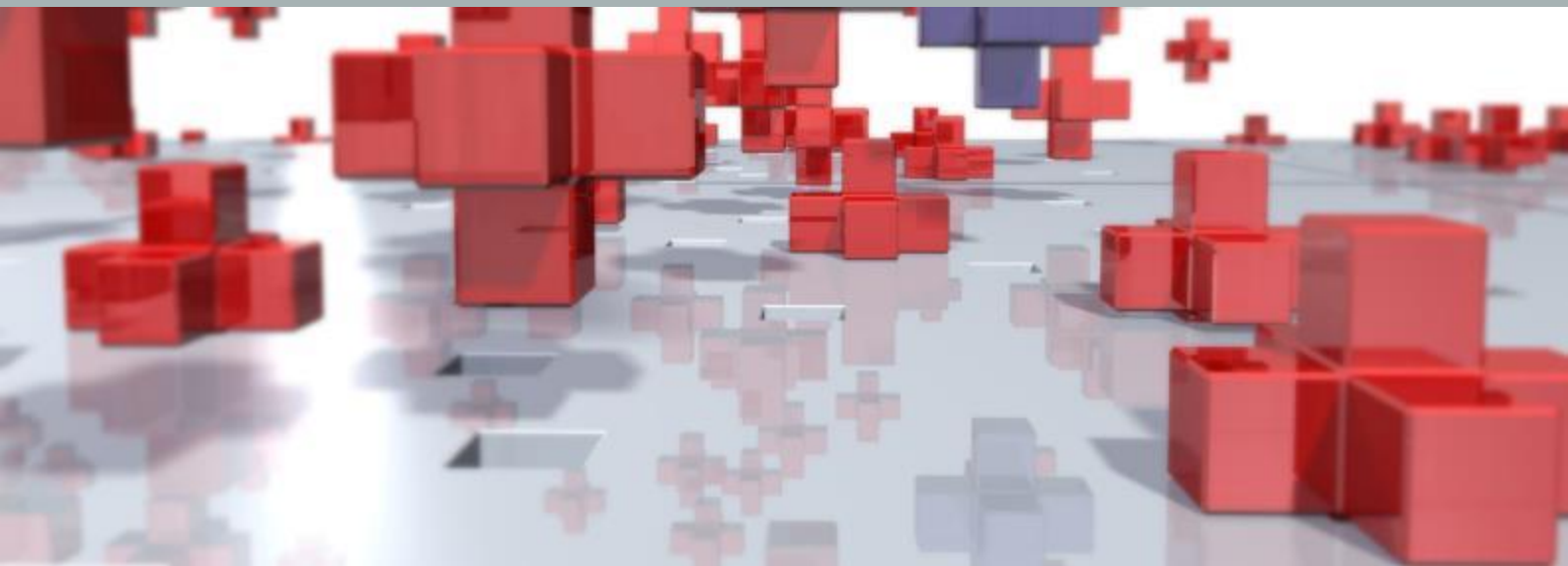


Bestemmingsplan Herenweg 23 te Leimuiden
Gemeente Kaag en Braassem
Vastgesteld



Bestemmingsplan Herenweg 23 te Leimuiden
Gemeente Kaag en Braassem
Vastgesteld

Rapportnummer:	P05636
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1884.BPHERENWEG23LM-VAS1
Datum:	20 juni 2024
Opdrachtgever:	particulier
Projectteam BRO:	PZu, EKu, EBa
Concept:	-
Ontwerp:	september 2022, februari 2023
Vaststelling:	17 juni 2024
Bron foto kaft:	BRO

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.n



Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2.PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
3.BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4.OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1 Verkeer en parkeren	18
4.1.1 Toetsingskader	18
4.1.2 Conclusie	19
4.2 Geluid	19
4.2.1 Toetsingskader	19
4.2.3 Conclusie	21
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.3.1 Toetsingskader	21
4.3.2 Onderbouwing	21
4.3.3 Conclusie	22
4.4 Bedrijven en milieuzonering	22
4.4.1 Toetsingskader	22
4.4.2 Onderzoek	23
4.4.3 Conclusie	24
4.5 Geur agrarisch	24
4.5.1 Toetsingskader	24
4.5.2 Onderbouwing	25
4.5.3 Conclusie	25
4.6 Kabels en leidingen	25
4.7 Externe veiligheid	25
4.7.1 Toetsingskader	25
4.7.2 Onderbouwing	26
4.7.3 Conclusie	29
4.8 Ecologie	29
4.8.1 Toetsingskader	29

4.8.2 Onderbouwing	30
4.8.3 Conclusie	31
4.9 Bodem	31
4.9.1 Toetsingskader	31
4.9.2 Onderbouwing	31
4.9.3 Conclusie	31
4.10 Water	31
4.10.1 Toetsingskader	31
4.10.2 Onderbouwing	33
4.10.3 Conclusie	34
4.11 Archeologie	34
4.11.1 Toetsingskader	34
4.11.2 Onderbouwing	35
4.11.3 Conclusie	35
4.12 Cultuurhistorie	35
4.12.1 Toetsingskader	35
4.12.2 Onderbouwing	35
4.12.3 Conclusie	37
4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	37
4.14 Luchthaveninddelingsbesluit Schiphol	37
 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	 40
5.1 Algemeen	40
5.2 Verbeelding	40
5.3 Regels	40
5.4 Wijze van bestemmen	41
 6.UITVOERBAARHEID	 43
6.1 Economische uitvoerbaarheid	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2.1 Vooroverleg	43
6.2.2 Ter inzage	43
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek industrielawaai	
Bijlage 2: Nota van beantwoording zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Herenweg 23 te Leimuiden, in de gemeente Kaag en Braassem, is gesitueerd een tuincentrum met de daarbij behorende bedrijfswoning. De initiatiefnemer beoogt de afsplitsing van de bedrijfswoning van het achterliggende bedrijf. De splitsing resulteert in de categorisering van de woning aan de Herenweg 23 als burgerwoning. Het perceel van de voormalige bedrijfswoning zal een woonbestemming krijgen. Hiermee is sprake van een wijziging van het gebruik. Op de resterende bestemming zal de bestemming 'Detailhandel' gehandhaafd blijven, waarbij de mogelijkheid tot wonen wordt uitgesloten.

De gewenste ontwikkeling past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', gemeente Kaag en Braassem, vastgesteld op 9 april 2020. De locatie betreft het perceel sectie B nummer 1457 en heeft een oppervlak van 20.058 m². De locatie heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel' danwel de enkelbestemming "Agrarisch met waarden" al dan niet met de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" toegewezen gekregen. Verder beschikt het perceel over een bouwvlak met de functieaanduiding 'tuincentrum', met een maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak 2770 m²'.

Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld.

1.2 Plangebied

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een perceel in het buitengebied van het dorp Leimuiden, gemeente Kaag en Braassem (provincie Zuid-Holland). Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Leimuiden, sectie B, perceelnummer 1457. Het plangebied is gelegen aan de Herenweg 23, en grenst vanaf de Herenweg aan de Westeinderplassen. De plangrens wordt gevormd door de grenzen van dit perceel. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1.1 weergegeven.



Figuur 1.1: ligging en begrenzing plangebied (bron: kadastralekaart.nl)

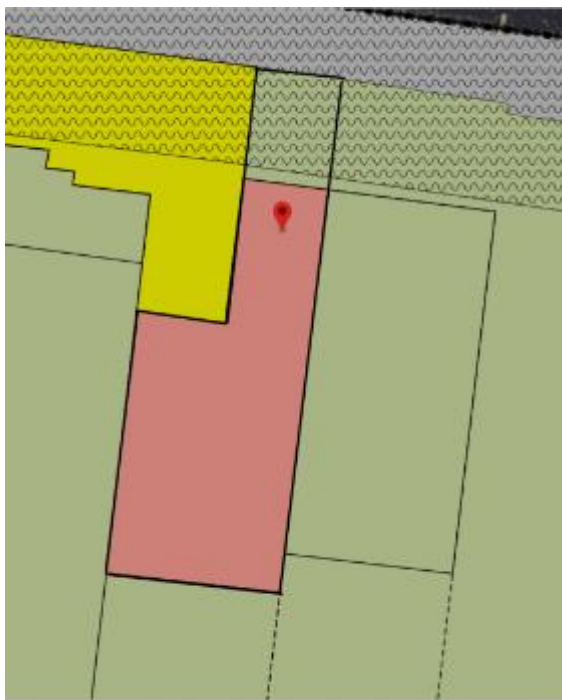
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavige planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', vastgesteld op 9 april 2020. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.

In dit bestemmingsplan is voor het plangebied waarop de woning is gelegen de bestemming 'Detailhandel' met functieaanduiding "tuincentrum" opgenomen. De beoogde ontwikkeling van het gebruik van de woning als burgerwoning past niet binnen de gebruiksregels van de bestemming 'Detailhandel'. Op grond van artikel 8.1 sub a zijn de voor detailhandel aangewezen gronden bestemd voor (a) ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum': uitsluitend een tuincentrum. Op grond van de bouwregels in artikel 8.2 sub d van de bestemmingsregels mag per bouwvlak 1 bedrijfswoning worden gebouwd. Artikel 8.2 sub b stelt dat gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden, indien geen aanduiding is opgenomen, mag het gehele bouwvlak bebouwd worden. Voor het perceel is een bouwvlak opgenomen met de maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak: 2770 m²'.

