



Ruimtelijke onderbouwing
Voorhousterweg 95a, Rijnsburg

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. **17-03-2015**

no. **303976**

Mij bekend, Hoofd Afdeling
Ruimte & Veiligheid

November 2014

Versie: ontwerp
2.1

RO24

p/a Colmarstraat 51
6515 BC Nijmegen
info@ro24.nl
www.ro24.nl

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	2
1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging locatie.....	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer	5
2. Gebieds- en projectbeschrijving.....	6
2.2. Beoogde ontwikkeling.....	7
3. Beleidskader.....	8
3.1. Rijksbeleid	8
3.2. Provinciaal beleid.....	9
3.3. Gemeentelijk beleid	10
4. Randvoorwaarden	11
4.1. Milieu	11
4.1.1. Bodem	11
4.1.2. Geluid	11
4.1.3. Luchtkwaliteit	11
4.1.4. Milieuzonering.....	12
4.1.5. Duurzaam bouwen	13
4.2. Externe veiligheid	13
4.3. Watertoets	14
4.4. Archeologie	15
4.5. Flora en fauna	15
4.6. Ruimtelijke effecten	16
5. Uitvoerbaarheid	17
5.1. Economische uitvoerbaarheid.....	17
5.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	17
5.3. Zienswijzenprocedure.....	17
6. Motivering.....	18

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel Voorhouterweg 95a in Rijnsburg. Het perceel heeft een agrarische bestemming en de woning heeft de status van bedrijfswoning. Dit ondanks het feit dat de woning in 2006 door de huidige eigenaar is aangekocht en sindsdien geen relatie meer heeft met het aangrenzende glastuinbouwbedrijf.

De gemeente Katwijk heeft aangegeven dat men de planologische situatie in overeenstemming wil brengen met de feitelijke situatie. In principe is men bereid om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan en aan de woning de status van plattelandswoning toe te kennen. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt deze mogelijkheid. Voorwaarde voor deze afwijking van het bestemmingsplan is dat het project is voorzien van een “goede ruimtelijke onderbouwing”. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel is van de omgevingsvergunning.

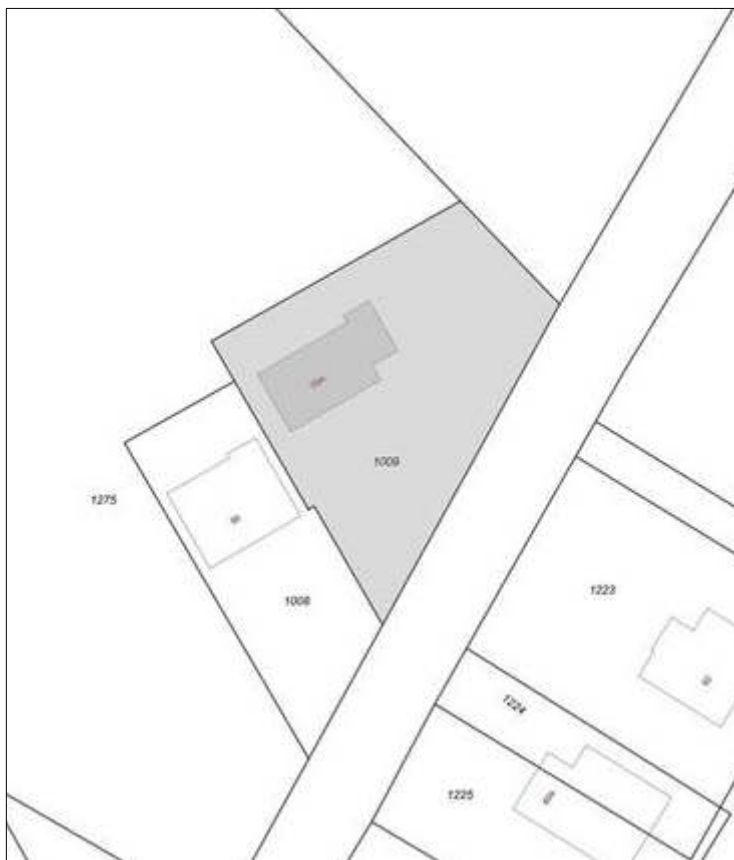
1.2. Ligging locatie

De locatie is gelegen aan de Voorhouterweg 95a in Rijnsburg. Onderstaande kaart geeft de ligging weer.



