

Ruimtelijke onderbouwing
B&B Groenewoudskade 9a

Gemeente Kaag en Braassem

Datum: 24-11-2014

Contactpersoon Buro SRO: Mr. J.J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR130089

Opdrachtgever: Stili Architecten

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

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Leeswijzer.....	5
2 Het initiatief	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
3 Beleidskader.....	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4 Uitvoerbaarheid	19
4.1 Milieueffectrapportage	19
4.2 Milieu	20
4.3 Water	26
4.4 Verkeer en parkeren	30
4.5 Ecologie	30
4.6 Archeologie en cultuur.....	32
4.7 Economische uitvoerbaarheid.....	32
4.8 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	33

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie staat op het terrein een schuur die niet meer in gebruik is. Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de schuur een Bed & Breakfast te beginnen. De schuur is in slechte toestand en op het dak zijn asbesthoudende golfplaten aanwezig.



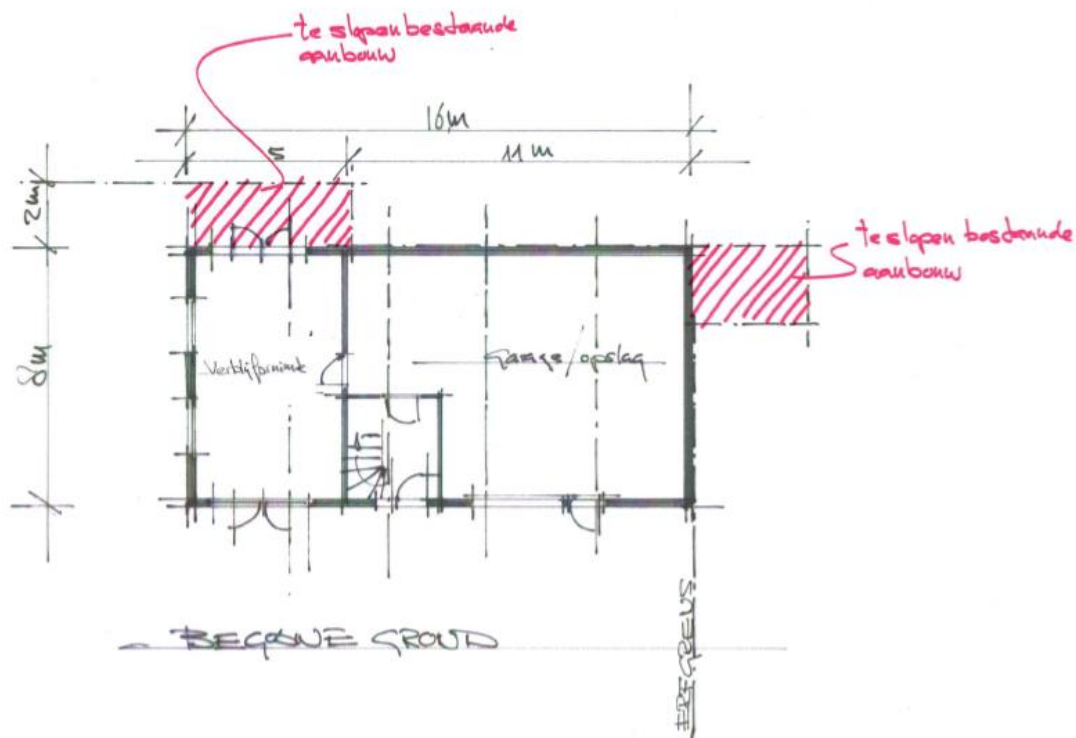
Foto bestaande schuur.



