

wijzigingsplan

Vriezekaap 16a, Leimuiden

Gemeente Kaag en Braassem



<i>Planstatus:</i>	<i>ontwerp</i>
<i>Plan identificatie:</i>	<i>NL.IMRO.1884.WPVRIEZEKOOP16A-ONT1</i>
<i>Datum:</i>	<i>19 september 2023</i>
<i>Kenmerk Buro SRO:</i>	<i>SR230185</i>
<i>Opdrachtgever:</i>	<i>Goedhart Makelaars</i>

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Het initiatief	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4 Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1 Milieueffectrapportage	16
4.2 Geluid	17
4.3 Bedrijven en milieuzonering	17
4.4 Bodem	19
4.5 Externe veiligheid	19
4.6 Luchtkwaliteit	21
4.7 Ecologie	22
4.8 Water	23
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.10 Verkeer en parkeren	26
5 Juridische planbeschrijving	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Nadere toelichting regels	27
5.3 Verbeelding	27
5.4 Planregels	27
5.5 Wijze van bestemmen	27
6 Economische uitvoerbaarheid	28
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.1 Algemeen	29
7.2 Vooroverleg	29
7.3 Zienswijzen	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfswoning aan de Vriezekoop 16a te Leimuiden om te zetten naar een plattelandswoning. Deze woning heeft in de huidige situatie immers geen bedrijfsmatige binding meer met omliggende gronden. Door de woning om te zetten naar plattelandswoning wordt het mogelijk de woning te gebruiken als burgerwoning, zonder dat deze een milieutechnische belemmering gaat vormen voor het agrarische bedrijf waarvan de woning onderdeel uitmaakt.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' is voor het college van burgemeester en wethouders een bevoegdheid opgenomen het bestemmingsplan te wijzigen en de omzetting naar plattelandswoning mogelijk te maken. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Vriezekoop 16a te Leimuiden. De Vriezekoop is een agrarisch lint ten oosten van de kern Leimuiden, dat bestaat uit een noordelijk en zuidelijk deel, aan weerszijden van de Drecht. Rondom het perceel bevinden zich hoofdzakelijk agrarische percelen. Het perceel van Vriezekoop 16a is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Leimuiden, sectie B, perceelnummer 1305. De planlocatie heeft een oppervlakte van circa 1.040 m².

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



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied oranje omkaderd en locatie plattelandswoning rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft dit bestemmingsplan op 28 mei 2018 vastgesteld. De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. De onderstaande afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf. Dit is een bedrijf gericht op het voortbrengen van producten

door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. De gronden zijn ook bestemd voor het behoud en herstel van karakteristieke en cultuurhistorische open weidelandschap. Op locatie zijn twee wooneenheden toegestaan.

Middels de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.4 van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' op te nemen. Hiervoor dient weliswaar aan enkele voorwaarden te worden voldaan. Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid vindt plaats in toelichting paragraaf 3.4.2.

Verder gelden er op de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waterstaat - Waterkering'. De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - primair bestemd voor de waterkering.

Het omzetten van een agrarische bedrijfswoning in een plattelandswoning past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Met voorliggend wijzigingsplan wordt het geldende bestemmingsplan gewijzigd.

1.4 Leeswijzer

Dit hoofdstuk is de inleiding op het plan. Hoofdstuk 2 beschrijft het initiatief. In hoofdstuk 3 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en de wijzigingsbevoegdheid. Toetsing aan de milieuwetgeving vindt plaats in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten van het plan. Tot slot worden in hoofdstuk 6 en 7 de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan besproken, waarbij ook de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Aan de Vriezekaap 16a te Leimuiden staat de agrarische bedrijfswoning waarop voorliggend plan betrekking heeft. De woning is gebouwd in 1973 als tweede bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf aan de Vriezekaap 16, maar heeft geen bedrijfsmatige binding meer met de agrarische activiteiten op de omliggende gronden. Deze relatie is verloren gegaan toen het bedrijf overgedaan is aan de bewoner van Vriezekaap 16.

Op navolgende afbeelding is een impressie van het perceel van de bedrijfswoning weergegeven.



Huidige situatie plangebied (bron: Google Streetview)

De bedrijfswoning heeft één bouwlaag met kap met een bouwhoogte van ca. 5,5 m. Het perceel beschikt over een volledig verharde toe- en uitrit, waarvan aan het einde een bijgebouw staat. Ook de hiernaast gelegen schuur is in gebruik bij de bedrijfswoning.