Figuur 1: Ligging Voorhouterweg 95a

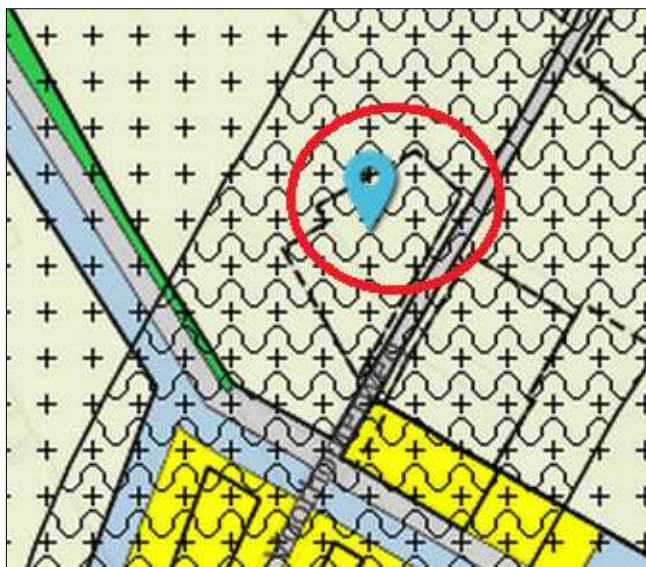
Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Rijnsburg, sectie A, nummer 1009.



Figuur 2: kadastrale situatie

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Trappenberg-Kloosterschuur”. Dit bestemmingsplan is op 30 september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.



Figuur 3: Fragment plankaart bestemmingsplan “Trappenberg Kloosterschuur” (het plangebied is omcirkeld).

Het perceel Voorhouterweg 95a heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch-Glastuinbouw 2” met de functieaanduiding “bedrijfswoning”. De gronden zijn bestemd voor volwaardige glastuinbouwbedrijven ten behoeve van de sierteelt. De woning is bestemd als bedrijfswoning.

Gebruik als woning in de vorm van een plattelandswoning, waarbij er geen relatie meer is tussen de bewoning en de agrarische bedrijfsvoering, is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee de status van de woning kan worden gewijzigd naar plattelandswoning.

1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie van de projectlocatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de belangrijkste beleidsaspecten. Achtereenvolgend wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op het bouwplan. Daarbij komen onder de relevante milieuaspecten aan de orde en wordt onder meer ingegaan op de onderdelen waterhuishouding, externe veiligheid, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 tenslotte vat het voorgaande samen.