Tekening indeling bestaande schuur

2.2 Toekomstige situatie

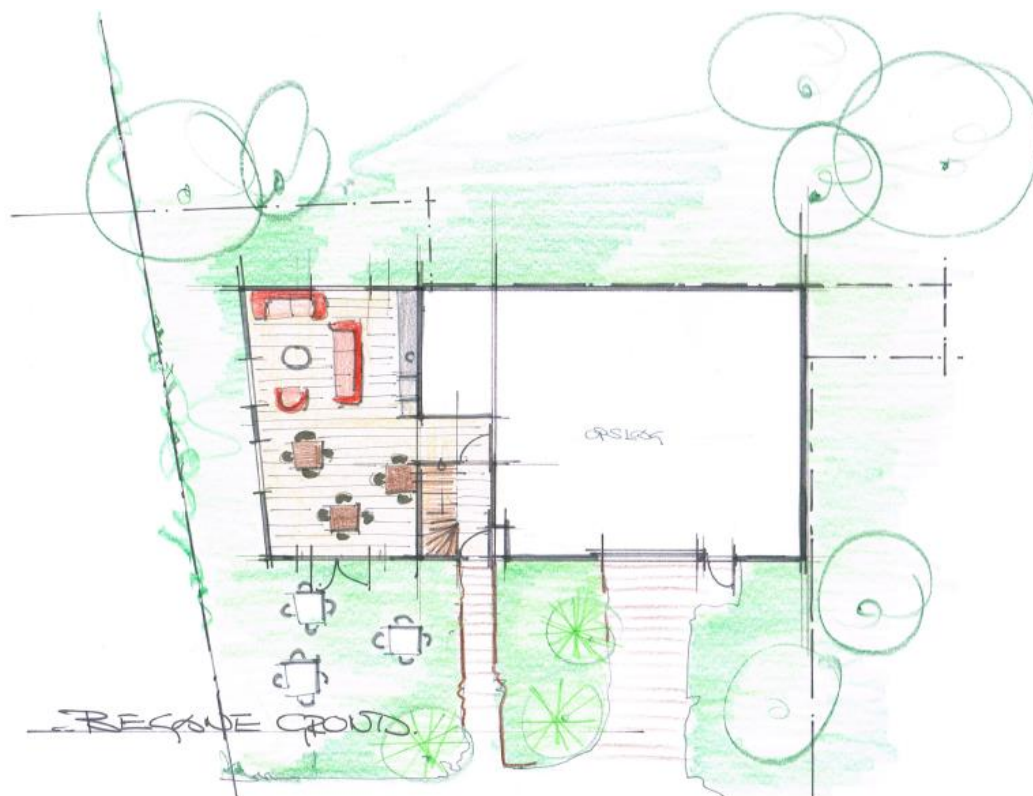
Initiatiefnemer is voornemens de schuur te vernieuwen en hierin een Bed & Breakfast met 6 bedden. Te realiseren. Het bestaande pand wordt gerenoveerd. Als onderdeel van de sanering en renovatieplannen wordt het uiterlijk van het gebouw aangepakt. Er wordt aansluiting gezocht bij de architectuur van het bestaande naastgelegen woonhuis. De mogelijkheid voor opslag in een deel van de schuur blijft behouden.



Te slopen onderdelen veldschuur



Impressie renovatie schuur tot Bed & Breakfast



Impressie inrichting begane grond



1^o VERDIEPING

Impressie inrichting 1^e verdieping

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur met een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling is zodanig kleinschalig dat een raakvlak met de structuurvisie ontbreekt. Voor de volledigheid is het plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat initiatiefnemer behoefte voorziet voor de nieuwe ontwikkeling. Het initiatief sluit ook aan bij het gemeentelijke beleid, zie paragraaf 3.4. Hiermee wordt aangetoond dat er vraag is naar de beoogde functie. De bestaande bebouwing wordt ten dele hergebruikt dus er wordt conform stap 2 van de ladder duurzame verstedelijking gebouwd. Stap 3 van de ladder komt daarmee te vervallen

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken.

In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Na de eerste aanvulling van 1 oktober 2012 worden in het Barro vijftien onderwerpen beschreven zoals project Mainportontwikkeling Rotterdam, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Planspecifiek

De realisatie van de Bed en Breakfast valt niet in één van de projecten benoemd in het de Barro. Het nationaal belang voor een goede waterkering wordt ook niet geschaad omdat nabij de waterkering een schuur gerenoveerd wordt maar dus niet een nieuwe fundering in de dijk. Het aspect water wordt ook nader toegelicht in hoofdstuk 4.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte' vastgesteld. Daarnaast is op 23 februari 2011 de 1^e herziening vastgesteld. Jaarlijks wordt de structuurvisie geactualiseerd. De laatste actualisering is vastgesteld op 30 januari 2013 door de Provinciale Staten. In deze actualisering zijn de hoofdlijnen, hoofdpogaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid ongewijzigd gebleven. Het doel van de visie is om duidelijk te hebben hoe de ruimtelijke ontwikkeling er tot 2040 uit komt te zien.

