

Gemeente Kaag en Braassem

Wijzigingsplan “Zuidzijderweg 23”

Vaststelling

622.126.60

KUIPERCOMPAGNONS

Datum: September 2024

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM**Wijzigingsplan “Zuidzijderweg 23”**

TOELICHTING, REGELS, VERBEELDING

werknnummer
622.126.60

datum
September 2024

bestand
J:\622\126\60\3.projectresultaat

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Ontwerp	Augustus 2023
Vaststelling	Oktober 2024

TOELICHTING

Inhoudsopgave bij de toelichting

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel van het plan	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
2. Planbeschrijving	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Ontwikkelingen	5
2.3 Juridische aspecten	6
3. Ruimtelijke Ordening	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.4 Conclusie	15
4. Mobiliteit	16
4.1 Parkeren	16
4.2 Verkeersgeneratie	16
4.3 Conclusie	17
5 Natuur en landschap	18
5.1 Kader	18
5.2 Onderzoek	18
5.3 Conclusie	19
6 Water	20
6.1 Kader	20
6.2 Onderzoek	22
6.3 Overleg waterbeheerder	23
6.4 Conclusie	23
7 Archeologie en cultuurhistorie	24
7.1 Archeologie	24
7.2 Onderzoek	24
7.3 Conclusie	24
8 Milieu	25
8.1 Algemeen	25
8.2 M.e.r.-beoordeling	25
8.3 Bodemkwaliteit	26
8.4 Akoestische aspecten	27
8.5 Luchtkwaliteit	28
8.6 Milieuzonering	30
8.7 Externe veiligheid	30
8.8 Overige belemmeringen	32

9	Uitvoerbaarheid	33
9.1	Economische uitvoerbaarheid	33
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

Bijlage 1:	Quickscan flora en faunaonderzoek, ABO-Milieuconsult B.V., 30 mei 2022
Bijlage 2:	Akoestisch onderzoek, KuiperCompagnons, 1 juni 2022
Bijlage 3:	Stikstofdepositie-onderzoek, KuiperCompagnons, 21 november 2023
Bijlage 4:	Advies veiligheidsregio, Veiligheidsregio Hollands Midden, 15 september 2022
Bijlage 5:	Verkennd bodemonderzoek, ABO-Milieuconsult, 11 augustus 2022
Bijlage 6:	Nader bodemonderzoek, ABO-Milieuconsult, 19 december 2022
Bijlage 7:	Nota van beantwoording zienswijze, september 2024

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Voorliggend plan voorziet in de transformatie van een perceel met een aantal agrarische opstallen naar recreatieverblijven aan de Zuidzijderweg 23 in Oud Ade. Het initiatief is in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied West', vastgesteld op 17 juni 2013 door de gemeenteraad van Kaag en Braassem.

Het plangebied heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – de in de wijzigingsbevoegdheid benoemde vervolgfuncties (waaronder verblijfsrecreatie) toegestaan zijn. Hier zijn wel een aantal voorwaarden aan verbonden, zie hiervoor paragraaf 1.3.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

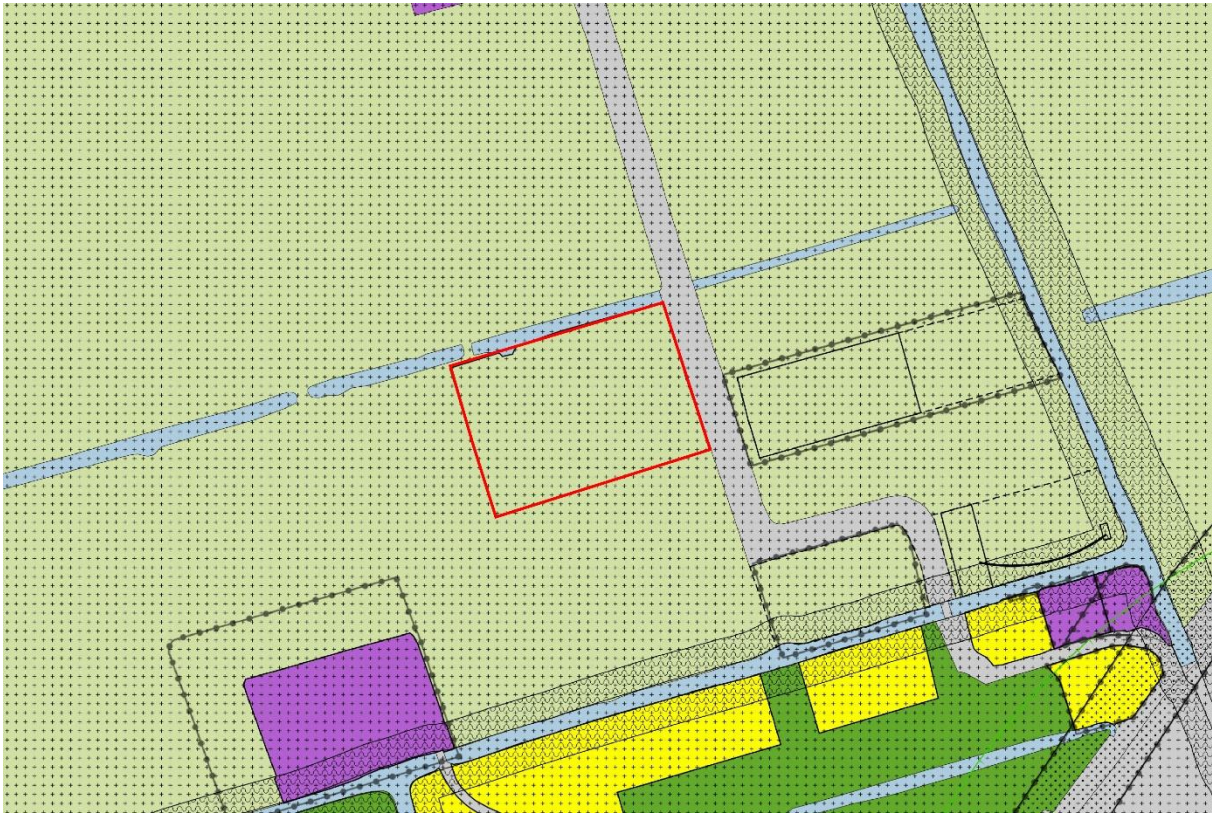
Het plangebied wordt globaal begrensd door agrarische percelen aan de noord-, west- en zuidzijde en de Zuidzijderweg aan de oostzijde. De exacte ligging van het plangebied is weergegeven op de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding. De globale ligging van het plangebied is in afbeelding 1.1 weergegeven.



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voorliggend wijzigingsplan biedt een juridisch-planologische regeling voor het plangebied in Oud Ade. Het moederplan 'Buitengebied West' (vastgesteld 17 juni 2013) kent ter plaatse van het adres Zuidzijderweg 23 de enkelbestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 1".