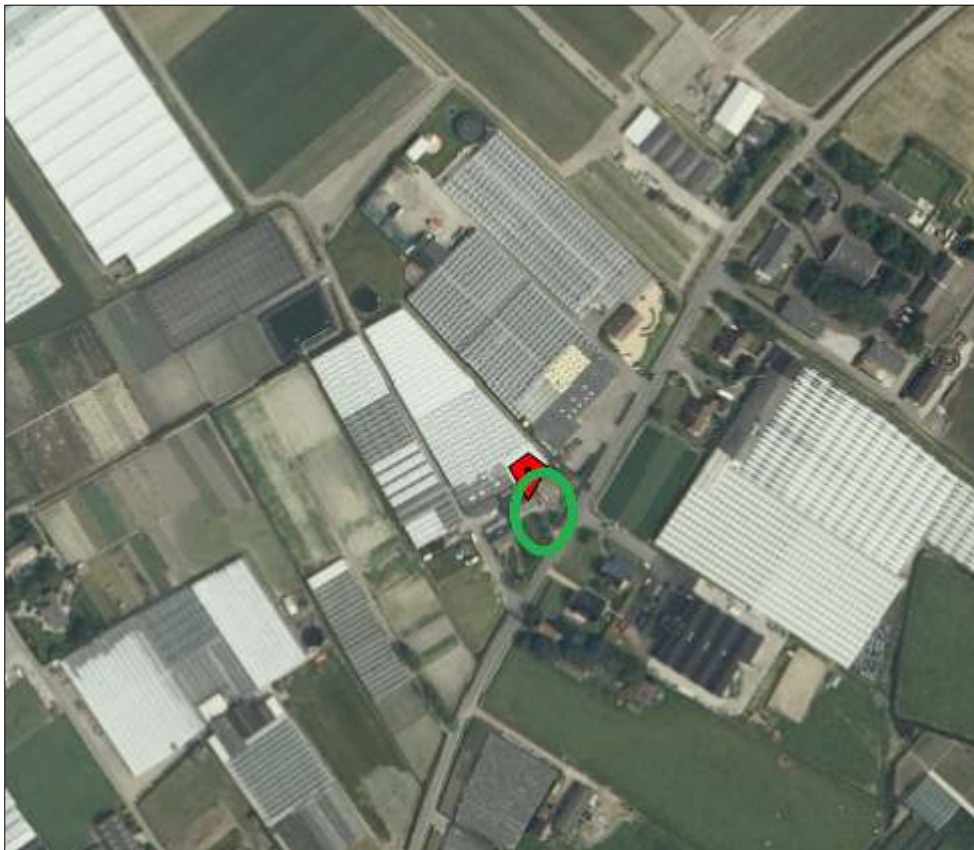
2. Gebieds- en projectbeschrijving

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

Het lint Voorhoutherweg / Rijsburgerweg heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde en wordt gekenmerkt door een divers karakter: afwisseling tussen open en dicht, groot en klein, ruim en krap, geen zicht en doorzicht.

Op een aantal plaatsen aan het bebouwingslint zijn woningen aanwezig. Het betreffen zowel bedrijfswoningen, al dan niet behorende bij een glastuinbouwbedrijf, als burgerwoningen. De laatste zijn veelal van oorsprong bedrijfs- of dienstwoningen die als gevolg van het beëindigen van de bedrijfsvoering en/of uitplaatsing van bedrijven hun dienstfunctie hebben verloren.

De omgeving van de projectlocatie wordt gekenmerkt door vele glastuinbouwbedrijven en aanverwante bedrijven als hoveniers en groothandelsbedrijven in tuinbouwproducten.



Luchtfoto projectlocatie

De ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel Voorhoutherweg 95a. De woning fungeerde oorspronkelijk als bedrijfswoning voor het naastgelegen glastuinbouwbedrijf, maar heeft al sinds jaren geen relatie meer met dit bedrijf. De woning is achter op het perceel gesitueerd, waardoor het grootste deel van de tuin aan de voor- en zijkant van de woning ligt. Door de groene tuinaanleg is de woning echter grotendeels aan het straatbeeld onttrokken. Aan de achterzijde grenst de tuin aan het terrein van een glastuinbouwbedrijf.



Woning Voorhoutseweg 95a

2.2. Beoogde ontwikkeling

Het is de bedoeling om de bestaande woning aan te wijzen als plattelandswoning. De wijziging is alleen bedoeld om bewoning door derden mogelijk te maken.

Plattelandswoningen zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. Deze woningen worden niet beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Wel worden plattelandswoningen beschermd tegen milieugevolgen van omliggende bedrijven. Vanuit ruimtelijk oogpunt treden er geen wijzigingen op. Net als in de huidige situatie blijft er sprake van een woning met bijbehorende tuin.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Wettelijk kader plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de “Wijziging Wet algemene bepalingen omgevingsrecht inzake de planologische status van gronden alsmede aanpassingen van plattelandswoningen” in werking getreden. Deze wetwijziging, ook bekend als de Wet plattelandswoningen, houdt in dat het planologisch regime van gronden en opstallen en niet langer het feitelijke gebruik daarvan bepalend is voor de mate van bescherming tegen hinder van geluid, geur en fijnstof. Verder heeft de wetwijziging specifiek betrekking op plattelandswoningen. Dit zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen, die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De wet regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt mogelijk gemaakt dat de voormalige bedrijfswoning op het perceel Voorhousterweg 95a wordt bewoond door derden, overeenkomstig de uitgangspunten van de Wet plattelandswoningen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is sindsdien het kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Eén van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap wordt de Omgevingswet. Deze integreert alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting. Meer ruimte betekent ook minder en eenvoudigere regels en procedures.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt rekening gehouden met de nationale belangen, zoals zijn opgenomen in de SVIR. Hoofdstuk 4 gaat in op de wijze waarop rekening wordt gehouden met de verschillende planologische en milieuaspecten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Kern van de Wet ruimtelijke ordening is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente.

Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

De voorliggende ontwikkeling heeft geen betrekking op de nationale belangen die in het Barro zijn genoemd. Het plan is daarom niet in strijd met de regels van het Barro.

Erfgoed en ruimte

In de beleidsvisie “Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte” schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van bestemmingsplannen (en dus ook bij andere ruimtelijke plannen, zoals afwijkingen o.g.v. de Wabo).

De manier waarop dat onderzoek uitgevoerd kan worden is beschreven in de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek. In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief (archeologische waarden);
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap (historische geografie).

Van waardevol bouwkundig erfgoed is in dit geval geen sprake. In ruimtelijke zin verandert er niets. De ontwikkeling heeft geen invloed op het karakter van de Voorhousterweg.

Duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting opgenomen om in het geval van 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” zoals opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

In dit geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling behelst niet meer dan het wijzigen van de planologische status van de bestaande bedrijfswoning tot plattelandswoning. De stappen van de “ladder” hoeven daarom niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland

Het provinciaal ruimtelijk beleid is primair neergelegd in de integrale Structuurvisie, “Visie op Zuid-Holland”. Deze is vastgesteld op 2 juli 2010. In de Structuurvisie staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik.

De provincie onderscheidt vijf hoofdpogaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt Structuurvisie zich nadrukkelijk ook op het beschermen en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar.

Uitgangspunt is om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer.

De projectlocatie ligt buiten de bebouwingscontour. Het project behelst echter niet meer dan het wijzigen van de planologische status van de bestaande bedrijfswoning tot plattelandswoning. Er zijn dus geen ruimtelijke gevolgen. Van verstedelijking is geen sprake. Er zijn derhalve geen provinciale belangen in het geding.

Provinciale verordening

Samen met de structuurvisie is de provinciale verordening "Ruimte, ontwikkelen met schaarse ruimte" vastgesteld. In deze verordening vindt een juridische vertaling plaats van het beleid uit de structuurvisie. Geen van de provinciale regels heeft betrekking op dit project.

3.3. Gemeentelijk beleid

Brede Structuurvisie Katwijk 2007 - 2020 (BSV)

In 2007 heeft de gemeenteraad de Brede Structuurvisie (BSV) vastgesteld. De BSV is het regiedocument voor de groei en ontwikkeling van de gemeente Katwijk. De BSV beschrijft de keuzes, projecten en acties die nodig zijn om Katwijk te ontwikkelen tot een plaats met 80.000 inwoners waar het goed wonen, werken en recreëren is. Om te voldoen aan de eisen uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die sinds 2008 van kracht is, is op 15 april 2010 de Brede Structuurvisie Verdiept vastgesteld inclusief de bijbehorende Plan MER.

Ten aanzien van het wonen is het beleid onder meer gericht op:

- het versterken van de differentiatie in bestaande en nieuwe woonmilieus;
- meer ruimte bieden voor particulier opdrachtgeverschap;
- het stimuleren van een gevarieerder aanbod van woningen en woonmilieus ter bevordering van de doorstroming;
- het bevorderen van extra invloed van de woonconsument op woonproducten.

De woning aan de Voorhousterweg 95a wordt aangemerkt als plattelandswoning. Hiermee past het plan binnen de doelstellingen van de BSV.