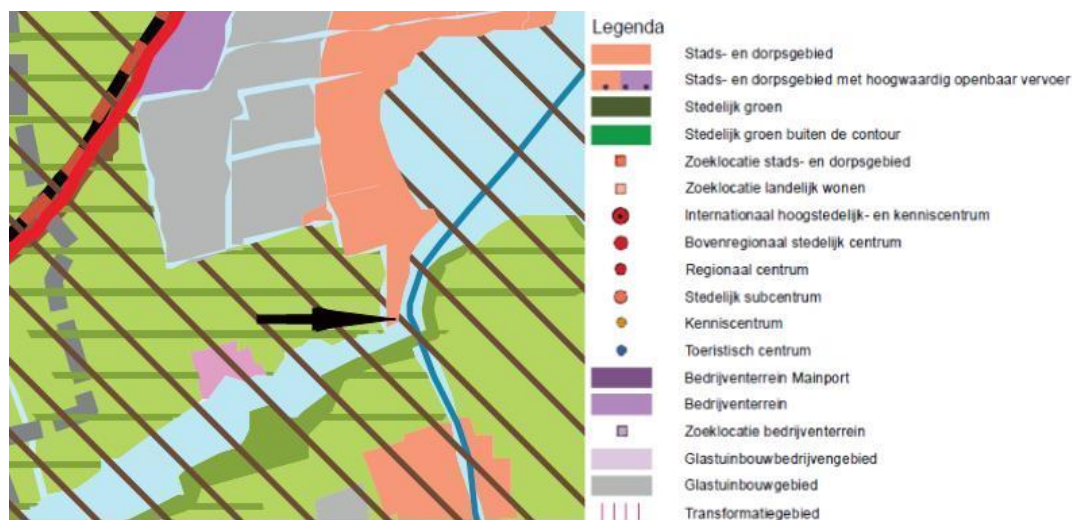
De kern van 'Visie op Zuid -Holland' is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. De provincie werkt hiervoor samen met gemeenten en andere partijen. De provincie stuurt op kwaliteit en functies. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. De provincie geeft het lokale bestuur ruimte bij de ruimtelijke inrichting en stelt daarvoor kaders.

Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie zich nadrukkelijk ook op de ruimtelijke kwaliteiten. Dit komt tot uitdrukking in de provinciale belangen. Deze hebben zowel betrekking op functionele als kwalitatieve aspecten. Deze aspecten worden in beeld gebracht op een functiekaart en een kwaliteitskaart.

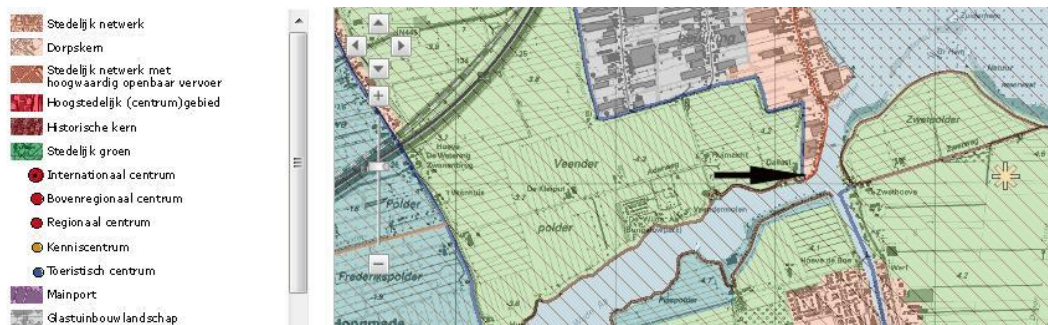
De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Het biedt ruimte aan de diverse belangen in Zuid-Holland en is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Op de kwaliteitskaart staan daarnaast zowel de bestaande als gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. Terwijl de functiekaart stuurt op het 'wat en waar' stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

Planspecifiek

De hiernavolgende afbeeldingen tonen uitsneden van de functiekaart en de kwaliteitskaart uit de 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte'.