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied West' (plangebied rood omkaderd)

In artikel 4.7.2 is de bij de agrarische bestemming behorende wijzigingsbevoegdheid uitgewerkt:

4.7.2 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – de in tabel 4.3 genoemde vervolgfuncties toegestaan zijn, met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;*
- b. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);*
- c. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder a en b wordt voldaan;*
- d. er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;*
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, de huidige bebouwing gesloopt mag worden, waarbij geldt dat maximaal 50% van het gesloopte bebouwingsoppervlak mag worden teruggebouwd tot een maximum van 200 m² in totaal;*

- f. na de bestemmingswijziging dient de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-voormalig agrarisch bedrijf' te worden opgenomen;*
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden;*
- h. bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, zoals bedoeld in lid 4.1 onder b, in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;*
- i. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder h wordt voldaan;*
- j. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;*
- k. parkeren dient binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden;*
- l. het aantal woningen niet mag toenemen.*

Tabel 4.3 bevat onder andere vervolgfuncties als verblijfsrecreatie, verblijfsrecreatieve appartementen en een kampeerboerderij. Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van diverse recreatieverblijven, die binnen deze categorieën passen. In paragraaf 2.3.4 is puntsgewijs aangegeven hoe met dit wijzigingsplan aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt ingedeeld. In dit hoofdstuk, hoofdstuk 1, zijn een aantal algemene planaspecten opgenomen. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Hoofdstuk 3 tot en met 9 vormen feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de wijziging en gaan in op, onder andere, ruimtelijke ordening, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. Ten slotte worden in hoofdstuk 10 en 11 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie bestaat het plangebied uit een agrarisch perceel met diverse (verouderde) opstallen, zoals ligboxstallen, berging en buitenopslag, en een bedrijfswoning. Tevens bevinden zich op het perceel op dit moment al vijf logiesverblijven.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie

2.2 Ontwikkelingen

Het voornemen bestaat om de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel te beëindigen en het perceel volledig in te richten ten behoeve van verblijfsrecreatie. Op dit moment is een deel van het plangebied al in gebruik ten behoeve van logiesverblijven, conform de toegestane nevenactiviteiten die gelden binnen de vigerende agrarische bestemming. Hierin is opgenomen dat er 200 m² vloeroppervlak in bebouwing aan recreatief nachtverblijf (bed & breakfast) is toegestaan. Vanwege toenemende populariteit bestaat vanuit de initiatiefnemer de wens om het aantal verblijven uit te breiden, maar hiermee wordt het maximaal toegestane vloeroppervlak overschreden.

Achter de bedrijfswoning bevinden zich op dit moment vijf logiesverblijven, die ieder plek bieden aan vier personen. De bestaande logiesverblijven blijven behouden. De wens bestaat om de bestaande bedrijfswoning in de toekomst te betrekken bij de recreatieve functie van het perceel, waardoor deze in dit wijzigingsplan ook de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' krijgt.

De wens bestaat om het aantal verblijfsplaatsen uit te breiden door de bestaande stallen te verwijderen en te transformeren naar een kampeerboerderij. Binnen de kampeerboerderij is ruimte voor twee groepsaccommodaties voor tien personen. De buitenopslag, hooiopslag en mestkelder verdwijnen, waardoor het volledige perceel ingericht kan worden ten behoeve van de recreatieve verblijfsfunctie. De voormalige werktuigenberging (een open schuur) zal als opslag- en recreatieruimte worden ingericht, met onder andere een tafeltennistafel. In totaal kunnen er in de toekomst dus maximaal 45 personen verblijven binnen het plangebied, zie tabel 2.1.

Locatie	Aantal personen
Bestaande logiesverblijven	20
Bedrijfswoning	5
Kampeerboerderij	20
Totaal	45

Tabel 2.1: Verdeling recreatieve verblijfplaatsen



Afbeelding 2.2 Toekomstige situatie

2.3 Juridische aspecten

De gewenste ontwikkeling van het plangebied zoals beschreven in vorige paragrafen, is juridisch vertaald in de planregels en de planverbeelding. In deze paragraaf wordt een nadere toelichting gegeven op deze juridische vertaling.

2.3.1 Planmethodiek

Bij de planmethodiek is aangesloten op het bestemmingsplan 'Buitengebied West'. De huidige bestemming wordt aangepast aan het nu voorliggende bouwplan. Daarnaast zijn de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan 'Buitengebied West' van toepassing.

2.3.2 Regels

De regels van het wijzigingsplan bestaat uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Op dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied West', vastgesteld op 17 juni 2013 door de gemeenteraad van Kaag en Braassem, van toepassing, voor zover in de regels van dit wijzigingsplan niet anders is bepaald en met dien verstande dat in geval van discrepantie tussen de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied West' en het wijzigingsplan, de regels van het wijzigingsplan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

Voor het zuidelijk deel van het perceel is de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' opgenomen. In afwijking van de vigerende bestemming is de uitoefening van een agrarisch bedrijf hier niet meer toegestaan. Nieuwe gebouwen zijn ook niet toegestaan. De gronden mogen in de toekomst enkel gebruikt worden ten behoeve van het behoud en herstel van de huidige waarden, met daaraan ondergeschikte functies.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Voor het noordelijk deel van het perceel is de bestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie' opgenomen. Omdat er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid, zijn de bouwvlakken strak rondom de bestaande bebouwing getrokken. Binnen deze bouwvlakken mag de bebouwing worden getransformeerd naar recreatieverblijven. Wat betreft de goot- en bouwhoogtes is aangesloten bij de bestaande hoogtes ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit wijzigingsplan.

Het beleid van de gemeente is gericht op het handhaven van het recreatieve karakter van verblijfsrecreatie. Permanente bewoning van de woningen is dan ook niet toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels zoals opgenomen in het moederplan 'Buitengebied West' zijn van toepassing. Aanvullend hierop is een regeling met betrekking tot het voormalig agrarisch gebruik opgenomen, waarmee de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zijn geborgd. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het wijzigingsplan worden aangehaald.

2.3.3 Geometrische plaatsbepaling

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepalingen, de plank kaart, kent een schaal van 1 : 1.000 en bestaat uit één kaartblad. Voor het tekenen van de kaart is een topografische ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

2.3.4 Toetsing wijzigingsbevoegdheid

Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan (artikel 4.7.2). Hieronder is puntsgewijs aangegeven hoe met dit wijzigingsplan wordt voldaan aan de bijbehorende voorwaarden.