De noordkant van het perceel draagt de bestemming 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden'. Ter plaatse van deze enkelbestemming is gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' van toepassing.

Om deze redenen moet het bestemmingsplan gedeeltelijk herzien worden. Om de gewenste situatie juridisch-planologisch mogelijk te maken, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevings- en milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse juridisch-planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitgangspunten van het voorliggend bestemmingsplan verwoord.

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Herenweg 23 te Leimuiden zijn momenteel een aantal gebouwen aanwezig die in gebruik zijn ten dienste van het tuincentrum, daarbij is een bedrijfswoning met aanbouw en serre aanwezig. In figuur 2.1 is met nummering het aantal gebouwen aangeduid. Zie volgende alinea voor de omschrijving van de gebouwen.

De gebouwen betreffen de volgende functies;

Gebouw 1: Koude kas verkoop van buitenplanten, grond, potten en opslag caravans en auto's.

Gebouw 2: Warme kas verkoop van binnen planten en interieur.

Gebouw 3: Winkel en verkoop van ballonnen.

Gebouw 4: Serre en kantoor ruimte.

Gebouw 5: Verbinding van woonhuis en serre.

Gebouw 6: Woonhuis

Gebouw 7: Aanbouw betreffende slaapkamers.

De gebouwen 4,5,6 en 7 zijn aan elkaar verbonden. Gebouw 3 en 4 zijn aan elkaar gelegen, maar zijn niet verbonden.

Het plangebied ligt aan de noordzijde aan het de Herenweg. Zowel aan de west-, oost als zuidzijde liggen agrarische percelen. Aan de westzijde bevindt zich tevens een naburig woonperceel. In figuur 2.2 wordt het huidige aanzicht weergegeven.



Figuur 2.1: Overzicht planlocatie met nummer aanduiding van het gebouwen aantal op het perceel (Bron: PDOK viewer)



Figuur 2.2: Vooraanzicht van het plangebied, gezien vanaf de Herenweg (Bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer van voorliggend plan heeft besloten zich permanent te vestigen in de woning die nu bestemd is als bedrijfswoning op onderhavig perceel en zal deze in gebruik nemen als burgerwoning. In de huidige situatie is deze woning door de initiatiefnemer al in gebruik als burgerwoning. De woning wordt afgesplitst van het achterliggende bedrijf, het tuincentrum, en zal worden omgezet naar een burgerwoning. Op het resterende bestemmingsvlak “detailhandel” wordt een (bedrijfs)woning uitgesloten. Aan de wegzijde (Herenweg) is een bebouwingslint gesitueerd, hier wordt niet vanaf geweken. Daarbij is het niet wenselijk met de omzetting van de bestemming een situatie te creëren waar de bouw van een extra (bedrijfs)woning mogelijk is, het aantal woningen dient gelijk te blijven.

Om de situatie te legaliseren dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Daarbinnen dient het gedeelte van het perceel dat de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden” en een gedeelte van de bestemming dat de enkelbestemming “Detailhandel” draagt, gewijzigd te worden in de enkelbestemming “Wonen”. De bestemming ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’ komt te vervallen.

De dubbelbestemming “Waterstaat- Waterkering” wordt gehandhaafd.

Ter plaatse van het resterende deel van de bedrijfskavel met bijbehorende opstallen is de bestemming “Detailhandel” gehandhaafd, omdat het gebruik ter plaatse niet wijzigt tegenover de huidige situatie. Ten aanzien van deze bestemming wordt er een functieaanduiding “wonen uitgesloten” opgenomen, waardoor er geen bedrijfswoning meer is toegestaan binnen het opgenomen bouwvlak. Hierdoor is de mogelijkheid voor het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning komen te vervallen om wijzigingen in het woningaantal op het perceel tegen te gaan. De geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden blijven intact.

De nieuwe situatie zal bestaan uit de enkelbestemming ‘Wonen’ met een opgenomen bouwvlak ten grootte van de aanduiding. De enkelbestemming ‘Detailhandel’ beschikt over een eigen bouwvlak dat is verkleind ten opzichte van de huidige situatie, hiermee wordt het maximum bebouwd oppervlak aangepast. Dit resulteert in twee bouwvlakken gesitueerd op het perceel.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, vastgesteld op 11 september 2020, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van de fysieke leefomgeving. De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, en de opgaven die daaruit zijn afgeleid.

Door de oplopende druk op de fysieke leefomgeving is er meer regie nodig vanuit het Rijk om richting te geven aan de toekomstige fysieke leefomgeving van Nederland. Het Rijk streeft met de NOVI naar een integrale op samenwerking gerichte aanpak. Een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, waarbij er gezamenlijk optimaal gewerkt kan worden het behoud van een gezond, leefbaar en economisch sterk Nederland.

Het gaat om het benutten van heel Nederland, het bezien van de boven- en ondergrond in samenhang en het hanteren van de dubbeldoelstelling van ontwikkelen én beschermen.

Meer regie vanuit het Rijk betekent niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat. Het Rijk neemt het voortouw in deze gezamenlijke opgave.

Het Rijk kiest vier prioriteiten daar waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes zodat de beleidskeuzes weloverwogen gemaakt kunnen worden en die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen

In een aantal gebieden met grote opgaven en complexe problematiek bieden de kaders onvoldoende ruimte voor goede oplossingen. Daarom zijn er acht voorlopige NOVI-gebieden benoemd. In goede afstemming met lopende trajecten kijken Rijk en regio gezamenlijk naar mogelijke oplossingen voor deze gebieden.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan zijn, gezien de aard en de omvang, geen nationale belangen gemoeid. Ook valt het plan niet in een NOVI-gebied. De NOVI zorgt dan ook niet voor beperkingen of belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan zijn geen nationale belangen gemoeid. Het Barro zorgt dan ook niet voor beperkingen of belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“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”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, moet worden afgeweken van het bestemmingsplan middels een bestemmingsplanwijziging. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Tevens blijkt uit jurisprudentie dat een ruimtelijke ontwikkeling een bepaalde omvang moet hebben om aange-merkt te kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. In dit geval betreft het een in pandige functie-wijziging van een bedrijfsbestemming (bedrijfswoning) naar de functie wonen. Gezien de aard van de wijziging is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen zijn niet in strijd met het rijksbeleid.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Om de hoofdzen van het door de provincie Zuid-Holland te voeren ruimtelijk beleid vast te leggen, hebben Provinciale Staten in haar vergadering van 20 februari 2019 de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. Ze heeft de status van structuurvisie zoals bedoeld in de Wro en van verkeer- en vervoersplan zoals bedoeld in de artikelen 5 en 6 van de Planwet Verkeer en Vervoer.

De Visie is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen. De provincie wil met de visie een uitnodigend perspectief bieden. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities van Zuid-Holland als geheel. Deze zijn verwoord in vier rode draden door het beleid voor ruimte en mobiliteit heen en daarbij behorende strategische doelstellingen. Ze betreffen:

- het beter benutten en opwaarderen van wat er is,
- het vergroten van de agglomeratiekracht, hoofdzakelijk bij mobiliteit en bebouwde ruimte, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, hoofdzakelijk bij de kwaliteit van landschap, groen en erfgoed en
- het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving, hoofdzakelijk bij water, bodem en energie.

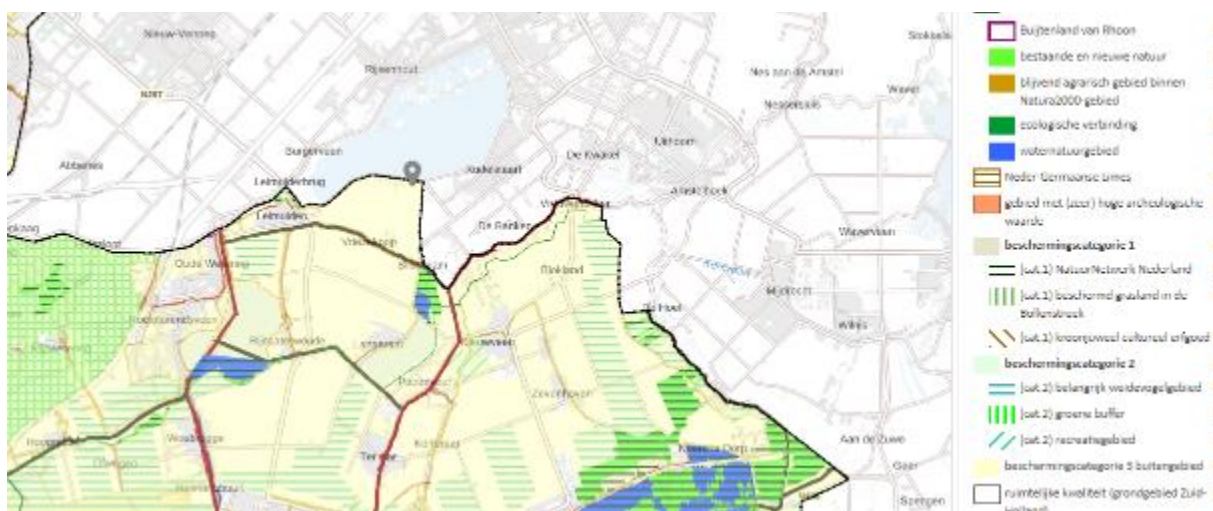
Ze geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie. De visie en bijbehorende verordeningen zijn de afgelopen jaren meermaals geactualiseerd. De laatste wijzigingen zijn op 2 december 2022 in werking getreden.