Uitsnede functiekaart



Uitsnede kwaliteitskaart

De planlocatie valt in de structuurvisie op de functiekaart binnen de het stads- en dorpsgebied. Hiermee geeft de provincie aan dat de locatie in een aaneengesloten bebouwd gebied is gelegen, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. De beoogde ontwikkeling van een Bed & Breakfast past in het stads- en dorpsgebied.

Op de kwaliteitskaart valt het plangebied in het deel aangewezen als dorpskern. De renovatie en functiewijziging van de schuur betreft een kwaliteitsverbetering van de bestaande uitstraling. Het plan betreft derhalve een verbetering van de stads- en dorpsrand.

Voor de doorwerking van de ligging in het provinciale landschap naar bestemmingsplannen is door provincie het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen' opgesteld. Dit gebiedsprofiel komt in paragraaf 3.2.4 aan de orde.

3.2.2 Verordening Ruimte

Op 23 februari 2011 heeft de provincie Zuid-Holland de Verordening Ruimte (1^e herziening) vastgesteld. Deze wordt evenals de structuurvisie jaarlijks geactualiseerd. De laatste actualisering is vastgesteld op 30 januari 2013 door de Provinciale Staten. De verordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de provinciale structuurvisie 'ontwikkelen met schaarse ruimte'. De verordening bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. Een verordening omvat in aanvulling op de structuurvisie toetsbare criteria, van provinciaal belang, waaraan planvorming moet voldoen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen.

Planspecifiek

De Verordening Ruimte Zuid-Holland draagt bij aan de ruimtelijke doelen en belangen van de provinciale structuurvisie 'ontwikkelen met schaarse ruimte'. In deze verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen.

De eerstvolgende afbeelding toont een uitsnede van de bebouwingscontourenkaart van de provincie Zuid-Holland. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour. Het beleid staat verdere verstedelijking van gebieden binnen de contour toe.

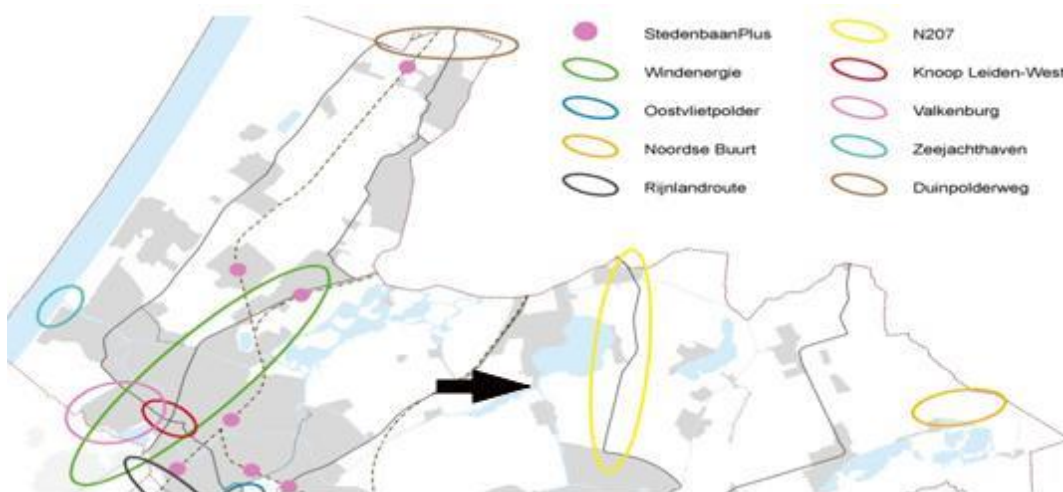


Uitsnede bebouwingscontourenkaart provincie Zuid-Holland

3.2.3 Agenda Ruimte – Holland Rijnland

In de Agenda Ruimte wordt door de provincie inzicht gegeven in de uitvoering van ruimtelijke activiteiten en de keuzes die zij maakt waar het gaat om de vertaling van de vijf hoofdpogingen en 14 provinciale belangen uit de Provinciale Structuurvisie.