4.7.2 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – de in tabel 4.3 genoemde vervolgfuncties toegestaan zijn, met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
[het agrarisch gebruik zal worden beëindigd; de in dit wijzigingsplan opgenomen bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' staan geen agrarische activiteiten toe.]
- b. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
[de ontwikkeling leidt niet tot belemmeringen voor milieugevoelige functies dan wel de bedrijfsvoering van bedrijvigheid in de omgeving. Op het aspect milieuzonering wordt in paragraaf 8.6 nader ingegaan.]
- c. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder a en b wordt voldaan;

- d. er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
[dit wijzigingsplan voorziet niet in nieuwe bebouwing. De bouwvlakken zijn strak rondom de bestaande bebouwing getrokken. Binnen deze bouwvlakken mag de bebouwing worden getransformeerd naar recreatieverblijven. Wat betreft de goot- en bouwhoogtes is aangesloten bij de bestaande maatvoering.]
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, de huidige bebouwing gesloopt mag worden, waarbij geldt dat maximaal 50% van het gesloopte bebouwingsoppervlak mag worden teruggebouwd tot een maximum van 200 m² in totaal;
[er wordt niet afgeweken van het bepaalde onder d.]
- f. na de bestemmingswijziging dient de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-voormalig agrarisch bedrijf' te worden opgenomen;
[deze aanduiding is op de verbeelding van dit wijzigingsplan opgenomen.]
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden;
[de bestaande buitenopslag wordt verwijderd; de regels van het wijzigingsplan staan buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de bebouwing niet toe.]
- h. bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, zoals bedoeld in lid 4.1 onder b, in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
[met de ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd, en worden bestaande waarden in en rondom het plangebied niet aangetast. In paragraaf 3.2 en 3.3 wordt ingegaan op de inpassing van de ontwikkeling binnen de bestaande waarden van het gebied volgens uit provinciaal en gemeentelijk beleid. Paragraaf 5.2 gaat nader in op de wettelijk beschermde natuurwaarden, paragraaf 7.1 en 7.2 op archeologische en cultuurhistorische waarden.]
- i. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder h wordt voldaan;
- j. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
[zoals nader beschreven in paragraaf 4.2, neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie naar verwachting af, en kan het omliggende wegennet de toekomstige verkeersbewegingen goed verwerken.]
- k. parkeren dient binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden;
[op het terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Paragraaf 4.1 gaat in op de beoogde parkeeroplossing.]
- l. het aantal woningen niet mag toenemen.
[dit wijzigingsplan voorziet niet in nieuwe wooneenheden. Permanente bewoning van de recreatieverblijven is niet toegestaan.]

3. Ruimtelijke Ordening

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is er één rijksvisie op de leefomgeving opgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie is in september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt op nationaal niveau de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) en de strategische ruimtelijke delen van het verkeers- en vervoerplan, het nationale waterplan, de natuurnvisie en het milieubeleidsplan. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de NOVI als nationale visie onder de Omgevingswet.

Voorliggend projectgebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Binnen het plangebied komen geen nationale ruimtelijke belangen voor. Het Barro vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening)

Op 1 juli 2017 is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat 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.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de beëindiging van bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied en het uitbreiden van het aantal recreatieverblijven op het perceel, binnen de bestaande bebouwingcontouren. In het wijzigingsplan is geborgd dat er geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid. Het plan past daarnaast binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Zodoende wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Het omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland. Het bestaat uit drie hoofdinstrumenten: de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening. De omgevingsvisie schetst de beleidskaders; de strategische ambities, beleidsdoelen en -keuzes voor de toekomst van de fysieke leefomgeving van Zuid-Holland. In het omgevingsprogramma zijn deze nader uitgewerkt in maatregelen die de provincie treft. De omgevingsverordening stelt de juridische kaders; instructieregels voor andere overheden en direct werkende regels voor burgers en bedrijven.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid voor de gehele fysieke leefomgeving van de provincie Zuid-Holland.

Ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes

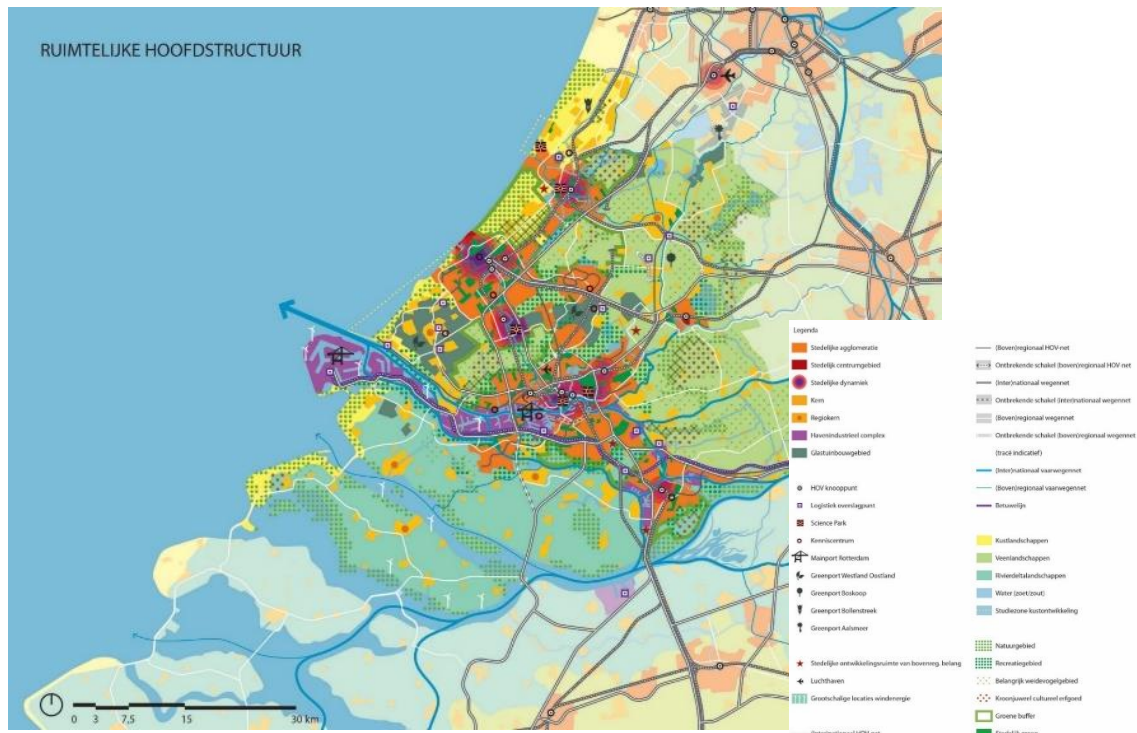
Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland, schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in 18 beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in beleidskeuzes.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De essentie en samenhang van de verschillende ruimtelijke keuzes uit de omgevingsvisie, is gevat in de ruimtelijke hoofdstructuur. Opgebouwd uit verschillende kaartbeelden, vormt de ruimtelijke hoofdstructuur een integraal kaartbeeld dat inzichtelijk maakt hoe de strategische beleidskeuzes van de provincie ruimtelijk samenkomen. Onderstaande afbeelding geeft de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland weer.



Uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving

Bij het vormgeven en uitvoeren van de ambities hanteert de provincie de volgende uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving:

- Streven naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Gebruik van een kwaliteitskaart met richtpunten en gebiedsprofielen, waarin is beschreven welke kwaliteiten in welke gebieden de provincie nastreeft;
- Handvatten voor passende ruimtelijke ontwikkeling, om te beoordelen of bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk zijn.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie Zuid-Holland geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. Uitgangspunt van het kwaliteitsbeleid is een 'ja, mits'-beleid: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van Zuid-Holland bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengebracht in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten, gebiedsprofielen en enkele bepalingen in de omgevingsverordening.