Doorwerking plangebied

Gezien de ligging van het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied is met name het aspect ruimtelijke kwaliteit van belang. In de Omgevingsverordening worden regels omschreven waar plannen aan moeten voldoen. Deze worden in de volgende paragraaf behandeld.

Omgevingsverordening

De omgevingsverordening Zuid-Holland is op 2 december 2022 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijk beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsvisie. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.



Figuur 3.1: Uitsnede verbeelding Omgevingsverordening Zuid-Holland

Doorwerking plangebied

Op het plangebied is de kaart 'ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën' uit de verordening van toepassing. Het plangebied ligt in een gebied met beschermingscategorie 3.

Artikel 6.9a van de Omgevingsverordening Zuid-Holland bepaalt dat een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied waarvan de plaats geometrisch is verbeeld op kaart 14 in bijlage II van de Omgevingsverordening kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij geldt dat de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig mag worden aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied. Daarbij moeten de volgende kwaliteiten betrokken worden:

1. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
2. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
3. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
4. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

In dit geval betreft het een gebruikswijziging en niet een ruimtelijke verandering, daardoor blijft de ruimtelijke kwaliteit gelijk.

Gebiedsprofiel Hollandse Plassen

Het gebiedsprofiel Hollandse Plassen is op 29 mei 2012 vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

De provincie Zuid-Holland maakt werk van het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit in de ruimtelijke ordening. Met de provinciale Omgevingsvisie is hiertoe een eerste aanzet gedaan. Als uitwerking hierop zijn gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit opgesteld. Een gebiedsprofiel is een verzameling en analyse van aspecten van ruimtelijke kwaliteit en biedt een handleiding om bij ontwikkelingen kwaliteiten te behouden of te versterken. De ambitie is dat elk project en elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ontwikkelingen zijn daarmee een kans voor het realiseren van een betere ruimtelijke kwaliteit.

Voor lokale overheden en initiatiefnemers dient het gebiedsprofiel als bron van inspiratie en biedt het handvatten om nieuwe ontwikkelingen met kwaliteit te initiëren. Voor de provincie dient het gebied-

sprofiel als handleiding om de kwaliteit van plannen/ontwikkelingen aan de voorkant van planprocessen te stimuleren. Het gebiedsprofiel vormt de basis voor de ontwerpopgave, elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het gebied: “werkgebieden met karakter “verspreid glas”.

Met verspreid glas worden glascomplexen bedoeld die buiten de grootschalige glastuinbouwgebieden liggen. Deze incidenten vormen vaak een storende factor in de beleving van het gebied. Een efficiënte en duurzame inrichting is veelal niet mogelijk vanwege landschappelijke beperkingen. De maat van de kassen is afgestemd op de maat van de kavel en zijn in het smalle patroon van sloten ingepast.

Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met:

- Ontwikkelingen zijn erop gericht deze glascomplexen te saneren;
- Sanering van glastuinbouw of agrarische bedrijven gaat samen met landschapsontwikkeling en uitbreiding van het recreatieve netwerk;
- Nieuwe ontwikkelingen op achterblijvende locaties dienen ontwikkeld te worden passend binnen de bebouwingsstructuur. (voorbeeld 'linten blijven linten').

Doorwerking plangebied

Het planinitiatief respecteert, voorzover van toepassing, bovenstaande uitgangspunten. De functiewijziging vindt binnen bestaande bebouwing plaats, dat buiten het werkingsgebied valt, en ziet op de omzetting van een bedrijfs- naar een burgerwoning. Het voornemens plan is buiten het werkingsgebied gesitueerd, geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van saneren van een glascomplex. Er wijzigt niets ten aanzien van het gebruik of de bestaande bebouwing binnen de bestaande bedrijfskavel, waardoor er van sanering geen sprake is. Er is daarmee ook geen sprake van een achterblijvende locatie. Er wordt desondanks wel voldaan aan inpassing binnen de bestaande bebouwingsstructuur, buiten het werkgebied. Het lint blijft hiermee intact nu tevens een (bedrijfs)woning in het resterende gedeelte van de bedrijfskavel uitgesloten wordt.



Het plangebied ligt tevens in het gebied: “droogmakerij met klei in de ondergrond dat gevoelig is voor bodemdaling”. Bij ontwikkelingen in deze gebieden wordt rekening gehouden met:

- Respecteren en versterken van de samenhang tussen alle onderdelen van het droogmakerijlandschap; kavelstructuur, wegen, waterlopen en -waar van toepassing- de molens. Bij nieuwe ontwikkelingen vormen de bestaande ruimtelijke eenheden van de droogmakerijen de leidraad. Versnippering van de ruimtelijke eenheid wordt voorkomen door droogmakerijen als geheel te behandelen: bijvoorbeeld door per polder prioriteit te geven aan landschapsbehoud, integrale landschapsvernieuwing of waterberging;
- Behoud van de (ring)dijk en/of -vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders;
- Er is ruimte voor nieuwe functies, mits deze bijdragen aan een duurzame waterhuishouding, natuurontwikkeling en/of recreatieve aantrekkelijkheid;
- Nieuwe ontwikkelingen zijn passend bij de grote maat en rationele opzet van de droogmakerij en worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, binnen de strakke verkaveling, grootschalig, met groene omzoming, behoud van zeer ruime doorzichten met ingetogen gebruik van kleur en gebiedseigen beplanting;
- De landbouw is drager van de landschappelijke kwaliteiten. Schaalvergroting is passend bij deze droogmakerijen. Behoud van de eenvoudige, rechte structuur van de polderwegen haaks op de hoofdontsluiting is wenselijk. Polderwegen dienen passend van maat en schaal te zijn en doorkruising van bestaande slotenpatronen dient vermeden te worden. De polderwegen bevatten geen verlichting en begeleidende beplanting.

Doorwerking plangebied

De functiewijziging vindt binnen bestaande bebouwing plaats en ziet op de omzetting van een bedrijfsnaar een burgerwoning. Doordat het enkel functiewijziging betreft blijven bovenstaande uitgangspunten gerespecteerd.

Het plangebied ligt tevens langs een “Ringdijk”

De ringdijken en kades van de droogmakerijen vormen een duidelijk ruimtelijk kader voor de polders. De ringdijk is de buitenste begrenzing van de polder. Van oudsher wordt aan de dijk gewoond en gewerkt. Naast hun waterkundige en kerende functie zijn de ringdijken en kades essentieel voor de ontsluiting van het gebied.

Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met:

- Ontwikkelingen aan de dijken en kades houden rekening met de beleefbaarheid van het contrast tussen hoge boezemkade en lage polder;
- Zicht vanaf de dijken op de polders wordt gekoesterd;
- Recreatieve toegankelijkheid van de randen van de droogmakerijen, bijvoorbeeld door het uitzetten van wandelpaden over de ringdijk.

Doorwerking plangebied

De functiewijziging vindt binnen bestaande bebouwing plaats en ziet op de omzetting van een bedrijfsnaar een burgerwoning. Doordat het enkel functiewijziging betreft blijven bovenstaande uitgangspunten gerespecteerd.



Figuur 3.3: Uitsnede kaart gebiedsprofiel “Droogmakerij als herkenbare eenheid” en “Ringdijk” en legenda (bron: ‘gebiedsprofielen provincie Zuid-Holland’)

Het gebied ligt tevens in een “gebied met gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap – Provinciaal Landschap”. Provinciale landschappen zijn begrensde landelijke gebieden die binnen de stedelijke invloedsfeer liggen. Ondanks de ligging tussen stedelijke agglomeraties is er vaak sprake van hoge recreatieve en landschappelijke waarden. Binnen deze gebieden ligt het agrarische accent op verbrede landbouw.

Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met:

- Accenten voor nieuwe ontwikkelingen komen te liggen in de provinciale landschappen: toegankelijke en multifunctionele landschappen in de nabijheid van de stad met een hoge gebruiks- en belevingswaarde.

Doorwerking plangebied

Het betreft geen nieuwe ontwikkeling, maar een functiewijziging. De functiewijziging vindt binnen bestaande bebouwing plaats en ziet op de omzetting van een bedrijfs- naar een burgerwoning. Hiermee blijven bovenstaande uitgangspunten gerespecteerd.



Figuur 3.4: Uitsnede kaart gebiedsprofiel Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap en legenda (bron: ‘gebiedsprofielen provincie Zuid-Holland’)

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale belangen.