Op het agrarische bedrijf Vriezekaap 16 werden voorheen koeien gehouden. Nu is sprake van het houden van schapen en lammeren, terwijl een deel van de stallen voor opslag wordt gebruikt.

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend initiatief heeft betrekking op het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. De initiatiefnemer wenst de woning om te zetten, zodat het bewoond mag worden door derden. In de Wet plattelandswoningen is geregeld dat het bijbehorende agrarische bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd door de aanwezigheid van de plattelandswoning op korte afstand van het bedrijf. Verder zijn in het kader van onderhavig plan geen bouwwerkzaamheden voorzien. Ook overige fysieke ingrepen zijn geen onderdeel van het voorliggende initiatief.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

De NOVI is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

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 13 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, 1 juli 2016, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het Barro is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

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 ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

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 bij 12 woningen. Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Ten opzichte van de huidige planologische situatie wordt er geen woning toegevoegd. Derhalve wordt het plan niet gezien als een stedelijke ontwikkeling en hoeft het plan niet getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Er kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen project voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Wet plattelandswoningen

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

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

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

Planspecifiek

In onderhavig geval wordt de bedrijfswoning, in lijn met de Wet plattelandswoningen, omgezet naar een plattelandswoning. Het initiatief past daarmee binnen de wetgeving.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

2. Ambities en sturing

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

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

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

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

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

4. Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de groene ruimte, bestaande uit de overwegend onbebouwde ruimte buiten de steden, dorpen, linten en kassen en uit de stedelijke groen- en waterstructuur, is het sturen op ruimtelijke kwaliteit leidend voor de keuzes die in dit gebied worden gemaakt. De provincie stuurt middels een kwaliteitskaart en gebiedsprofielen op de ruimtelijke kwaliteit.

Met betrekking tot het voorgenomen plan zijn de kaartlagen van de kwaliteitskaart en het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied niet relevant, omdat de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning geen invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De Vriezekoep blijft herkenbaar als droogmakerijlandschap.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'Ruimtelijke kwaliteit'. Dit houdt in dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt of behouden moet worden. De beoogde ontwikkeling voorziet in een planologische wijziging. Er vindt geen toevoeging van nieuwe bebouwing plaats of nieuw gebruik van bebouwing of grond. Ook fysieke ingrepen vinden niet plaats. De ruimtelijke kwaliteit blijft dus behouden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland, en in lijn is met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 april 2023 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Planspecifiek

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat 'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

1. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
2. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.'

Bij het voorgenomen plan wordt in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daaruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is en daarmee voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro en artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat dit geen nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van bebouwing of grond betreft. Er vindt een planologische wijziging plaats. Bovendien blijkt uit toelichting paragraaf 3.2.1 dat aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart wordt voldaan.

20 Ke-contour Schiphol

Het plangebied is aangewezen als 20 Ke-contour Schiphol gebied. In artikel 6.15, lid 2, sub e, is geregeld dat binnen de 20 Ke-contour Schiphol het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen toegestaan is in afwijking van het eerste lid. De beoogde ontwikkeling voorziet hierin, waardoor de beoogde omzetting niet in strijd is met de bepalingen van artikel 6.15.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.27a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen ruimtelijke ontwikkeling; er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd of andere ruimtelijke ingrepen gedaan. Toetsing aan de risico's van klimaatverandering is in voorliggend geval daarom niet aan de orde.

Conclusie

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda Holland Rijnland

De Woonagenda Holland Rijnland (vastgesteld op 28 juni 2023) is er om gemeenten te helpen bij het realiseren van de nieuwe woningbouwopgave en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. In de regionale woonagenda wordt er rekening gehouden met de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelingsrichting voor bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio. Met als doel voldoende passende woningen te hebben voor verschillende doelgroepen. Ook een passend aanbod hebben voor de doelgroepen van het huurbeleid. Beleid voor de energietransitie en klimaatadaptatie als gevolg van bodemdaling. Verder gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied, georiënteerd op (hoogwaardig) openbaar vervoer.