De kwaliteitskaart toont de kwaliteitsambities van de provincie. De belangrijke gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland zijn weergegeven in vier lagen: de laag van de ondergrond, laag van de cultuur- en natuurlandschappen, laag van de stedelijke occupatie en laag van de beleving. De integrale kwaliteitskaart vat de vier lagen in één kaartbeeld samen. Met behulp van de kwaliteitskaart houden betrokken partijen bij ruimtelijke ingrepen rekening met de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebied. De kwaliteitskaart biedt randvoorwaarden voor het maken van integrale afwegingen, die nader zijn geconcretiseerd in richtpunten. De richtpunten beschrijven de bestaande kenmerken en waarden, en de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen daarmee rekening kunnen houden. De kwaliteitskaart en bijbehorende richtpunten zijn regionaal vertaald in verschillende gebiedsprofielen. Deze gebiedsprofielen fungeren niet als toetsingskader maar als handreiking voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Passende ruimtelijke ontwikkeling

Om te bepalen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling passend is, is de ruimtelijke impact van belang. In de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder deze raakt aan provinciale belangen. Ook de waarde en kwetsbaarheid van de kwaliteit van het gebied speelt daarbij een rol. De gebiedsprofielen bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact van een ontwikkeling in een bepaald gebied is.

In dit kader maakt de provincie onderscheid in drie typen ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Daarbij spelen de schaalniveaus van de kavel, de structuur en de gebiedsidentiteit een rol. Wanneer een plan aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur, is sprake van inpassing. Een ontwikkeling die aansluit bij de gebiedsidentiteit maar op structuurniveau wijzigingen voorziet, betekent een aanpassing. Bij transformatie zorgen de aard en omvang van een ontwikkeling voor een verandering van de gebiedsidentiteit. Deze indeling van ontwikkelingen is ook doorvertaald in de instructieregels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit in de omgevingsverordening.

Doorwerking in het plangebied

Het plangebied is opgenomen in drie kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is het plangebied aangeduid als 'Veencomplex – Veen'. Richtpunt is dat ontwikkelingen zorg dragen voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. Voorgenomen ontwikkeling heeft hier geen invloed op.

In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen is het plangebied aangeduid als 'Veen(weide)landschap'. Richtpunten zijn onder andere dat ontwikkelingen bijdragen aan het bewaren van de diversiteit aan verkavelingspatronen. Ontwikkelingen dienen rekening te houden met het behoud van kenmerkende landschapselementen en bij te dragen aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden. Nieuwe bebouwing en bouwwerken dienen te worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de gedeeltelijke sloop en transformatie van bestaande bebouwing. In het wijzigingsplan is geborgd dat er geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve invloed op het landschap.

In de laag van de beleving is het plangebied aangeduid als 'Groene buffer'. Richtpunt is dat er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats vinden in de bufferzone. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied. Voorgenomen ontwikkeling betreft geen grootschalige nieuwe ontwikkeling en draagt bij aan het uitbreiden van de recreatieve waarde van het gebied.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in een beperkte ruimtelijke wijziging en sluit aan bij de kenmerken uit de omgeving.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) geldt vanaf 1 januari 2024. De ZHOV is 15 december 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Daarna is de ZHOV al enkele keren gewijzigd en aangevuld en er zijn ook nog wijzigingen in procedure. De instructieregels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Voor dit wijzigings- en uitwerkingsplan zijn de volgende regels van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft (lid 1). Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor

ruimtelijke kwaliteit (lid 2). Bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit bij een ontwikkeling wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd (lid 3).

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de transformatie van de bestaande agrarische functie en bebouwing naar verblijfsrecreatie. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Zodoende is sprake van inpassen. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd, onder meer door het verdwijnen van de agrarische functie en bijbehorende buitenopslag, en de beoogde transformatie van de stallen tot kampeerboerderij.

Stedelijke ontwikkelingen

Volgens artikel 6.10 van de omgevingsverordening (Stedelijke ontwikkelingen) gaat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6 Bro (lid 1 sub a). Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 ha nodig is, wordt gebruik gemaakt van de in de omgevingsverordening aangewezen bouwlocaties en criteria (lid 1 sub b). Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling (lid 3).

In de omgevingsverordening is zodoende bepaald dat toepassing moet worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform het Bro. Daaraan is het aspect van regionale afstemming toegevoegd. Voor de voorgenomen ontwikkeling is op de Ladder als onderdeel van het rijksbeleid nader ingegaan in paragraaf 3.1.

Omgevingsprogramma Zuid-Holland

Het Omgevingsprogramma Zuid-Holland is parallel aan de omgevingsvisie en de omgevingsverordening opgesteld. Het omgevingsprogramma bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het omgevingsprogramma.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 24 januari 2022 de 2.0 versie van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem vastgesteld. In deze brede visie verbindt de gemeente de fysieke leefomgeving en het sociale domein aan elkaar. Met de omgevingsvisie wil de gemeente borgen wat goed gaat en inzetten op verdere vernieuwing en ontwikkeling waar dit nodig is. Per onderwerp zijn opgaven weergegeven en is aangegeven met welke doelen de gemeente deze opgaven wil bereiken. Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld, met bijbehorende kenmerken en waarden.

Het plangebied bevindt zich binnen het gebiedstype 'Buitengebied - Veenweide'. De volgende doelen zijn geformuleerd:

- Het behouden van de bestaande landschappelijke structuur en kwaliteit.
- Het tegengaan van bodemdaling veroorzaakt door veenoxidatie.

Specifieke uitgangspunten hierbij zijn:

- Binnen het veenweidegebied bieden we geen ruimte aan activiteiten die de bestaande landschappelijke structuur en kwaliteit kunnen schaden.
- Nieuwe (agrarische) bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan als de noodzakelijkheid en doelmatigheid wordt aangetoond. Dit standpunt geldt voor het hele buitengebied. Een tweede (agrarische) bedrijfswoning is in principe uitgesloten. Dit standpunt geldt voor het hele buitengebied.
- Er is ruimte voor het voeren van (recreatieve) nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, mits het de bestaande en landschappelijke structuur en kwaliteit niet schaadt.
- Binnen het gebied is er ruimte voor dagrecreatie. Hiermee worden activiteiten bedoeld die gericht zijn op ontspanning in de vrije tijd, zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes die plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag.
- Er is ruimte voor lokale innovatieve ontwikkelingen gericht op het tegengaan van bodemdaling door veenoxidatie of door belasting.
- Nieuwe recreatieve of agrarische (neven)activiteiten (als alternatief verdienmodel) die bodemdaling (door veenoxidatie) versnellen mogen in principe geen doorgang vinden. Dit standpunt geldt voor het hele buitengebied.
- Recreatieve of agrarische (neven)activiteiten / ontwikkelingen die een negatieve impact hebben op de gekozen doelsoorten in het veenweidegebied en de voor het gebied kenmerkende biodiversiteit, mogen in principe geen doorgang vinden.