3.3 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie 2020 Holland Rijnland

De gemeenten in de Rijnstreek, waaronder gemeente Kaag en Braassem, zijn vanaf 2011 aangesloten bij het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. In verband hiermede is de eerste partiële herziening van de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld door het Algemeen Bestuur Holland Rijnland, waarin de Regionaal Strategische Agenda van het voormalige Rijnstreekberaad, de Transformatievisie Oude Rijnzone en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Boskoop/ Rijnwoude vanuit de Rijnstreek zijn ingebracht. Deze visie is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle Holland Rijnland-gemeenten, waartoe ook Kaag en Braassem behoort. Op basis hiervan worden de ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst. De regionale structuurvisie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

- Holland Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- concentratie van stedelijke ontwikkeling;
- groenblauwe kwaliteit staat centraal;
- de Bollenstreek, Veenweide en de Plassen blijven open;
- twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenport;
- verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Doorwerking plangebied

De regionale Structuurvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door de regio te voeren ruimtelijk beleid. Het bestemmingsplan betreft enkel een wijziging van gebruiksfunctie en komt hiermee niet in aanraking met regionale beleidsbelangen. De regionale structuurvisie is niet van toepassing om het voornemens plan.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 26 oktober 2020 de Omgevingsvisie Kaag en Braassem vastgesteld. In 2021 is de Omgevingsvisie op een aantal gebieden nog concreter gemaakt. In deze brede visie worden de fysieke leefomgeving en het sociale domein aan elkaar verbonden. Vanuit deze visie wordt, daar waar het kan, zoveel mogelijk de regie aan inwoners en professionals gegeven. Uit de omgevingsvisie volgt dat het plangebied in het gebiedstype “buitengebied” valt, met als sub-gebiedstype “droogmakerij”.

Binnen dit sub-gebiedstype gelden de volgende specifieke uitgangspunten:

- Activiteiten zoals zelfstandige horeca, (grootschalige) evenementen, recreatie en woningbouw kunnen alleen incidenteel voorkomen;
- Binnen het gebied is ruimte voor schaalvergroting van agrarische bedrijven. Planologisch wordt er daarom, waar mogelijk, ruimte geboden op het gebied van geur, geluid, mestopslag en dierenverblijven;
- Bovenstaande mag niet ten koste gaan van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen.

Binnen de droogmakerij is er ruimte voor recreatie, nadrukkelijk gekoppeld aan linten langs de Wijde Aa en de Drecht. Het gaat dan om recreatieve routes, met daarbij trekpleisters zoals een agrarisch

bedrijf waarbij de recreatie tot een volwaardige tweede hoofdtak is geworden. Deze trekpleisters zijn via de N207 en de N446 goed bereikbaar.

Voorwaarde bij bovengenoemde accenten is dat er ook nadrukkelijk aandacht is voor verhoging van de landschaps- en natuurwaarden.

In de omgevingsvisie is ook een paragraaf “Wonen in Kaag en Braassem” opgenomen.

Hierin komen drie opgaven naar voren:

1. Woningbouwplannen richten op de behoefte
2. Doorstroming bevorderen
3. Huisvesting voor specifieke/ bijzondere doelgroepen realiseren

De omgevingsvisie geeft aan ten aanzien van deze opgaven een passend aanbod te willen bieden voor alle inwoners, jong en oud, met en zonder beperking en statushouders, zodat zij in Kaag en Braassem kunnen blijven wonen, of binnen een redelijke termijn een woning vinden. Voor hen is voldoende woonruimte aanwezig, die past bij hun levensfase, inkomen en mogelijke ondersteuningsvraag.

De gemeente zet in op:

- het bouwen van betaalbare woningen voor ouderen, starters en jongeren om zo de doorstroming te stimuleren;
- het realiseren van geschikte woonvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen;
- het realiseren van flexibele, tijdelijke woonconcepten om acute woonproblemen op te lossen;
- het verzorgen van humane huisvesting voor arbeidsmigranten.

Ook is de gemeente terughoudend, als het gaat om woningtypen als bedrijfswoningen en woonboten.

Een van de gewenste beweging met de omgevingsvisie op het onderwerp van wonen is van algemene regelingen naar het leveren van maatwerk wat passend is in de omgeving en vraag vanuit de inwoners.

Doorwerking plangebied

Dit planinitiatief kent geen raakvlakken met de specifieke uitgangspunten van het subgebiedstype. Het betreft een omzetting van een bedrijfs- naar een burgerwoning waarbij de bouw van een (bedrijfs)woning op de resterende bedrijfskavel wordt uitgesloten. De functiewijziging vindt binnen bestaande bebouwing plaats, er is dan ook geen sprake van nieuwbouw. Deze specifieke uitgangspunten vormen dan ook geen belemmering voor het planinitiatief.

De opgaven uit de omgevingsvisie op het gebied van wonen vormen geen belemmering voor het planinitiatief. Voornemens plan voegt een nieuwe woning toe aan het reguliere woningaanbod en wordt de mogelijkheid tot de bouw van een nieuwe bedrijfswoning afgenomen door de toevoeging van de bestemming ‘wonen uitgesloten’. De gemeente is terughoudend omtrent de bouw van nieuwe bedrijfswoningen. Het planvoornemen sluit aan op de gemeentelijke visie door deze mogelijkheid weg te nemen in de nieuwe bestemming. Door de huidige bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning wordt aangesloten op de gewenste bewegingen vanuit de omgevingsvisie.

Welstandsnota 2010

De raad van Kaag en Braassem heeft ervoor gekozen om voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden welstandsbeleid op te stellen. Het gaat dan om de beschermde dorpsgezichten, de monumenten en de omliggende percelen van monumenten. In de welstandsnota zijn deze gebieden en objecten beschreven. Op de welstandskaat staan de percelen aangeduid waarvoor een welstandstoets geldt. De rest van de gemeente is welstandsluw. Welstandsluw betekent dat een eventuele excessenregeling wel van toepassing is. De excessenregeling maakt het mogelijk een bouwwerk dat “in ernstige strijd is met redelijke eisen van welstand” alsnog aan een welstandstoets onderhevig te laten zijn. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk aanschrijven om deze strijdigheid op te heffen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan betreft een omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit betreft geen wijziging die welstandsaspecten behelst.

De redelijke eisen van welstand vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Een toevoeging of wijziging van functies zorgt vaak voor een verandering van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van een gebied. Het is daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de verkeersveiligheid, verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

Verkeer

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de gemiddelde verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" uitgegeven door het CROW (381). Er is uitgegaan van de cijfers voor een stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' met een ligging als 'buitengebied'.

Parkeren

Het vigerend parkeerbeleid van de gemeente Kaag en Braassem ligt vast in de 'Nota parkeernormen 2018'. De nota is een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Kaag en Braassem. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

4.1.2 Onderbouwing

Verkeer

Het plangebied is ontsloten via de Herenweg. De woning heeft een inrit op deze weg. De ontsluiting wijzigt niet als gevolg van de functiewijziging.

Het planinitiatief omvat een inpandige functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. In de huidige situatie is de verkeersgeneratie gemiddeld 8,2 mv/etmaal. Met de functiewijziging blijft de verkeersaantrekkende werking gelijk. Er is en blijft sprake van een wooneenheid. De Herenweg heeft voldoende capaciteit om deze verkeersbeweging te kunnen verwerken.

Parkeren

Bij het toepassen van de parkeernormen van de gemeente Kaag en Braassem, wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende gebieden. Onderhavig plangebied is gelegen in het gebied 'buitengebied'. De parkeernormen voor de relevante functies zijn hieronder weergegeven.

Wonen	Woningen (grondgebonden)	Centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel bezoekers	Eenheid
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.		
	Vrijstaand	1,4	2,2	1,9	2,7	2	2,8	0,3%	Per woning
	Twee onder een kap	1,5	2,1	1,8	2,6	1,8	2,6	0,4%	Per woning
	Tussenwoning/hoofwoning	1,1	1,9	1,6	2,4	1,6	2,4	0,3%	Per woning
	Huurnwoning (sociale huur)	0,9	1,7	1,2	2	1,2	2	0,3%	Per woning
	Woningen (appartementen)	Centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel bezoekers	Eenheid

Figuur 4.1: tabel Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018

De parkeerbehoefte wijzigt niet als gevolg van de functiewijziging. Uitgaande van de parkeernormen uit de 'Nota parkeernormen 2018' ligt het gewenste aantal parkeerplekken voor een vrijstaande woning in het buitengebied op maximaal 2,8. Dit betekent dat er minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein aanwezig moeten zijn. Het gehele plangebied biedt voldoende ruimte om aan dit vereiste te voldoen.

Verkeersveiligheid

Het planinitiatief omvat een in pandige functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Qua het verkeersaspect verandert er niets. Dit betekent dat het planinitiatief geen wijzigingen brengt in de verkeersveiligheid.

4.1.2 Conclusie

Gezien bovengenoemde conclusies worden met betrekking tot het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmeringen verwacht.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 4.2: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 4.3: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderbouwing

Een woning is volgens de Wet geluidhinder een geluidgevoelig object. In het voorliggende geval vindt uitsluitend een functiewijziging plaats van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij geen uitbreiding van de woning plaatsvindt. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor een dergelijke functiewijziging geen onderzoeksverplichting en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een spoorlijn. Een onderzoek naar railverkeerslawaai is in het kader van het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

Conclusie

De beoogde functiewijziging is wat betreft wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai ruimtelijk inpasbaar op deze locatie. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet vereist.