Door het groeiend aantal huishoudens en de gestegen huizenprijzen zal de druk op de woningmarkt alleen maar verder toenemen. Er wordt daarom sterk ingezet naar het realiseren van nieuwe (betaalbare) woningen. In de regio Holland Rijnland is er namelijk een behoefte aan ca. 30.500 woningen. Hiervoor zijn vier thema's opgesteld:

1. woningbouw versnellen
2. betaalbaar wonen
3. mensen tussen wal en schip
4. langer (en weer) zelfstandig wonen

Planspecifiek

Door de omzetting naar plattelandswoning is het mogelijk dat de woning in de toekomst door derden bewoond wordt. Er wordt daarmee feitelijk geen woning toegevoegd, maar de plattelandswoning maakt wel, in tegenstelling tot een bedrijfswoning, onderdeel uit van de reguliere woningmarkt. De in de regionale Woonagenda beschreven ambities vormen geen belemmeringen voor deze wijziging.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 24 januari 2022 de actualisatie van de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem' vastgesteld. De omgevingsvisie betreft de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Kaag en Braassem. De toekomst van de fysieke leefomgeving wordt daarbij vanuit een integraal perspectief benaderd. Dat wil zeggen dat sociale, economische en fysieke vraagstukken in samenhang worden beschouwd en vervolgens vertaald naar de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op verschillende thema's zoals recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie en duurzaamheid. Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn de kenmerken en waarden bepaald, zodat het duidelijk is hoe zo'n gebied eruit ziet en wat het beeld voor de toekomst is.

De gemeente Kaag en Braassem wil met de omgevingsvisie samenwerking verder uitdragen en stimuleren tussen organisaties, inwoners en de gemeente. Samenwerken vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, maar ieder vanuit zijn eigen rol. Doordat de rol van de gemeente steeds verschillend is, wordt per opgave, per thema of per taak aangegeven welke rol de gemeente zal innemen.

In de omgevingsvisie staan volgende thema's centraal:

- energie & grondstoffen in Kaag en Braassem;
- natuur, water en lucht in Kaag en Braassem;
- wonen in Kaag en Braassem;
- gezonde economische ontwikkeling in Kaag en Braassem;
- sociaal Kaag en Braassem;
- veilig Kaag en Braassem.

In de omgevingsvisie wordt per thema aangegeven wat de gewenste beweging is en wat men wenst te bereiken. Dit resulteert vervolgens in specifieke uitgangspunten voor een bepaald thema.

Gebiedstype

Naast de bovengenoemde thema's wordt in de omgevingsvisie de gemeente opgedeeld in vier verschillende soorten gebieden, namelijk het buitengebied, glastuinbouwgebieden, bedrijventerrein en de kernen. Binnen ieder gebiedstype spelen verschillende belangen en thema's. In de omgevingsvisie wordt per gebiedstype een beschrijving van het gebied gegeven met de doelen en de specifieke uitgangspunten waarbinnen deze doelen bereikt moeten worden.

Planspecifiek

De gemeente kiest voor een leefbaar en toekomstbestendig Kaag en Braassem. De planlocatie valt binnen het buitengebied de 'Drechtzone'. Hier wordt gestreefd naar het behoud en waar mogelijk versterken van het specifieke karakter van deze zone. De beoogde ontwikkeling voorziet in een planologische wijziging waar geen fysieke ingrepen uitgevoerd worden. Het karakter van de planlocatie wordt behouden.

In de omgevingsvisie van Kaag en Braassem wordt aangegeven dat er een tekort aan woningen is. Door de omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning is het mogelijk dat de woning door derden bewoond wordt. Er wordt daarmee feitelijk een woning toegevoegd aan de reguliere woningmarkt.

De Omgevingsvisie stelt geen aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan op de betreffende locatie. Gesteld kan worden dat onderhavig plan in lijn is met de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

3.4.2 Toetsing wijzigingsbevoegdheid

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.7.4 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Dit artikel luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' op te nemen, teneinde het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bedrijfswoning in gebruik is als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- b. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. op het agrarische bouwvlak ontstaat geen mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning;
- d. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in lid 4.2 blijven van toepassing op de plattelandswoning;
- e. de wijziging mag niet toegepast worden ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

Planspecifiek

De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning zal de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' opgenomen worden. Navolgend wordt puntsgewijs de wijzigingsbevoegdheid getoetst.

Ad a)

In de huidige situatie heeft de woning geen bedrijfsmatige binding meer met de bedrijfsactiviteiten, waardoor het feitelijk als burgerwoning in gebruik is. Het agrarische bedrijf aan de Vriezeloop 16, waar de bedrijfswoning toe behoort, heeft zijn bedrijfsactiviteiten niet beëindigd.