Planspecifiek

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de (beperkte) uitbreiding van het aantal recreatieverblijven binnen het plangebied. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de bodemdaling of de biodiversiteit in het veenweidegebied. In de visie is daarnaast aangegeven dat kleinschalige mogelijkheden zoals enkele recreatiewoningen, b&b's en nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, eventueel in combinatie met dagrecreatie, tot de mogelijkheden behoren om zo het platteland vitaal en leefbaar te houden. Incidenteel kan een agrarisch bedrijf zelfs een volwaardige tweede recreatieve bedrijfstak voeren als dit het waardevolle en open landschap niet schaadt. In dit geval zullen de agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, waardoor dit niet het geval is. Gelet op het voorgaande draagt de ontwikkeling bij aan de ambities en uitgangspunten van de omgevingsvisie.

3.3.2 Welstandsnota

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

In het welstandsbeleid heeft de initiatiefnemer veel vrijheid. Dit betekent dat er in principe geen welstandstoets wordt gedaan, met uitzondering van de monumenten en beschermde dorpsgezichten. Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden beschermd worden. Alle bouwwerken aan- of bij (het perceel van) een monument of in een beschermd dorpsgezicht zijn vergunningsplichtig. Deze vergunningsplichtige gebieden zijn weergegeven op de welstandskaat.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in een welstandsluw gebied. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen monumenten aanwezig, Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van een

beschermde dorpsgezicht.. Aan de ontwikkeling worden vanuit het gemeentelijk welstandsbeleid geen nadere voorwaarden gesteld.

3.3.3 Nota Parkeernormen 2018

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2018', die op 15 maart 2018 in werking is getreden. Het doel van deze beleidsnota is om voor de gehele gemeente - per gebied en per functie - de parkeernormen voor de komende jaren vast te leggen. Tevens is aangegeven op welke wijze de parkeernormen gehanteerd dienen te worden. Het doel hiervan is te waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, enzovoort) in Kaag en Braassem. De parkeernormennota heeft niet tot doel om eventuele bestaande parkeerproblemen op te lossen. Dit betekent concreet dat bestaande functies niet aan de normen uit deze nota hoeven te voldoen. Met de parkeernota worden de volgende effecten beoogd:

- Het waarborgen van de bereikbaarheid;
- Het waarborgen van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit;
- Het voorkomen van verkeersonveiligheid door ongewenste parkeersituaties die (mogelijk) gevaarlijke situaties kunnen opleveren;
- Het op gelijke en voor iedereen duidelijke wijze beoordelen van de benodigde parkeervoorzieningen bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen.

Iedere ruimtelijke ontwikkeling heeft een eigen parkeerbehoefte. Als er geen voorwaarden aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling worden gesteld, zal de parkeerbehoefte op de openbaar ruimte worden afgewenteld, terwijl deze niet altijd voorziet in voldoende parkeeraanbod. Dit kan leiden tot overlast bij de bestaande en toekomstige gebruikers van de openbare ruimte. Door parkeernormen te hanteren wil de gemeente enerzijds voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat als gevolg van nieuwe ontwikkelingen en anderzijds tracht de gemeente de bereikbaarheid van nieuwe functies te waarborgen.

Planspecifiek

In dit wijzigingsplan is een specifieke regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Daarin is bepaald dat bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij getoetst wordt aan de (minimale) parkeernormen uit de Nota parkeernormen 2018. Parkeren binnen het plangebied wordt op eigen terrein opgelost, zie ook paragraaf 4.1.

3.4 Conclusie

Gezien het voorgaande vormen het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan.

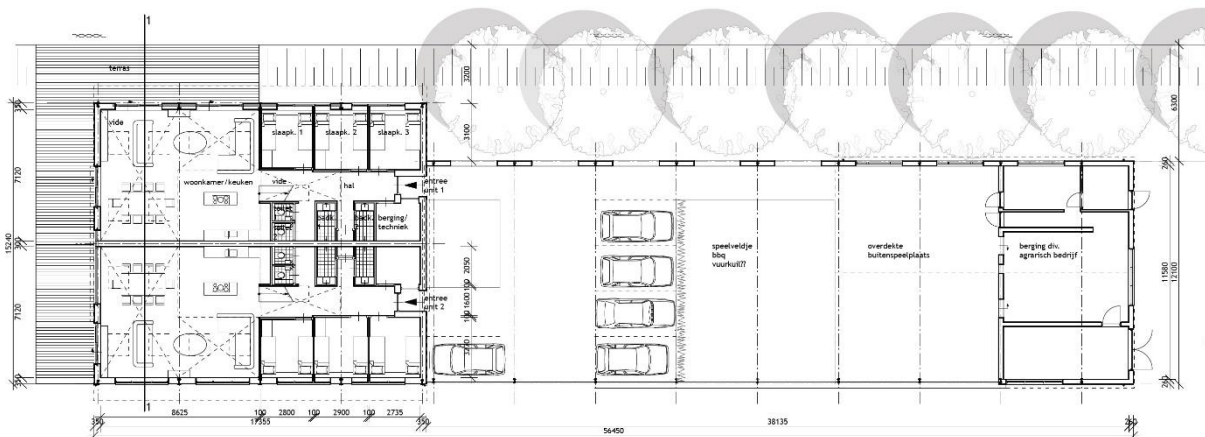
4. Mobiliteit

4.1 Parkeren

In het bestemmingsplan 'Buitengebied West' is bij de wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van vervolgfuncties als randvoorwaarde gesteld dat er op eigen terrein en binnen het bestemmingsvlak voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt aangesloten bij de gemeentelijke parkeernota 'Parkeernormen Kaag en Braassem 2018'. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied.

In de toekomstige situatie bestaat het plangebied uit vijf bestaande logiesverblijven, die ieder plek bieden aan vier personen, twee groepsaccomodaties voor tien personen en de bestaande bedrijfswoning die plek biedt aan vijf personen. In totaal kunnen er in de toekomst dus maximaal 45 personen verblijven binnen het plangebied. Deze exacte categorieën komen niet voor in de gemeentelijke parkeernota 'Parkeernormen Kaag en Braassem 2018'. Daarom is een inschatting gemaakt van de feitelijk te verwachten parkeersituatie.

Voor de groepsaccommodatie (10 personen) is uitgegaan van 5 parkeerplaatsen per accommodatie. Er worden daarom 10 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. De bestaande recreatiewoningen (vijf stuks) beschikken over 10 parkeerplaatsen en de bestaande woning beschikt over 3 parkeerplaatsen. Hiermee zijn er 23 parkeerplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Daarnaast is er op het overgebleven terrein nog voldoende ruimte om eventuele uitzonderingssituaties op te kunnen vangen.



Afbeelding 4.1: Parkeeroplossing kampeerboerderij (bron: Atelier Ouwehand, 28 januari 2022).