4.2.3 Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

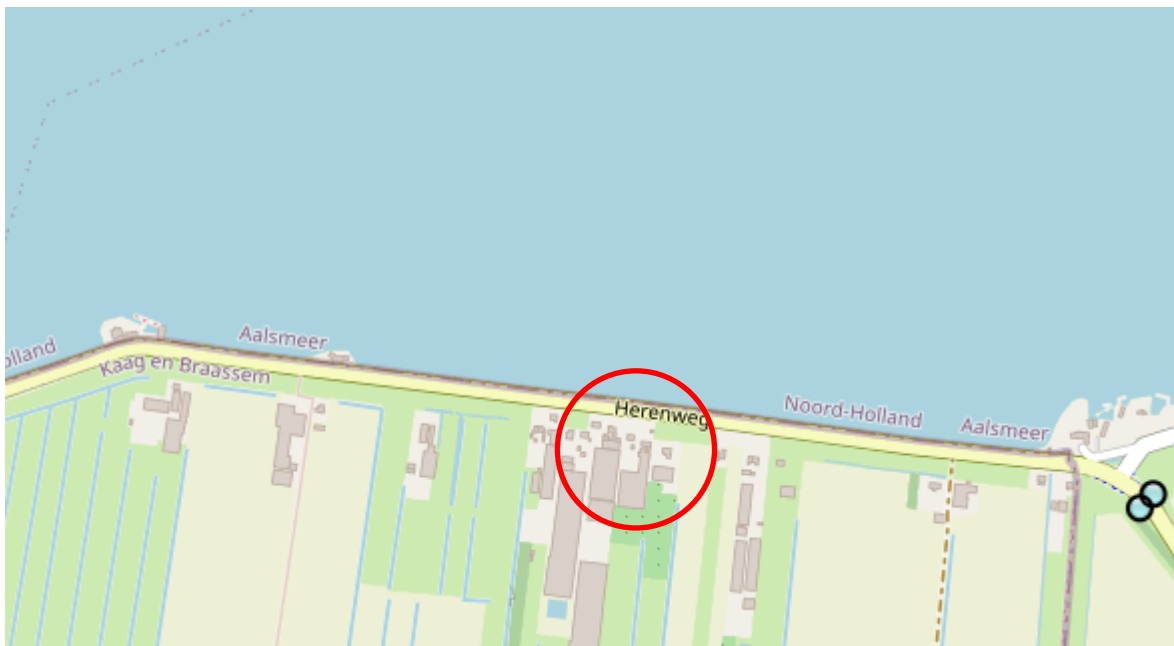
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderbouwing

Onderhavig initiatief voorziet in een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft ruim minder dan 1.500 woningen (bij minimaal 1 ontsluitingsweg). Daarnaast zal het aantal verkeersbewegingen niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Om deze reden is geen (nader) onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk.

Wel moet worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Dit wordt bepaald aan de hand van achtergrondwaarden met betrekking tot stikstof en fijnstof. De achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden middels de NSL-monitoringstool. In figuur 4.2 zijn de waarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven.

Uit figuur 4.1 kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen. Om deze reden kan gezegd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie.



Meetpunt	Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
1	15853078	13,8	15,5	6,0	8,1	2020
2	15853077	13,5	15,5	6,0	8,1	2020
	Norm	40	40	35	25	

Figuur 4.4: Achtergrondwaarden luchtkwaliteit (NSL-monitoringstool)

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Door K+ Adviesgroep is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van het bedrijf aan de Herenweg 23 te Leimuiden, gemeente Kaag en Braassem.

Het betreft zowel het bepalen van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus LAr, LT als de maximale niveaus LMax. Het geluidsonderzoek is uitgevoerd conform de regels uit de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (1999).

Activiteitenbesluit

Om het bedrijf niet te beperken is onderzocht of bij de omzetting naar een burgerwoning kan worden voldaan aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd om inzicht te geven in de geluidemissie van het bedrijf met betrekking tot de bevoorrading, voertuigbewegingen en installaties naar de directe omgeving.

Een tuincentrum dient te voldoen aan de geluidvoorschriften als opgenomen in het Activiteitenbesluit en zal moeten worden getoetst aan de maximale geluidniveaus (dB (A)) in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

VNG-brochure

De VNG-publicatie “Handreiking bedrijven en milieuzonering” is een instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar bedrijven dicht bij woningen worden voorzien. Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van editie 2009. De VNG-publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie en omgevingstype. De afstanden worden gegeven voor een aantal milieuaspecten, met name geur, stof, geluid en gevaar. In de voorliggende situatie is sprake van een gemengd gebied. Dit betekent dat de standaard richtafstanden gehanteerd dienen te worden. In de voorliggende situatie is het aspect geluid bepalend.

Indirecte hinder

De verkeersbewegingen van bezoekers, personeel en bevoorrading zijn beoordeeld volgens de Circulaire indirecte hinder. De bijdrage van het verkeer wordt voor zover deze akoestisch herkenbaar is ten opzichte van het reguliere verkeer getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Voor de bepaling van de indirecte hinder als gevolg van het wegverkeer van en naar de inrichting (verkeersaantrekkende werking) is uitgegaan van de circulaire “Beoordeling geluidshinder wegverkeer in verband met de vergunningsverlening Wet Milieubeheer”. Hierin is een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en een maximale grenswaarde van 65 dB(A) opgenomen.

Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is toelaatbaar mits een binnenniveau van 35 dB(A) gegarandeerd wordt.

4.4.2 Onderzoek

Voor de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar bijlage 1 “Akoestisch onderzoek Herenweg 23 te Leimuiden “Industrielawaai”.

De volgende conclusies kunnen worden getrokken.

Langetijdgemiddelde geluidbelastingen

Bij alle onderzochte waarneempunten wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit. De optredende gevelbelastingen zijn ten hoogste 48 dB(A) etmaalwaarde.

Maximale belastingen

Activiteitenbesluit

In een aantal waarneempunten is de geluidsbelasting in de dagperiode maximaal 78 dB(A) ten behoeve van de laad- en losactiviteiten. Conform artikel 2.17 lid 1 onder b mogen de maximale niveaus in de dagperiode buiten beschouwing worden gelaten. Deze overschrijding is daarmee toegestaan conform het Activiteitenbesluit.

De overige maximale niveaus bedragen voor alle waarneempunten ten hoogste 70 dB(A) voor de dagperiode op basis van de uitgangspunten opgenomen in hoofdstuk 3 van het onderzoek. In de avonden nachtperiode treden er geen belastingen op gezien het bedrijf dan gesloten is en er geen installaties buiten aanwezig zijn. Voor deze waarneempunten wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ook voldaan aan stap 2 van de VNG-brochure indien gekeken wordt naar de maximale belasting zonder bevoorrading. Ten aanzien van bevoorrading wordt niet voldaan aan stap 2 of 3 van de VNG-brochure.

De bedrijfswoning wordt afgesplitst van het achtergelegen tuincentrum en wordt bestemd als 'burgerwoning'. Door de splitsing verandert de verhouding tussen de woning en het tuincentrum. Door de wijziging zal moeten worden aangetoond dat er sprake is van een goed ruimtelijke ordening. Uit de definitie van woningen (art. 1.1) blijkt dat een woning een geluidsgevoelig object is. Terwijl in de huidige situatie de bedrijfswoning behoort tot de eigen inrichting (tuincentrum), welk niet behoort tot een gevoelig gebouw (art. 1.1).

Door de bestemmingswijziging moet er worden getoetst aan de geluidsbelasting van de inrit gesitueerd langs de woning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een schouw van de bestaande gevelgeluidwering opgenomen om na te gaan of het binnen niveau zou kunnen voldaan aan de geluidseisen van het activiteitenbesluit. Uit de berekeningen (bijlage III in akoestisch onderzoek) blijkt dat in voorliggende situatie wordt voldaan aan een binnenwaarde van 55dB(A). Op basis van deze schouwing kan een goede ruimtelijke ordening worden onderbouwd.

Indirecte hinder

Bij de onderzochte waarneempunten voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde van de circulaire "Beoordeling geluidshinder wegverkeer in verband met de verguningsverlening Wet Milieubeheer". De belasting is maximaal 28 dB(A) etmaalwaarde op basis van de uitgangspunten opgenomen in hoofdstuk 3.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelas-

ting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geur-eenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderbouwing

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, te weten een melkveehouderij, is gelegen aan de Herenweg 9 te Leimuiden, op ca. 350 meter afstand.