Voor de uitvoer van het provinciaal beleid heeft de provincie afspraken gemaakt met zeven verschillende regionale samenwerkingsverbanden. Het gaat hierbij om afspraken in aanvulling op bovenregionale afspraken en sectorale uitvoeringsafspraken die in andere bestuursorganen gemaakt worden.



Overzicht regiospecifieke afspraken Holland Rijnland

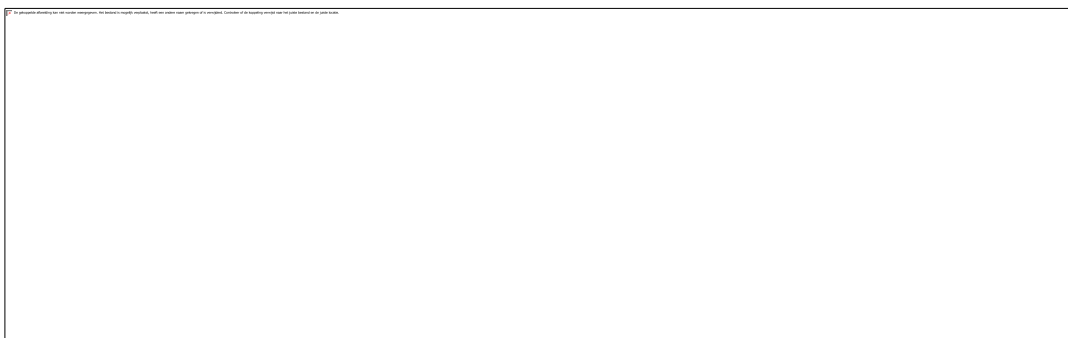
Planspecifiek

De planlocatie ligt in de regio Holland-Rijnland. De bovenstaande afbeelding geeft de gemaakte regioafspraken weer. De gemaakte afspraken hebben geen betrekking op de planlocatie en vormen derhalve geen belemmering.

3.2.4 Gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen'

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan van de gemeente. Begin 2012 is het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen' vastgesteld door Gedeputeerde Staten en vormt een handreiking om de ruimtelijke kwaliteit mee te nemen in de ruimtelijke planvorming. Het profiel is een gezamenlijk vertrekpunt ten aanzien van de karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie voor dit specifieke gebied. Het profiel verbeeldt en beschrijft wat wordt verstaan onder 'ruimtelijke kwaliteit', welke elementen aan die kwaliteit ten grondslag liggen in relatie tot de kwaliteitskaart en hoe sturing gegeven kan worden aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.

Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit 13 elementen zoals onder andere 'veenweidelandschap', 'water als structuurdrager', 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied' 'Linten blijven linten' en 'Identiteitsdragers van Zuid-Holland'. Na de afbeelding zijn de meest relevante elementen toegelicht.



Uitsnede kaartblad Veenweidelandschap

Veenweidelandschap

Rond de Kagerplassen liggen de oudste veenontginningen van het Groene Hart (vermoedelijk 8^e eeuw) gekenmerkt door grillige, lokvormige verkaveling met verspreide bebouwing en een zeer waterrijk karakter. De Boterhuispolder is het best bewaarde voorbeeld. Aan de noordzijde liggen de (door afslag vergrote) veenmeren met daarin bewoonde eilanden die vaak alleen met een pontje te bereiken zijn. In de polders liggen brede poldersloten en boezemwateren tussen dijken. Voor de gebieden met onregelmatige blokverkaveling zijn in het gebiedsprofiel onder meer de volgende ambities opgenomen:

- Handhaven en versterken van het specifieke karakter van de blokverkaveling door het in stand houden en beleefbaar houden van bestaande sloten en specifieke blokvorm van de kavels. Daar waar onderscheid tussen lengtesloten en overige sloten niet te maken is, is demping van sloten in principe niet mogelijk.
- Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot verdichting van het open landschap. Het aanbrengen van bijvoorbeeld hoogopgaande beplanting of nieuwe bebouwing buiten bestaande erven is niet gewenst.
- Bewaken van het bijzondere karakter van de eilandjes.