Woonvisie Katwijk 2008-2020

In de Woonvisie Katwijk 2008-2020 (vastgesteld door de gemeenteraad van Katwijk op 9 mei 2008) wordt op hoofdlijnen het woonbeleid voor de komende jaren verwoord. Het wijzigen van de planologische status van de woning naar plattelandswoning is niet in strijd met de uitgangspunten van de woonvisie.

4. Randvoorwaarden

4.1. Milieu

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, duurzaam bouwen en milieuzonering aan de orde.

4.1.1. Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen de projectlocatie. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid het plan. In dit geval verandert er in ruimtelijk opzicht niets. Er is geen sprake van (ver)bouwwerkzaamheden. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

4.1.2. Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals een woning) binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Ter plaatse van de woning geldt een maximumsnelheid van 60 km/u. Op grond van de Wet geluidhinder geldt voor dit type wegen in het buitengebied een geluidszone van 250 meter, gemeten aan weerszijden van de weg. Indien binnen deze zone een gevoelige functie wordt gerealiseerd, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB

In dit geval gaat het om een reeds bestaande bedrijfswoning, die de status krijgt van plattelandswoning. Bouwkundig verandert er niets. De huidige bedrijfswoning is reeds een geluidsgevoelig object. Aangezien er geen nieuw geluidsgevoelig object wordt gerealiseerd en de Wgh geen bepalingen bevat over het bewonen van een bedrijfswoning als plattelandswoning, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

Aangezien het in dit geval gaat om een reeds bestaande woning, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende

voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een bestaande bedrijfswoning die wordt aangewezen als plattelandswoning. De ontwikkeling blijft dus beneden de 3% grens van de Regeling NIBM, zodat zonder verdere toetsing gesteld kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen met zich meebrengt.

4.1.4. Milieuzonering

Bedrijven en Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Uitgangspunt is dat gevoelige functies geen onevenredige milieuhinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid.

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (editie 2009) worden in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen (richtafstanden) voorgeschreven tot milieugevoelige functies.

Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat bedrijven in de omgeving door de woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de Wet plattelandswoningen wordt geregeld dat het planologische regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend is voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Verder heeft de wet specifiek betrekking op zogenaamde

plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De wet regelt dat plattelandswoningen net als bedrijfswoningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf en dat het bijbehorende agrarisch bedrijf dus geen belemmeringen ondervindt van het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning.

Voor wat betreft de ligging van de woning ten opzichte van omliggende (agrarische) bedrijven, geldt dat geen onderscheid wordt gemaakt tussen een bedrijfswoning van derden en een burgerwoning c.q. plattelandswoning. Een bedrijfswoning wordt in dezelfde mate als een burgerwoning c.q. plattelandswoning beschermd tegen hinder van nabijgelegen bedrijven van derden, dus van bedrijven waarmee de woning geen functionele relatie heeft. Dit betekent dat het toestaan van het gebruik als plattelandswoning geen nadelige gevolgen heeft voor omliggende bedrijven.

Uit het bovenstaande volgt dat er vanuit het aspect milieuzonering geen overwegende bezwaren zijn.

4.1.5 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is de afgelopen jaren op landelijk niveau een belangrijk milieuthema geworden. Door de overheid wordt duurzaam bouwen gestimuleerd en wet- en regelgeving wordt steeds verder aangescherpt.

Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn onder meer verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie en waterbesparing in de woning.

De ontwikkeling behelst niet meer dan het wijzigen van de planologische status van de bestaande bedrijfswoning tot plattelandswoning. Duurzaam bouwen is dus niet van toepassing. Mocht er in de toekomst sprake zijn van bouwplannen, dan zal rekening worden gehouden met de doelstellingen m.b.t. duurzaam bouwen.

4.2. Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Het kan hierbij zowel gaan over het gebruik, de opslag en de productie als over het transport van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen) volgt de verplichting om bij ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's die handelingen met gevaarlijke stoffen kunnen veroorzaken voor het plangebied. Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. De risico's worden onderverdeeld in

het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR beschrijft de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. Dit is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden. Rondom de “risicobron” (weg, spoorlijn, bedrijf, etc.) wordt een risicocontour gelegd. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten liggen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen (een ramp). Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW).