Tussen de planlocatie en dit bedrijf zijn reeds maatgevende woningen gelegen. Onderhavig project belemmert daarom dit agrarische bedrijf niet in de bedrijfsvoering. Andersom heeft dit bedrijf ook geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van de burgerwoning. Er zijn daarnaast geen andere veehouderijen of andere agrarische bedrijven met een geuruitstraling in de omgeving gelegen die invloed zouden kunnen hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'geur agrarisch' zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels of leidingen.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

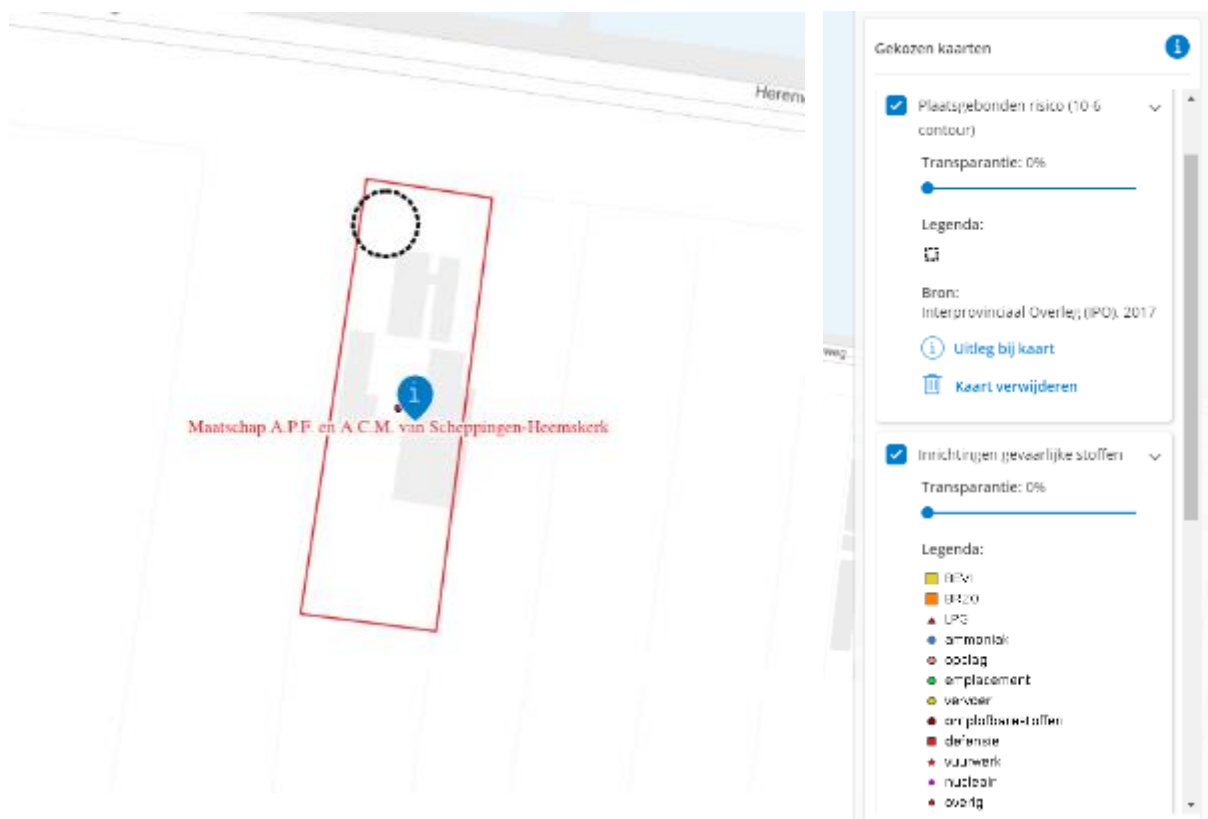
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.7.2 Onderbouwing

Onderhavig planinitiatief zorgt niet voor een groter plaatsgebonden- en het groepsrisico. Volledigheidshalve worden hierna de risicobronnen ter plaatse, danwel in de nabijheid, van het plangebied beschreven.

Inrichtingen gevaarlijke stoffen

Op circa 300 meter van het plangebied is een inrichting met gevaarlijke stoffen gelegen (zie figuur 4.5). Het betreft de inrichting gelegen aan de Herenweg 9 te Leimuiden.

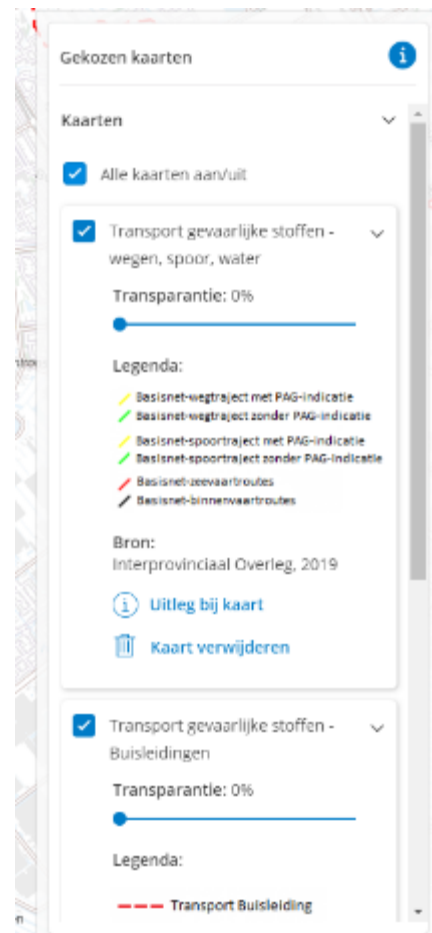


Figuur 4.5: Uitsnede en legenda kaart externe veiligheid (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Ten aanzien van de inrichting geldt een plaatsgebonden risico van '10-6-contour'. Het plangebied is niet gelegen binnen dit contour. Daarnaast is het groepsrisico in deze niet van belang gezien de aard en omvang van de wijziging. Er blijft tenslotte sprake van een woning en ook de resterende bedrijfslocatie wijzigt niet.

Op circa 3,9 kilometer van het plangebied loopt een 'Transport Buisleiding' (zie figuur 4.6). Door de afstand ligt het onderhavige plangebied niet binnen de invloedssfeer van de buisleiding. Er is geen sprake van een verhoging van het groeps- en plaatsgebonden risico.

Op circa 3,5 kilometer van het plangebied loopt een 'Basisnet- wegtraject met PAG-indicatie' (zie figuur 4.6). Dit betreft de rijksweg A4, over dit wegtraject worden toxische vloeistoffen van categorie LT3 toegestaan. Voor categorie LT3 geldt een invloedsfeer van vier kilometer. Het plangebied valt dus met een afstand van circa 3,5 kilometer binnen de invloedsfeer van de A4.



Hoofdstuk 4

Omgeving plangebied

Het planinitiatief betreft enkel de planologische omzetting van een bedrijfs- naar een burgerwoning betreft en het uitsluiten van de bouw danwel gebruik van een bedrijfswoning op de resterende bestemming “detailhandel”. Het feitelijke gebruik verandert niet. De omliggende bedrijven vormen geen verhoging van het risico. Er is dan ook geen sprake van een verhoging van het groeps- en plaatsgebonden risico.

4.7.3 Conclusie

Ten aanzien van de externe veiligheid gelden er geen beperkingen voor het onderhavige initiatief.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust en verblijfplaats te garanderen.

4.8.2 Onderbouwing

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het 103-Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (op circa 8 kilometer ten zuid-oosten van het plangebied). Gezien deze afstanden en het feit dat uitsluitend sprake is van een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en het uitsluiten van de bouw danwel gebruik van een bedrijfswoning op de resterende bestemming “detailhandel”, zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Stikstofdepositie-onderzoek wordt niet zinvol geacht, mede vanwege bovenstaande situatie. Er verandert immers niets in de gebruiksfase.

Planologische gebiedsbescherming

Op 2 respectievelijk 2,5 km ten Westen en Zuidoosten van het plangebied liggen Natuurnetwerkgebieden. Aangezien uitsluitend sprake is van een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoningen, zijn negatieve effecten op deze provinciaal beschermde natuur op voorhand uit te sluiten.

Toetsing soortenbescherming

In het plangebied ligt een bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen en een groene tuin. Bij de voorgenomen functiewijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning en het uitsluiten van de bouw danwel gebruik van een bedrijfswoning op de resterende bestemming “detailhandel” is sprake van reeds bestaande bebouwing en begroeiing. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats en er wordt geen groen verwijderd. Negatieve effecten van onderhavig planinitiatief op flora en fauna kunnen worden uitgesloten.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' zorgt niet voor belemmeringen.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

4.9.2 Onderbouwing

In onderhavig initiatief is uitsluitend sprake van een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en het uitsluiten van de bouw danwel gebruik van een bedrijfswoning op de resterende bestemming "detailhandel". Omdat op het voorliggende perceel reeds sprake is van bestaande (woon)bebouwing en er geen (grond)werkzaamheden worden uitgevoerd, is de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt voor een gebruik als woondoeleinden.

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' zorgt niet voor belemmeringen voor de beoogde functiewijziging.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

1 Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Voor voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat

watervgangen en kunstwerken, zoals gemalen, duikers en stuwen, op orde zijn en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP5) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het WBP5 vastgesteld.

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

2 Keur en beleidsregels

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

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

Maar ook aan:

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

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een “ja, tenzij” benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

3 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.

4 Riolering en afkoppelen

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

Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijv. door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuillende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

4.10.2 Onderbouwing

Onderhavig initiatief behelst enkel de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, tevens wordt de mogelijkheid tot het bouwen of gebruiken van een bedrijfswoning op het resterende perceel met bestemming "detailhandel" uitgesloten. Voor het initiatief geldt op grond van de Keur geen vergunningsplicht. Ook worden er met het initiatief geen handelingen verricht, waarbij men weet of redelijkerwijs had kunnen weten dat door die handelingen nadelige effecten voor het watersysteem ontstaan of kunnen ontstaan.