4.2 Verkeersgeneratie

Naast het parkeren, is volgens dezelfde randvoorwaarden de ontwikkeling uitsluitend toegestaan indien er geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit diverse agrarische opstallen, een bedrijfswoning en vijf logiesverblijven. In de toekomstige situatie worden de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en het aantal verblijven uitgebreid waardoor er in de toekomst maximaal 45 personen kunnen verblijven binnen het plangebied.

Op basis van het toekomstige programma is de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling berekend, gebruikmakend van de cijfers uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De mate van stedelijkheid en de ligging van het plangebied zijn bepalend voor de hoogte van de verkeersgeneratie. Voor Kaag en Braassem geldt een stedelijkheidsgraad van 'weinig stedelijk'. Voor het plangebied geldt de stedelijke zone 'Buitengebied'.

Het CROW kent voor dit soort recreatieve verblijven geen specifieke kencijfers. Voor de verblijven is aangesloten bij de kencijfers voor een bungalowpark (huisjescomplex). De verkeersgeneratie hiervoor wordt berekend per huisje. Het aantal 'huisjes' is als volgt bepaald:

- 5 bestaande logiesverblijven (5 huisjes)
- 1 bedrijfswoning (1 huisje)
- Kampeerboerderij met twee groepsaccommodaties voor tien personen (10 huisjes – uitgaande van één auto per twee personen)

Huidig programma	Aantallen / m ²	Norm	Verkeersgeneratie
Agrarisch gebruik (Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief)	918	4,8 per 100 m ² bvo	44
Logiesverblijven	5	2,7 per huisje	13,5
Bedrijfswoning	1	8,2 per woning (vrijstaand)	8,2
Totaal			65,7

Tabel 4.1: berekening huidige verkeersgeneratie

Nieuw programma	Aantallen / m ²	Gemiddelde norm	Verkeersgeneratie
Recreatieverblijven	16	2,7 per huisje	43,2
Totaal			43,2

Tabel 4.2: berekening toekomstige verkeersgeneratie

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat volgens de berekening de verkeersgeneratie met 22,5 motorvoertuigen per etmaal afneemt. Het plangebied is in de huidige situatie ontsloten via de Zuidzijderweg. Deze ontsluiting blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd. Het omliggende wegennet kan deze verkeersbewegingen goed verwerken.

4.3 Conclusie

Het aspect mobiliteit levert geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Natuur en landschap

5.1 Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Wnb: soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen. Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantings-plaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

Wnb: Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden en verbindingzones. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid).

5.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Door ABO-Milieuconsult is een quickscan uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 1. Uit deze bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied wordt aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel is het plangebied geschikt voor categorie 5 vogels, algemene broedvogels en andere algemene soorten. De volgende zorgplichtmaatregelen worden geadviseerd:

- Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
- Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten.
- In gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Broedende vogels mogen niet worden verstoord. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en eind augustus. Voordat gestart wordt met verstorende activiteiten, moet door een deskundig ecooloog worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Gebiedsbescherming

De ontwikkellocatie is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland, belangrijke weidevogelgebied en gebieden die zijn aangewezen als strategische reservering natuur. Daarnaast zijn binnen het plangebied geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

Rondom het plangebied zijn diverse Natura 2000-gebieden gelegen. Door KuiperCompagnons is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de bouw en het gebruik van de recreatieverblijven in het voorliggend plan. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

5.3 Conclusie

Op grond van bovenstaande worden negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de ontwikkeling is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

6 Water

6.1 Kader

Nationaal Waterplan

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het Rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21^e eeuw

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Waterbeheerplan 5 2016-2021

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het Waterbeheerplan 5 2016-2021 (WBP5) "Waardevol Water" vastgesteld. Hierin staat samen werken aan water staat centraal, zodat nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Water is een maatschappelijke opgave en Rijnland wil, samen met zijn omgeving, werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Die toekomst wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij en de noodzaak om op duurzame wijze met onze omgeving om te gaan. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling,

verzilting, zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem.

De hoofdambitie is schoon en voldoende water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:

- Beschermen tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem door een aanpak in drie lagen (meerlaagsveiligheid): preventie, adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking), en voorbereiden op een calamiteit;
- Zorgen voor schoon en gezond water dat past bij de verschillende functies in een gebied.
- Optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van de grondstoffen uit afvalwater.
- Zorgen voor voldoende water: niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.

Momenteel wordt gewerkt aan WBP6 voor de periode 2022-2027.

Keur Rijnland 2020 en Uitvoeringsregels

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald.

Bij de Keur horen de Uitvoeringsregels. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden bij water en dijken. De Uitvoeringsregels kunnen een Zorgplicht, een Algemene regel en een Beleidsregel bevatten.

- De Zorgplicht geldt voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico.
- In de Algemene regel staan voorwaarden voor activiteiten met een beperkt risico.
- In de Beleidsregel staan voorwaarden voor activiteiten met een groter risico, waarvoor een watervergunning nodig is.

Leggers hoogheemraadschap van Rijnland

In de leggers is voor alle wateren in het gebied aangegeven hoe breed en diep ze moeten zijn en voor alle waterkeringen hoe hoog en hoe breed. Ook staat erin wie waar voor welk onderhoud verantwoordelijk is.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het wijzigingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming heeft plaatsgevonden over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

6.2 Onderzoek

Huidig watersysteem

Met betrekking tot het huidige watersysteem wordt aangesloten op het moederplan 'Buitengebied West'.

Waterkwantiteit

In de bestaande situatie is het plangebied vrijwel volledig verhard en voor een groot deel bebouwd ten behoeve van het agrarisch gebruik. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de transformatie van de bestaande bebouwing ten behoeve van verblijfsrecreatie. In het bestemmingsplan is geborgd dat er geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid. Het aantal m² verharding neemt dus met de ontwikkeling niet toe, waardoor geen compensatie-eis geldt. Doordat de agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd ontstaat daarnaast de mogelijkheid om gehele perceel meer groen en klimaatadaptief in te richten.

Waterveiligheid

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering.

Riolering

De riolering wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Hierbij wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel (stelsel waarbij vuilwater en hemelwater door gescheiden buizen worden afgevoerd).

Volksgezondheid

Overstorten van vuilwater dient te worden voorkomen. Door het afkoppelen van hemelwater van de droogweerafvoer (DWA) worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Bodemdaling

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Hierdoor zal bodemdaling niet aan de orde zijn.

Grondwateroverlast

Grondwateroverlast is niet bekend en is ook niet te verwachten. Indien bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

Het plan heeft geen effect op de waterkwaliteit. Bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling dient het ontstaan van (nieuwe) vervuilsbronnen zoveel mogelijk voorkomen te worden om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Verdroging

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; er is immers geen kans op verdroging als gevolg van het plan.

Natte natuur

Het plangebied maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Negatieve effecten op EHS-gebieden in de omgeving zijn uit te sluiten, omdat de ontwikkeling niet plaatsheeft binnen deze EHS.

Keur

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de Legger zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

Er zijn geen wateren en kunstwerken in het plangebied gelegen, die onder de onderhoudsverplichtingen vallen van het Hoogheemraadschap. Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de gemeente Kaag en Braassem.