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Er is een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied. Voor de inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied is de Risicokaart van de Provincie Zuid Holland geraadpleegd. In bijgaande figuur is het plangebied weergegeven:



Figuur 4: uitsnede risicokaart provincie Zuid Holland

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Verder onderzoek is daarom niet noodzakelijk

4.3. Watertoets

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Via www.dewatertoets.nl is het Hoogheemraadschap van Rijnland op de hoogte gebracht van het plan. Op basis van de door ons verstrekte gegevens concludeert men dat er geen sprake is van een waterbelang. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing die geen invloed heeft op de waterhuishouding. Het Hoogheemraadschap van Rijnland gaat daarom akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

4.4. Archeologie

Het beschermen van cultureel erfgoed is een taak van de overheid. Een goed beleid moet zorgen voor een zorgvuldige omgang met het culturele erfgoed, zowel bovengronds als ondergronds. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het in 1992 ondertekende Europese Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen sindsdien bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen.

In het bestemmingsplan “Trappenberg-Kloosterschuur” zijn de aanwezige archeologische waarden vastgelegd. Voor het perceel geldt een archeologische verwachtingswaarde. Omdat er geen sprake is van sloop- of bouwwerkzaamheden is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.5. Flora en fauna

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die op provinciaal niveau is uitgewerkt in de provinciale Structuurvisies.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Het plangebied ligt niet in of nabij beschermde natuurgebieden zoals de EHS en Natura 2000 gebieden. Nadere toetsing aan wet- en regelgeving is in dit kader niet noodzakelijk.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. In artikel 2 van de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen: een ieder die redelijkerwijs kan vermoeden of weet dat zijn handelingen nadelige gevolgen kunnen hebben voor (individuele) planten of dieren is verplicht om deze handelingen achterwege te laten of de gevolgen zoveel mogelijk te beperken. De zorgplicht geldt altijd voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of de soort beschermd is en ongeacht of er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet er naast de algemene zorgplicht ook nog rekening

gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit "tabel 2" en "tabel 3" van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of versterking van leefgebied.

In dit geval wordt geen bebouwing gesloopt en er zal geen nieuwe bebouwing worden gerealiseerd. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Een aanvullend flora- en faunaonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Daarnaast ligt het plangebied niet in of nabij beschermde natuurgebieden zoals de EHS en Natura 2000 gebieden. Nadere toetsing aan wet- en regelgeving is in dit kader evenmin noodzakelijk.

4.6. Ruimtelijke effecten

De ontwikkeling behelst niet meer dan het wijzigen van de planologische status van de bestaande bedrijfswoning tot plattelandswoning.

De woning wordt ontsloten vanaf de Voorhousterweg. Op het perceel is voldoende parkeergelegenheid. Hier zal in de nieuwe situatie niets aan veranderen. De wijziging van het toegestane gebruik heeft geen effecten op de verkeersaantrekkende werking danwel op de wijze van parkeren.

Geconcludeerd kan worden dat de functiewijziging geen noemenswaardige functionele, ruimtelijke als stedenbouwkundige effecten heeft en er dus geen zwaarwegende negatieve effecten voor de omgeving zullen optreden.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een functiewijziging. De reeds bestaande bedrijfswoning wordt aangemerkt als reguliere woning. Van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro is in dit geval geen sprake, zodat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met planologische afwijking overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

PM Resultaten vooroverleg.

5.3. Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken heeft van t/m 2014 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn wel / geen zienswijzen ingediend.

6. Motivering

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om middels verlening van een omgevingsvergunning de bestaande bedrijfswoning op het perceel Voorhousterweg 95a aan te wijzen als plattelandswoning.

Het vigerende bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling niet mogelijk. De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- de ontwikkeling past binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de Voorhousterweg;
- de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk beleidskader;
- er uit oogpunt van milieuhygiëne (bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en overige milieuhinder) geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling;
- de ontwikkeling geen negatief effect heeft op het gebruik van het gebied als glastuinbouwgebied en de omliggende bedrijven;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding;
- geen negatieve effecten optreden voor eventueel aanwezige flora en fauna;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.