Ad b)

In toelichting hoofdstuk 4 is geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de locatie.

Ad c)

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' is het mogelijk om binnen het bouwvlak maximaal 2 wooneenheden te realiseren. Dit blijft gelden. Zo kan er geen extra bedrijfswoning worden gerealiseerd in de toekomst.

Ad d)

De beoogde ontwikkeling voorziet in een planologische wijziging. Er vinden dus geen fysieke ingrepen plaats. In de huidige situatie is de bedrijfswoning gebouwd aan de hand van de bouwregels in lid 4.2. Deze bouwregels blijven van toepassing op de beoogde plattelandswoning.

Ad e)

Het plangebied is niet voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde omzetting in lijn is met de wijzigingsbevoegdheid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

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

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

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

Planspecifiek

Uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De bebouwingsmogelijkheden blijven bij het voorgenomen plan gelijk aan de bestaande (planologische) situatie. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De kenmerken van het project, de plaats

van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Er hoeft geen (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen.

4.2 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.

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

Planspecifiek

Het voorliggende initiatief betreft uitsluitend een functieverandering van een bestaande woonfunctie, waarbij het aantal woningen en het aantal geluidsgevoelige objecten niet toeneemt. Vanuit de Wet geluidhinder wordt er geen onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning en een plattelandswoning. Er is dus geen sprake van een nieuwe situatie. Er kan derhalve vanuit worden gegaan dat een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het wegverkeerslawaai het geval is. Desalniettemin is het woon- en leefklimaat beoordeeld met de Atlas Leefomgeving. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting lager dan 48 dB (de voorkeursgrenswaarde) is.

Aangezien er alleen een functieverandering plaatsvindt en uit de Atlas Leefomgeving blijkt dat de geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

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

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de

gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Plattelandswoning

Op het moment dat de bedrijfswoning bij het bedrijf hoort, wordt deze gezien als onderdeel van de inrichting. De aan te houden milieuzoneringen zijn dan niet van toepassing. Met de wijziging naar een burgerwoning moet echter wel worden voldaan aan de milieuzoneringen. Vanwege de vaak zeer korte afstand tussen de voormalige bedrijfswoning en het bedrijf lukt dat veelal niet. Dit heeft tot gevolg dat het bedrijf beperkingen ondervindt en extra milieumaatregelen moet treffen door de nabijheid van een woning. Om dit te voorkomen is de 'Wet Plattelandswoning' aangenomen. Deze wet beoogt te regelen om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming, alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen. Een plattelandswoning blijft bij de inrichting, dus het agrarische bedrijf, horen, zodat voor deze woning de milieubescherming gelijk is aan de bescherming alsof het nog de eigen bedrijfswoning is.

Planspecifiek

In relatie tot het agrarische bedrijf Vriezeloop 16 is in de Wet plattelandswoningen en de Wabo geregeld dat het bijbehorende agrarische bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd door de aanwezigheid van een plattelandswoning. Conform de Wet plattelandswoningen wordt de woning immers nog gezien als onderdeel van de agrarische inrichting, zodat voor deze woning de milieubescherming gelijk is aan de bescherming alsof het nog de eigen bedrijfswoning is. De betreffende woning bevindt zich op een afstand van ca. 50 m van het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw. Het betreffende gebouw wordt - net als de grote stal - gebruikt voor opslag. De dichtstbijzijnde schuur waarin schapen en lammeren worden gehouden en die in de winter gebruikt wordt voor het aflammeren van de schapen, bevindt zich op bijna 60 meter afstand. Daarmee kan ter plaatse van de plattelandswoning uitgegaan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast moet nog wel worden gekeken naar eventuele milieugevolgen van bedrijven van derden. Daarbij kan uitgegaan worden van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de navolgende tabel staan de milieubelastende activiteiten in de omgeving weergegeven.

Activiteit	Adres	Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Kortste afstand tot de plattelandswoning
Agrarisch bedrijf	Vriezeloop 12/14a	Maximaal 4.1	100 m	130 m
Agrarisch bedrijf	Vriezeloop 10	Maximaal 4.1	100 m	250 m
Bedrijf	Vriezeloop 6/6a	2	10 m	350 m

Gezien het bovenstaande wordt er voldaan aan de richtafstanden van omliggende bedrijven. Omliggende bedrijven worden niet belemmerd door de plattelandswoning en er is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.4 Bodem

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

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

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling is er slechts sprake van een planologische wijziging. Bij de wijziging is geen sprake van een strenger bodemgebruik. De grond zal daarnaast niet geroerd worden en de bestaande bebouwing blijft behouden. Derhalve is een bodemonderzoek met betrekking tot de voorgenomen plannen niet noodzakelijk.