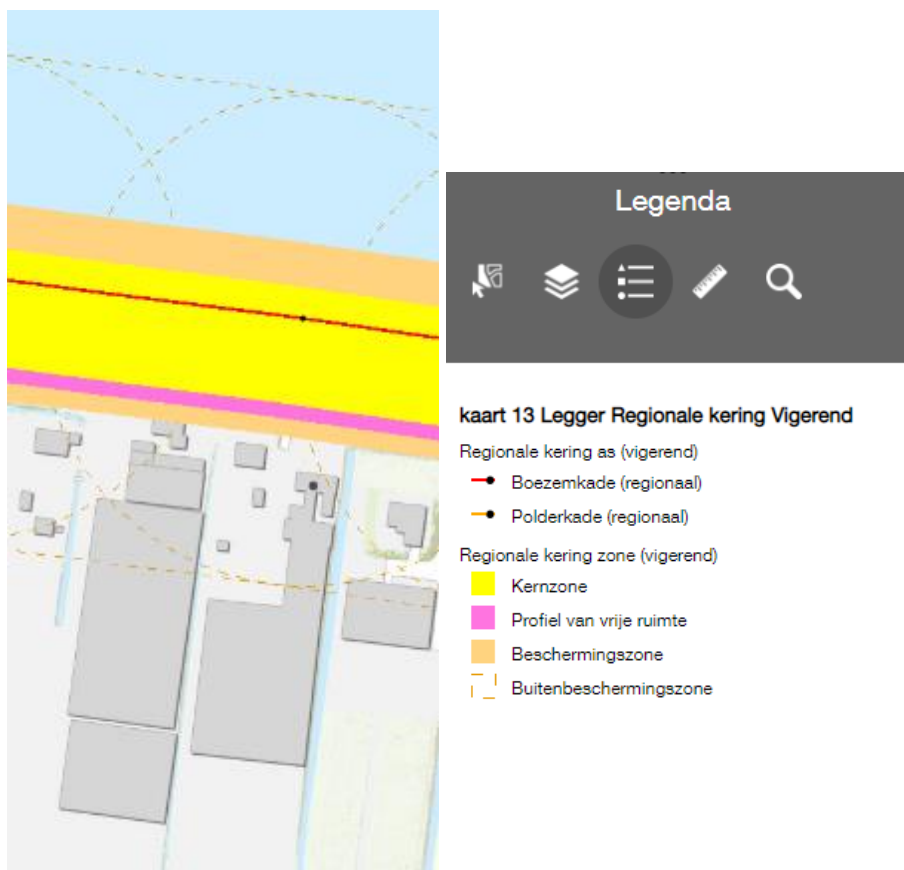
Als gevolg van de functiewijziging vinden geen wijzigingen plaats in de omgang met afvalwater en hemelwater. Het afvalwater is en blijft aangesloten op de bestaande riolering. Wat betreft hemelwater wordt er geen bebouwing of verharding toegevoegd en hoeven hiervoor dus geen aanvullende maatregelen genomen te worden.

Regionale waterkering

Bij het plangebied is een 'Regionale Kering' gelegen (figuur 4.2). De beoogde functiewijziging in de bestaande bebouwing ligt niet binnen de aangewezen kernzone, het profiel van vrije ruimte of de beschermingszone. Het gebied dat op grond van vigerend bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden' wordt veranderd naar de bestemming 'Wonen', valt gedeeltelijk binnen deze zones. Er wordt op dat gedeelte perceel echter niets gebouwd of aangelegd.

Een klein gedeelte van de bebouwing van, en bij, de woning valt in de buitenbeschermingszone. Deze zone is, op grond van de regels bij de Keur, alleen relevant bij het aanbrengen en hebben van leidingen en het uitvoeren van bepaalde risicovolle werken. Doordat het initiatief enkel om een functiewijziging gaat en er feitelijk niets veranderd, vormt deze beschermingszone dan ook geen belemmering.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming gehandhaafd. Het waterhuishoudkundige belang is met deze dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' in de planregels geborgd. Dit aspect zorgt daarom voor geen belemmeringen voor onderhavig bouwplan.



Figuur 4.7: Uitsnede kaart 13 behorende bij de Keur 2020 (Bron: legger Hoogheemraadschap van Rijnland)

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'water' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig project.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

In mei 2011 is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld.¹ In het kader van een aantal bestemmingsplanprocedures en het voornemen tot vaststellen van een erfgoedverordening is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie zijn de ondergrenzen herijkt en de archeologische verwachting op bepaalde plaatsen in de gemeente aangepast. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 13 mei 2013 deze herziening van het beleid vastgesteld. De archeologische verwachtingswaarden zijn doorvertaald naar het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Daarnaast is op provinciaal niveau in het kader van provinciaal erfgoed de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) kaart de onderlegger voor het provinciaal erfgoed van ruimtelijk belang. De betreffende CHS-kaart voor de Provincie Zuid-Holland bevat ook archeologische kenmerken. Het plangebied valt in een “zeeafzetting” waarbij de waarde geen of laag is.

4.11.2 Onderbouwing

De onderzoekslocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan geen dubbelbestemming Waarde- archeologie gekregen. Ook blijkt uit de CHS- kaart van de Provincie Zuid-Holland dat er geen of lage waarde is ten aanzien van de vigerende zee afzetting. Bovendien maakt het bestemmingsplan enkel een functiewijziging mogelijk en voorziet het in een afnemen van de mogelijkheid tot het bouwen dan wel gebruiken van een bedrijfswoning op de resterende bestemming “detailhandel”. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.11.3 Conclusie

Het aspect ‘archeologie’ zorgt niet voor belemmeringen.

4.12 Cultuurhistorie

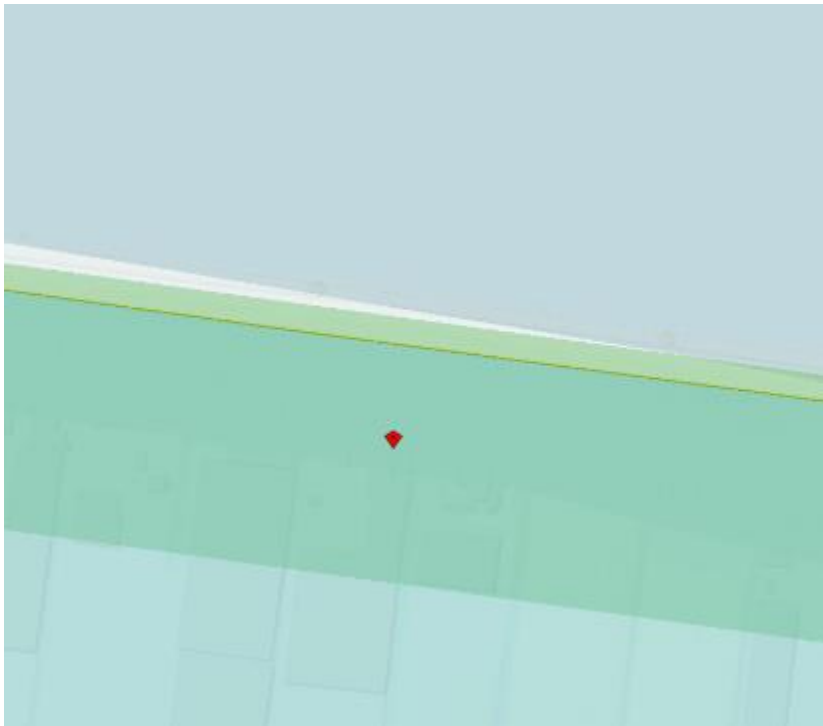
4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.12.2 Onderbouwing

De cultuurhistorische waarden in de provincie Zuid-Holland zijn weergegeven op de provinciale CHW-kaart (cultuurhistorische waardenkaart). In figuur 4.3 is een uitsnede van deze kaart weergegeven ter plaatse van het plangebied.



Figuur 4.8: Uitsnede CHW-kaart provincie Zuid-Holland (bron: https://pzh.b3p.nl/viewer/app/Cultuur_historische_atlas)

Op de kaart bij figuur 4.3 is te zien dat in het plangebied mogelijk “Landschapswaarden” aanwezig kunnen zijn. Het betreft dan, ten aanzien van onderhavig initiatief waarbij er geen sprake is grondroerende werkzaamheden, met name het kenmerk “veen” en “zee-afzetting”. Het aspect “veen” krijgt een lage tot zeer lage waardering vanwege de uiterst lage trefkans op archeologische sporen die met bewonings- of landgebruiksmogelijkheden samenhangen. Ten aanzien van het aspect “zee-afzetting” is onder het kopje “archeologie” al geconcludeerd dat dit geen of lage waarde heeft.

De “historisch landschappelijke lijn” heeft een hoge waarde. De meeste typen van deze historische lijnen zijn niet bijzonder zeldzaam.