6.3 Overleg waterbeheerder

Deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de waterbeheerder toegezonden. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan.

6.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het wijzigingsplan.

7 Archeologie en cultuurhistorie

7.1 Archeologie

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2016) bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt.

Op grond van de Erfgoedwet is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

7.2 Onderzoek

Het perceel valt in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied West’ binnen de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie - 1’. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd waarvoor geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm nodig zijn, en die zonder heiwerkzaamheden kunnen worden geplaatst, of die niet groter zijn dan 2.500 m². Voorgenomen ontwikkeling betreft de gedeeltelijke sloop en transformatie van de bestaande bebouwing, er vinden geen werkzaamheden plaats die voorgenoemde criteria overschrijden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet benodigd. De archeologische dubbelbestemming blijft gehandhaafd.

Cultuurhistorie

Op grond van de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn er in het voorliggende plangebied geen cultuurhistorische waardevolle objecten of structuren aanwezig.

7.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

8 Milieu

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

8.2 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer en een aaneengesloten gebied met 2000 woningen of meer geldt er een beoordelingsplicht. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

Voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het gedeeltelijk slopen en transformeren (renoveren) van de bestaande stal ten behoeve van de functie van een kampeerboerderij. Uit diverse jurisprudentie over het begrip stedelijke ontwikkeling in relatie tot het Besluit m.e.r. blijkt dat niet alleen de omvang van de wijziging, maar ook de vigerende bestemming van het gebied een rol speelt bij het bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Volgens het Besluit m.e.r. is voor deze ontwikkeling 'slechts' sprake van het wijzigen van de functie van bestaande bebouwing. Deze wijziging is te kleinschalig van aard om te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld onder D 11.2. van de bijlage van het Besluit m.e.r. Ook is er geen andere activiteit uit de D-lijst in de bijlage van het Besluit m.e.r. waar het initiatief onder zou kunnen vallen. Het Besluit m.e.r. is dan ook voor dit plan niet van toepassing. Voor de realisatie van dit plan is geen (vormvrije) m.e.r. beoordelingsbesluit nodig.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn daarnaast verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat als gevolg van de realisatie van het plan geen (significante) nadelige milieueffecten optreden – noch op zichzelf, noch in onderlinge samenhang bezien- waardoor een uitgebreide m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is.

8.3 Bodemkwaliteit

8.3.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

8.3.2 Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft ABO-Milieuconsult een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5. Naar aanleiding van de resultaten uit dit verkennend bodemonderzoek is een nader onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 6 bij deze toelichting is gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek beschreven.

Uit het onderzoek blijkt dat de verontreinigingssituatie van grond, binnen de perceelgrenzen van de onderzoekslocatie niet volledig is vastgelegd doch voldoende bekend is.

Op het voorterrein is een sterke verontreiniging met koper en zink in de zandlaag met sterke puinbijmenging aanwezig. Tussen de logiesverblijven en de ligboxstallen zijn middels het naderonderzoek maximaal lichte verontreinigingen met koper en zink aangetroffen. De eerder aangetroffen sterke verontreiniging is niet aangetroffen. De verontreiniging in de zandlaag met puinbijmenging tussen de logiesverblijven en de ligboxstallen is heterogeen van aard.

Vermoedelijk betreft het een verhardingslaag welke rond de jaren 1980 is aangebracht ten tijde van de realisatie van de huidige bebouwing (1981) en is daarmee geen nieuw geval (ontstaan vóór 1987). De grond onder de bebouwing is niet onderzocht, echter gezien de historie van de locatie wordt de verontreinigde verhardingslaag niet onder de bebouwing verwacht.

De gehele verontreiniging is momenteel afgedekt met een duurzame isolatielaag (klinkerverharding). Er zullen geen grondroerende werkzaamheden onder de klinkerverharding ter plaatse van het voorterrein en erf tussen de ligboxstallen en logiesverblijven plaats vinden.

Op basis van de voorgenomen plannen in de ligboxstal, zijnde realisatie van een inpandige parkeerplaats en speelplaats, zijn geen beperkende voorwaarden van toepassing op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek. Voor de inpandige parkeerplaats blijft de betonverharding behouden. Voor de overdekte speelplaats dient de gierkelder gereinigd te worden. Na verwijdering van de betonvloer in de ligboxstal kan de voormalige gierkelder aangevuld worden met schone grond.

Het uitvoeren van een vervolgonderzoek ten behoeve van het verticaal afperken van de verontreiniging, is op basis van de onderzoeksresultaten niet benodigd.

8.3.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

8.4 Akoestische aspecten

8.4.1 Kader

Wegverkeerslawaaï

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen in bepaalde gevallen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Normstelling

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden. Daarnaast worden in het Bouwbesluit 2012 eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering. Dit betreffen eisen aan de geluidwering van de gevel zodat deze zodanig wordt geconstrueerd dat voldaan wordt aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze - strikt formeel gezien - niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk dat deze wegen mee worden genomen in de afweging.

Het plangebied is gelegen binnen in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgelegde onderzoekszone van de Rijksweg A4. Voor de recreatiewoningen is in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht

of aan de normen van de Wgh kan worden voldaan. Aangezien recreatiewoningen niet aangemerkt worden als geluidgevoelig object in de Wgh kan geen procedure voor het vaststellen van hogere waarden worden doorlopen.

Railverkeerslawaaï

In de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bgh) is de zonering van spoorwegen (en ook van tram- en metrotracés) en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Bij spoorweglawaaï is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. Voor het plangebied is de spoorlijn van Rotterdam naar Schiphol van belang.

De breedte van de geluidzone langs spoorwegen is geregeld in artikel 1.3 van het Bgh en is gerelateerd aan het gebruik van de spoorweg. De zonebreedte langs de beschouwde spoorlijn Rotterdam - Schiphol heeft een breedte van 600 m vanuit het hart van het spoor gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf.

Normstelling

Voordat de recreatiewoningen worden gerealiseerd is besloten onderzoek uit te voeren of ter plaatse van deze functie sprake is van een hogere geluidsbelasting waardoor hinder kan ontstaan. Er is aangesloten bij de voorkeurswaarde en maximale hogere waarden uit afdeling 4.2 van het Besluit geluidhinder voor nieuwe woningen.

8.4.2 Onderzoek

Ten behoeve van het wijzigingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies benoemd.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het verkeer op de Rijksweg A4 leidt tot een geluidsbelasting die hoger is dan voorkeursgrenswaarde op de zuid- en oostgevel. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Vanwege het railverkeerslawaaï wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

In het hogere waarden beleid is aangegeven onder welke omstandigheden het bevoegd gezag medewerking verleent aan het vaststellen van hogere waarden. Aangezien de recreatiewoningen geen geluidgevoelige functie betreffen, is het vaststellen van hogere waarden niet mogelijk. Wel kan het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst worden aan het gemeentelijke hogere waardenbeleid. Uit deze toetsing blijkt dat het plan voldoet aan alle voorwaarden en specifieke criteria die opgenomen zijn in het gemeentelijke geluidbeleid.