4.5 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, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten

binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

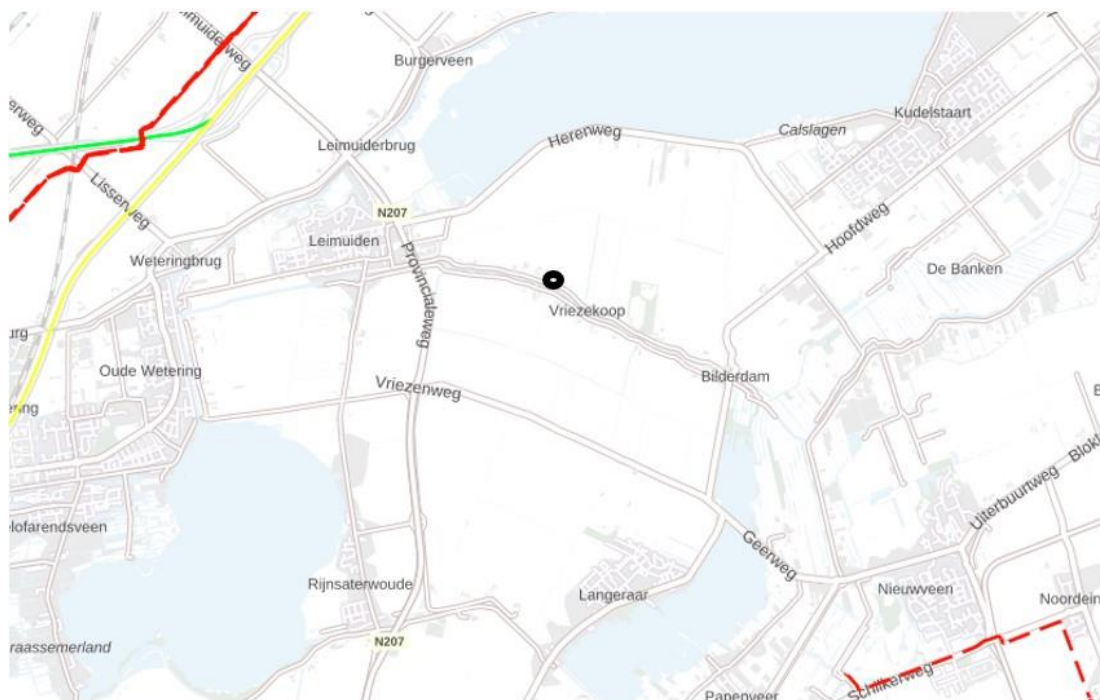
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

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



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving)

Transport over wegen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 m van een transportroute van gevaarlijke stoffen, in dit geval twee autowegen (A44 en A4), is op grond van het Besluit Externe veiligheid transportroutes een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Het plangebied ligt echter op circa 3,7 km afstand van beide autowegen. Omdat het gaat om een bestaande woning kan een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Buisleidingen

Op basis van de Atlas Leefomgeving is geconstateerd dat op een afstand van circa 4 km een buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen aanwezig is. De afstand en risico's als gevolg van de buisleiding vormen geen aandachtspunt voor de beoogde ontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze

kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

Plattelandswoning

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

Planspecifiek

Gezien de beperkte omvang van voorgenomen planologische wijziging, kan deze worden gezien als een NIBM-project. Desondanks is gekeken naar de concentraties uit de Atlas Leefomgeving van het RIVM om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2019 van fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) nabij het plangebied bedragen respectievelijk circa 15,6 µg/m³ PM₁₀, 8,2 µg/m³ PM_{2,5} en 13,5 µg/m³ NO₂. Er wordt niet voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in 2030. Echter wordt wel voldaan aan de EU-grenswaarden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 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 instandhoudingsdoelen, 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 oude 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.