Het plangebied ligt in een gebied met kenmerken van “Nederzettingen”, het betreft het kenmerk “Polderlint 1850- 1940”, waarbij de waarde: “niet van toepassing” betreft.

Het plangebied ligt vlakbij het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies (bufferzone). Dit betreffen de Westeinderplassen.

Het plangebied valt in een zone “Zones / plaatsen met archeologische verwachting / trefkans”. De kans op archeologische sporen is hier geen of laag. In het kader van beleid is het algemeen uitgangspunt is dat verwachte archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden moeten blijven.

Het plan betreft enkel de planologische omzetting van een bedrijfs- naar een burgerwoning betreft en het uitsluiten van de bouw danwel gebruik van een bedrijfswoning op de resterende bestemming “de-

tailhandel". Het feitelijk gebruik wijzigt niet. Ook worden er geen grondroerende werkzaamheden verricht. Ten slotte zijn de cultuurhistorische waarden in het plangebied laag, niet bijzonder of niet aanwezig.

4.12.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig planinitiatief.

4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt een functiewijzigingen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

In het plangebied wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hierbij is geen sprake van bouw- of sloopwerkzaamheden en er wordt geen woning toegevoegd. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

In bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd.

De voorgenomen functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning komt niet voor in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt voor dit plan dus ook geen m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Er geen sprake van de verplichting om een m.e.r.-procedure of een m.e.r.-beoordelingsprocedure uit te voeren.

4.14 Luchthaveninddelingsbesluit Schiphol

4.14.1 Toetsingskader

Het rijksbeleid ten aanzien van Schiphol is geformuleerd in de Wet Luchtvaart. Deze wet vormt de wettelijke grondslag voor het regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet is grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeerbesluit en het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Het LIB omvat de ruimtelijke consequenties van de Wet Luchtvaart. In het LIB wordt een beperkingengebied aangegeven waarin beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidbelasting en aanzien

van de luchthaven Schiphol. Tevens zijn er hoogtebeperkingen en regels met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogel aantrekkende werking in opgenomen.

4.14.2 Onderbouwing

Het plangebied ligt binnen het beperkingenbied “geluidgevoelige gebouwen” (LIB4) en “afwegingsgebied geluid en externe veiligheid” (LIB 5) zoals volgt uit de kaart bij het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol van 28 oktober 2021 (figuur 4.4).

Bij de beoordeling dient te worden getoetst aan het meest strenge regiem, te weten LIB 4. Op grond van LIB 4 geldt een beperking voor bebouwing. Aanvullend geldt echter tevens een motiveringsplicht in verband met LIB 5 op het gebied van geluid en externe veiligheid.

De gronden LIB 4 zijn zones in verband met geluidhinder. Ze zijn ingevoerd om ernstige hinder en ernstige slaapverstoring door vliegtuiglawaai te beperken, omdat dit kan leiden tot negatieve gezondheidseffecten van inwoners en gebruikers van dit gebied. Ernstige hinder kan ook leiden tot verminderde leerprestaties.

Op de gronden die zijn aangewezen als LIB 4 gronden, zijn met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan. Uitzondering hierop vormen op grond van artikel 2.2.1c van het LIB onder andere een bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw, waarbij op grond van artikel 2.2.1 onder e LIB geldt dat bestaand gebruik aan de orde is indien op 1 januari 2018 op de desbetreffende plaats een gebouw of object rechtmatig aanwezig is of een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van een gebouw of object op de desbetreffende plaats.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder b van het LIB wordt verstaan onder een geluidgevoelig gebouw een woning of ander geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 1.2, eerste lid, van het Besluit geluidhinder. De Wet geluidhinder, en daarmee het Besluit geluidhinder, kent het begrip “bedrijfswoning” niet. Een bedrijfswoning is daardoor, net als een gewone woning, een geluidgevoelig object.

Onderhavige woning valt niet onder de beperkingen voor bebouwing van LIB 4 nu het hier gaat om bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw.

In onderhavig plan wijzigt er niets in het feitelijk gebruik. Er zijn dan ook geen veranderingen die getoetst dienen te worden aan de externe veiligheid, daarmee zorgt LIB 5 ook niet voor een beperking ten aanzien van onderhavig plan.

Voor het plangebied geldt tevens een beperking voor “Windturbines en Laser”. Op grond van artikel 2.2.4 van het LIB zijn geen windturbines toegestaan die hoger zijn dan 35 meter. In onderhavig bestemmingsplan is voor windturbines aangehaakt bij vigerend bestemmingsplan, waarbij een maximale hoogte is opgenomen van maximaal 15 meter. Onderhavig plan voldoet daarmee aan de beperkingen ten aanzien van windturbines.



Figuur 1 Luchthavenindingsbesluit Schiphol: globale aanduiding plangebied (Bron: Webapplicatie LIB Schiphol)

Figuur 4.9 Luchthavenindingsbesluit Schiphol en globale aanduiding plangebied (Bron: Webapplicatie LIB Schiphol)

4.14.3 Conclusie

Het aspect 'Luchthavenindingsbesluit Schiphol' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig planinitiatief.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Tevens is waar mogelijk aangesloten op het vigerende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maken de opgenomen bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij behorende gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, functieaanduidingen en een bouwvlak. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond. De in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen en aanduidingen worden in par. 5.4 nader toegelicht.

5.3 Regels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels behorende bij de verschillende enkel- en dubbelbestemmingen. Deze worden in par. 5.4 nader toegelicht. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de voor elk bestemmingsplan verplichte overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden, zoals bovenstaand toegelicht. De in hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen kennen een gestandaardiseerde opbouw:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;

- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemming hoeft niet alle genoemde onderdelen te bevatten.

5.4 Wijze van bestemmen

In het bestemmingsplan zijn de volgende enkel- en dubbelbestemmingen opgenomen:

Detailhandel

Ter plaatse van het resterende deel van de bedrijfskavel met bijbehorende opstallen is de bestemming “Detailhandel” gehandhaafd, omdat het gebruik ter plaatse niet wijzigt. Dit gedeelte van het plan behoudt ook de functieaanduiding “Tuincentrum”. Uitsluitend detailhandel in de vorm van een tuincentrum is toegestaan, met daarbij behorende voorzieningen.

Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen. Uitsluitend binnen het bouwvlak zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen toegestaan. Het bouwvlak is verkleind ten opzichte van de huidige situatie, omdat er ten behoeve van de bestemming “Wonen” een separaat bouwvlak is opgenomen.

De maatvoering is gewijzigd naar een maximum bebouwd oppervlakte van 2500 m², nu het bestemmingsvlak is verkleind.

Ten slotte is er een functieaanduiding “wonen uitgesloten” waardoor er geen bedrijfswoning meer is toegestaan. Voor het overige blijven de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden intact.

Wonen

Voor het noordelijk gedeelte van het plangebied, daar waar de opstallen bij de burgerwoning beginnen tot aan de Herenweg, is de enkelbestemming “Wonen” opgenomen.

Binnen deze bestemming staat het wonen centraal. Naast wonen mag onder voorwaarden ook in de woning worden gewerkt in de vorm van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Het maximum oppervlak van deze activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met aan- en uitbouwen.

Voor woningen in het buitengebied is het niet noodzakelijk om de precieze locatie van de woning vast te leggen. Daarom is binnen de bestemming “Wonen” gekozen voor ruime bouwvlakken. Binnen deze bouwvlakken zijn zowel de hoofdgebouwen als de erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. Insteekhavens zijn toegestaan binnen de woonbestemming, zowel binnen tuinen als erven.

Voor de inhoud en de hoogte van de woningen is een generieke regeling opgenomen. De inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 750 m³. Als onderdeel van de 750 m³, mag het gezamenlijk grondoppervlak van de erfbebouwing (zowel binnen als buiten het bouwvlak gelegen) maximaal 50 m² bedragen. Voor de legaal bestaande woningen met een inhoudsmaat groter dan 750 m³ is een bestaande matenregeling opgenomen.

Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen. Uitsluitend binnen het bouwvlak mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgebouwd.

Waterstaat - Waterkering

Voor het noordelijke deel van het plangebied is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gehandhaafd. Deze dubbelbestemming waarborgt de belangen van de aanwezige waterkering. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor afgeweken wordt door het bevoegd gezag. Er wordt uitsluitend afgeweken als de functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag wint hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder, voordat ze beslist op het verzoek om af te wijken.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Indien het de beoogde ontwikkeling geen bouwplan is in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro dan hoeven de kosten niet te worden verhaald.

Bij de voorliggende functiewijziging van twee bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning, is er geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro. Hierdoor is een verplichting tot kostenverhaal niet aan de orde. Wel zullen de initiatiefnemers en de gemeente wellicht een planschadeverhaalsovereenkomst willen afsluiten.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met het hoogheemraadschap en met die diensten van Rijk en provincie 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.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland, de Omgevingsdienst West-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland.

6.2.2 Ter inzage

Op grond van artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd (van 15 juni 2023 t/m 26 juli 2023). Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Gedurende de termijn van zes weken heeft een belanghebbende een zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Herenweg 23, Leimuiden', welke is toegevoegd als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. De zienswijze heeft niet tot wijziging van het bestemmingsplan geleid.