8.4.3 Conclusie

Het akoestische aspect vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

8.5 Luchtkwaliteit

8.5.1 Kader

De Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is niet van toepassing op uitwerkings- en wijzigingsplannen.

8.5.2 Onderzoek

Voor het aspect luchtkwaliteit is desondanks nagegaan of de voorgenomen ontwikkeling past binnen de normen van titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. De ontwikkeling past binnen de term 'niet in betekenende mate' bijdragend aan de verslechtering van de Wet luchtkwaliteit. Onderzoek is daarom niet benodigd.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarnaast de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ voor het peiljaar 2020 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2021.



Afbeelding 8.1: Overzicht concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$, peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool 2021)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ respectievelijk maximaal $26,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$, $17,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $9,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO_2 , PM_{10} (beide $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) en $\text{PM}_{2,5}$ ($25 \mu\text{g}/\text{m}^3$) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie PM_{10} is maximaal 6,1, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

8.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

8.6 Milieuzonering

8.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Daarnaast bepaalt de feitelijke (planologische) situatie eveneens in hoeverre bedrijven in de bestaande situatie reeds beperkt worden in hun bedrijfsvoering.

8.6.2 Onderzoek

Recreatief gebruik is (als nevenfunctie) reeds toegestaan binnen het plangebied. De dichtst bij de planlocatie gelegen bekende bedrijfsactiviteit bevindt zich op circa 30 m aan de Zuidzijderweg 12 en betreft een kwekerij met milieucategorie 2. Het plangebied krijgt een recreatieve functie, welke minder gevoelig is dan een functie als wonen, waardoor dit niet als belemmering wordt gezien.

De dichtst bij het plangebied gelegen gevoelige bestemming ligt op circa 120 m van het plangebied. Op basis van de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) zou de gewenste activiteit in het plangebied vergeleken kunnen worden met een kampeerterrein/vakantiecentrum (SBI 553, 552) met milieucategorie 3.1 en een richtafstand van 50 m voor wat betreft het aspect geluid. Daar wordt in ruime mate aan voldaan.

Tot slot moet voor de beëindiging van de veehouderij inrichting een melding op grond van het Activiteitenbesluit worden gedaan. Dit is geen onderdeel van dit wijzigingsplan.

8.6.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan.

8.7 Externe veiligheid

8.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beoordeeld te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een

vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10-6 per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10-6 contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

8.7.2 Onderzoek

Risicobronnen

Met de nieuwe ontwikkeling wordt een nieuw kwetsbaar object mogelijk gemaakt, namelijk een verblijfsrecreatieve functie. Op basis van de risicokaart is een risicobron in de omgeving van de locatie aanwezig, te weten het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A4.

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter. Het invloedsgebied van GF3 is 355 meter en het invloedsgebied voor toxische stoffen is 4.000 meter. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van toxische stoffen voor de Rijksweg A4. Er dient daarom een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten. Evenwel is het natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in het plangebied zullen verblijven. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het juist gewenst dat dergelijke specifieke doelgroepen zich gelijkmatig 'verspreiden' tussen de reguliere doelgroepen.

Door een incident op de weg met een tankwagen kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan in het geval van ammoniak door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding van rampen

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat E-Alert wordt ingezet.

De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt volgens de veiligheidsregio met circa vier minuten overschreden. Geadviseerd wordt om aanvullende brandveiligheidsvoorzieningen bij de bouw mee te laten nemen. Hierbij kan gedacht worden aan extra rookmelders in de diverse verblijfsruimten. Dit ten behoeve van een snelle alarmering bij een beginnende brand en daarmee krijgen de aanwezigen

meer gelegenheid het bouwwerk veilig te verlaten indien zich een gebouwbrand voordoet. In de uitwerking van het plan en bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal dit advies worden meegenomen.

De Zuidzijderweg is voldoende breed en belastbaar. De Zuidzijderweg kent geen aslast-breedtebeperkingen en de brug (ID 508) kent een beperking van 10 ton aslast. De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is tevens een belangrijk aandachtspunt. Een offensieve bluswatervoorziening (brandkraan) nabij de planlocatie is niet aanwezig. De veiligheidsregio adviseert om een brandkraan te realiseren binnen 100 meter van het plangebied. Indien het niet mogelijk is om een brandkraan te realiseren, kan open water als offensieve bluswatervoorziening worden gebruikt. Brandkranen dienen nabij de entrees van gebouwen en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden. In de uitwerking van het plan en bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal dit advies worden meegenomen.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Aanwezig zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen.

Risicocommunicatie naar aanwezigen is zeer belangrijk. De werknemers van de kampeerboerderij dienen op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht. In het plangebied kunnen personeelsleden en gasten verblijven. Het is van belang dat het personeel is voorbereid op eventuele calamiteiten op de Rijksweg. Hierbij is het van belang dat zij ook weten hoe daarbij te handelen. Bijvoorbeeld om gasten te assisteren zichzelf in veiligheid te brengen.

8.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan. Voor het plan is tevens advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Hollands Midden. Dit advies is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. In de uitwerking van het plan zullen de adviezen (zoals het aanbrengen van brandveiligheidsvoorzieningen) worden meegenomen.

8.8 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Binnen het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels of (hoogspannings)leidingen, anders dan behandeld in de paragraaf externe veiligheid. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

9 Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.2.1 Voorbereidingsfase

In het moederplan 'Buitengebied West' is in artikel 4.7.2 van de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – de in de wijzigingsbevoegdheid benoemde vervolgfuncties (waaronder verblijfsrecreatie) toegestaan zijn.

Bij wijziging van het bestemmingsplan dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de bestemmings- en bouwregels van het bestemmingsplan (moederplan) tenzij anders aangegeven in dit wijzigingsplan. De wijziging vormt daarbij geen nieuw plan maar treedt in plaats van (een deel van) het vigerende bestemmingsplan. Het maakt derhalve deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied West'. De overige regels van dit bestemmingsplan zijn ook op het wijzigingsplan van toepassing.

Na het in werking treden van het wijzigingsplan dienen aanvragen te worden getoetst aan het wijzigingsplan en de overige van toepassing zijnde regels van het bestemmingsplan.

9.2.2 Procedurele aspecten

Het wijzigingsplan sluit aan op het vigerende bestemmingsplan. Zowel het moederplan als het wijzigingsplan is opgesteld onder toepassing van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het ontwerp wijzigingsplan is voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen bij burgemeester en wethouders. Er is één zienswijze ingediend, welke heeft geleid tot het opnemen van extra regels om het maximaal aantal toegestane verblijfsrecreatieve onderkomens te borgen en huisvesting van arbeidsmigranten tegen te gaan.

Het wijzigingsplan is vervolgens voorgelegd aan burgemeester en wethouders, welke een besluit nemen omtrent de vaststelling van het wijzigingsplan. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de wijziging geschiedt langs elektronische weg.

Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang van de dag dat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.