Planspecifiek

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland. Het initiatief betreft enkel het planologisch wijzigen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Met deze wijziging zijn geen bouwwerkzaamheden gemoeid. Het initiatief zal derhalve geen invloed hebben op de mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Europees en nationaal 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 WB21 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 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 het 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. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlakte- 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.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2028 Hoogheemraadschap van Rijnland

Voor de planperiode 2022 - 2028 is het waterbeheerprogramma (WBP6) van het hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028. In het WBP zijn voor een aantal onderdelen verschillende doelen geformuleerd. Het gaat daarbij in hoofdlijnen om het volgende:

1. Waterveiligheid: Rijnland beschermt het beheergebied, de inwoners en bedrijven tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem.
2. Voldoende water: Samen met de omgeving zorgt Rijnland voor voldoende water. Niet te veel, niet te weinig, maar precies genoeg voor inwoners, bedrijven en natuur.
3. Schoon water: Rijnland zorgt voor een goede ecologische en chemische waterkwaliteit, afgestemd op de verschillende functies en versterkt de biodiversiteit.
4. Waterketen: Rijnland zuivert afvalwater van huishoudens en bedrijven. Hiermee draagt het waterschap bij aan een goede volksgezondheid, een goede waterkwaliteit en een gezonde leefomgeving.
5. Rijnland duurzaam: Samen met de omgeving zet Rijnland in op duurzaam werken door de kringloop van water, energie en grondstoffen zoveel mogelijk te sluiten
6. Rijnland klimaatadaptief: Rijnland maakt het beheergebied klimaatadaptief door de inrichting van de omgeving aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering.
7. Financiën: Rijnland voert een financieel beleid dat betaalbaar en volhoudbaar is, maar ook uitvoerbaar en uitlegbaar.

Het watersysteem is niet de verantwoordelijkheid van Rijnland alleen. Ook inwoners, bedrijven, overheden en andere organisaties hebben er invloed op en zijn dus medeverantwoordelijk. Denk bijvoorbeeld aan woningbouw, dempen of graven van watergangen of activiteiten waarbij stoffen vrijkomen die de waterkwaliteit beïnvloeden. Rijnland zorgt ervoor dat ook anderen doen waar ze verantwoordelijk voor zijn. Daarvoor geven ze voorlichting en advies, verlenen we vergunningen en controleren we of iedereen zich aan de afspraken houdt.

Rijnland staat initiatieven zoveel mogelijk toe, vanuit het principe 'ja, tenzij' dat ze sinds 2015 hanteren. Door minder regels en meer ruimte voor initiatieven voldoet Rijnland aan één van de belangrijkste uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet.

Keur 2020 en Uitvoeringsregels

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

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

Maar ook aan:

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

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

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

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

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze volgorde 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.

Planspecifiek

Watercompensatie

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

Waterkering

Het onbebouwde zuidelijke deel van het plangebied bevindt zich binnen de beschermingszone van de aanwezige waterkering. Hier is geen bebouwing beoogd, waardoor dit verder geen belemmering vormt.

Waterafvoer

De afvoer van hemel- en afvalwater van de woning zal gelijk aan de bestaande situatie zijn.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect water.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt

namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Archeologiebeleid gemeente Kaag en Braassem

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 is de archeologische verwachting op bepaalde plaatsen in de gemeente aangepast. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 13 mei 2013 deze beleidsherziening vastgesteld.

Planspecifiek

In het geldende bestemmingsplan is een archeologische dubbelbestemming opgenomen: 'Waarde - Archeologie - 1'. Wanneer de grondwerkzaamheden groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm zijn, is er archeologisch onderzoek benodigd. De beoogde ontwikkeling voorziet in de planologische wijziging van een plattelandswoning, waarbij geen graafwerkzaamheden voorzien zijn.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan vormt.

4.9.2 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Zoals blijkt uit de gemeentelijke Welstandsnota zijn er in de directe omgeving eveneens geen monumenten aanwezig. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale waarden aantast en vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bij de voorliggende ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Doordat met de wijziging naar plattelandswoning de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie niet wijzigen, kan de beschouwing van deze aspecten achterwege blijven. Bovendien zal het parkeren worden opgelost op het eigen terrein, waar voldoende ruimte beschikbaar is.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. 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.

5.2 Nadere toelichting regels

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

5.3 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 (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.4 Planregels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 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 bestemmingen op alfabetische volgorde. Hierbij wordt verwezen naar de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' zoals vastgesteld door de raad van Kaag en Braassem op 28 mei 2018. Die regels worden, voor zover relevant, van overeenkomstige toepassing verklaard.

5.5 Wijze van bestemmen

Voor de planregels wordt in het voorliggende wijzigingsplan verwezen naar de relevante bepalingen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'.

