigenaren van het perceel. Voor de uitvoering van het plan hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. De kosten voor het realiseren van de recreatiewoning zijn volledig voor rekening van verzoekers.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer het verhalen van de planschade wordt geregeld.

Bijlagen:

Bijlage 1: Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 2: Uitgangspunten en resultaten stikstofberekeningen

Bijlage 3: Bodemonderzoek





Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postbus 432
8000 AK Zwolle

t 08 8236 8236
e info@rombou.nl
i www.rombou.nl