Voorliggend wijzigingsplan bevat de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waterstaat - Waterkering'. Om te borgen dat er maximaal 2 wooneenheden in het agrarisch bouwvlak aanwezig kunnen zijn is als plangebied van onderhavig plan het volledige agrarische bouwvlak aangehouden. De gronden ter plaatse van en rondom de bedrijfswoning Vriezekoop 16a zijn daarbij voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Deze gronden zijn mede bestemd voor een plattelandswoning. Voor wat betreft de bouwregels zijn de bepalingen voor een bedrijfswoning van overeenkomstige toepassing, wat betekent dat de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 6 en 10 meter mogen bedragen, terwijl de inhoud gemaximeerd is op 750 m³.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan 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 'afdeling 6.4 grondexploitatie', 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

Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waar de planschade in wordt geregeld. Overige gemeentelijke kosten bij begeleiding van het project kunnen middels leges op de initiatiefnemer worden verhaald.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpwijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c van het Bro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met het hoogheemraadschap 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.

Het ontwerpwijzigingsplan zal 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 het college van burgemeester en wethouders wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

De initiatiefnemer zal belanghebbenden informeren over het initiatief en in de gelegenheid stellen eventuele bezwaren kenbaar te maken.

7.2 Vooroverleg

Het plan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro op 26 juli 2023 voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Holland Midden. Daarnaast is de Omgevingsdienst West-Holland gevraagd om het conceptwijzigingsplan te beoordelen.

Provincie Zuid-Holland

Bij het invullen van het e-formulier om dit wijzigingsplan bij de provincie aan te leveren, werd duidelijk dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen en dat het dus niet opgestuurd hoeft te worden.

Veiligheidsregio Hollands Midden (mailbericht d.d. 27 juli 2023)

De Veiligheidsregio Hollands Midden geeft aan dat er geen bijzonderheden zijn ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten en ten aanzien van de bluswaterwinning. Ook voldoet het aan de uitgangspunten ten aanzien van de opkomsttijd en zijn geen aanvullende voorzieningen nodig. De Veiligheidsregio concludeert verder dat alleen de scenario's 'gebouwbrand' en 'luchtvaartongeval' relevant zijn. Nadere maatregelen worden echter niet nodig geacht. Voor het wijzigingsplan is in het kader van de fysieke veiligheid dan ook geen verdere advisering benodigd.

Hoogheemraadschap van Rijnland (mailbericht d.d. 16 augustus 2023)

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft geen bezwaar tegen het wijzigingsplan: de waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Het hoogheemraadschap geeft daarom een positief wateradvies, waarbij voor de werkzaamheden geen watervergunning nodig is. Wel is op aanwijzing van het hoogheemraadschap het beleid in toelichting paragraaf 4.8 geactualiseerd.

Omgevingsdienst West-Holland (advies d.d. 31 augustus 2023)

De Omgevingsdienst merkt over de paragraaf Bedrijven en milieuzonering op, dat uit de wijzigingsbevoegdheid blijkt dat sprake moet zijn van een bestaand agrarisch bedrijf dat de bedrijfsactiviteiten niet beëindigd heeft. Volgens de beschikbare informatie in het milieuinformatiesysteem van de Omgevingsdienst heeft het agrarisch bedrijf aan de Vriezekaap 16 de bedrijfsmatige activiteiten enige jaren geleden beëindigd. De Omgevingsdienst concludeert hieruit dat er geen sprake is van een bestaand agrarisch bedrijf, waarmee niet voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Indien aangetoond wordt dat wel sprake is van een bestaand agrarisch bedrijf, kan deze conclusie wijzigen. Er is ter plaatse nog steeds sprake van een agrarisch bedrijf. Voorheen betrof het koeien, maar thans gaat het om 50-70 schapen en lammeren. Een deel van de agrarische opstallen wordt voor opslag gebruikt. Al met al is er nog steeds sprake van een agrarisch bedrijf, waardoor het geëigend is om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen.

De omgevingsdienst merkt op dat niet beoordeeld is of ter plaatse van de om te zetten woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf Vriezekaap 16. Naar aanleiding hiervan is de toelichting op dit punt aangepast.

De omgevingsdienst geeft verder aan dat overige paragrafen (milieueffectrapportage, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit) akkoord zijn.

7.3 Zienswijzen

In een separate bijlage worden eventuele zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan samengevat en van een reactie voorzien.