Het veenweidegebied is gevoelig voor bodemdaling. Enkele gebieden in het Hollandse Plassengebied zijn zelfs zeer sterk gevoelig vanwege een dik onderliggend veenpakket.

Water als structuurdrager

Het Hollands Plassengebied kent soms een hoge (water)recreatiedruk en dit zal in de toekomst vermoedelijk toenemen. Het grote tekort aan ligplaatsen leidt tot ontwikkeling van nieuwe jachthavens. Verdichting van de oevers vindt plaats door recreatieve ontwikkelingen, woonboten en nieuwbouw. De volgende ambities zijn in het gebiedsprofiel opgenomen:

- Behoud en versterken van een voor iedereen zichtbare, toegankelijke en beleefbare waterstructuur als dragende identiteit van het gebied. De plassen en boezems vormen de functionele en ruimtelijk dragende structuur van het gebied als 'Hollandse Meren van de Randstad'. Continuïteit van de waterstructuur is van belang voor recreatieve en ecologische verbindingen.
- Markante hoogteverschillen tussen boezemwateren en omgeving blijven zichtbaar en beleefbaar.
- Om oevers en water toegankelijk en beleefbaar te houden is er geen ruimte voor verdere verdichting (privatisering) van de oevers. Dit betekent ook geen nieuwe ligplaatsen voor woonboten.
- Zicht op oriëntatiepunten, zoals molens, en panorama's over het water blijven in stand.
- Behoud van het verschil van karakteristiek tussen stedelijke (bebouwde) en natuurlijke oevers. Bijvoorbeeld bij het Braassemmeer: geheel onbeplante en onbebouwde oostelijke en zuidelijke oevers tegenover de noordwestelijke bebouwde zijde.

Kwaliteit in stads- en dorpsrand

Stads- en dorpsranden betreffen de zones op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. Het zuidelijk deel van Kaag is aangewezen als waterfront. Dit is een scherpe stads- of dorpsrand langs een waterloop of plas, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de volgende punten:

- Visuele relatie tussen stad en buitengebied: Bebouwing oriënteert zich op het landschappelijke panorama over het water.
- Het contrast zo scherp mogelijk maken.

Planspecifiek

Onderhavig plangebied maakt geen onderdeel uit van een specifiek landschap zoals opgenomen in het kaartblad veenweidelandschap. Voorts betreft het plan renovatie van een bestaande schuur. In fysieke zin treed er dan ook maar zeer beperkte invloed op voor het landschap. Door de renovatie zal wel een kwalitatieve verbetering op het punt van beeldkwaliteit optreden.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1. Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Regio Holland Rijnland is gelegen in de Randstad en bestaat uit vijftien verschillende gemeenten, die gezamenlijk hun ruimtelijke visie geven op de regio. In deze visie wordt gestreefd naar een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De vijftien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

Planspecifiek

In structuurvisie zijn zeven kernbeslissingen opgenomen voor behoud van kwaliteit en structurele verbeteringen in de regio. Het gaat hier bijvoorbeeld om het faciliteren van topwoonmilieu's en Leiden als regionaal centrum etc. Onderhavig plan heeft geen direct raakvlak met de opgenomen kernbeslissingen. De regionale structuurvisie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV)

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 12 december 2011 de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling in het jaar 2025.

De MRSV integreert het beleid vanuit verschillende beleidssectoren tot een logisch en samenhangend geheel. De MRSV biedt een beleidslijn op hoofdlijnen vanuit de gedachte dat de gemeente zich niet (meer) tot in detail met alles gaat bemoeien. Voor zaken en activiteiten waar de gemeente de komende jaren nog wel een duidelijke verantwoordelijkheid heeft of wil hebben, moet aanvullend beleid worden ontwikkeld. Voor dit aanvullende beleid geldt de MRSV als basis.

De MRSV is in lijn gebracht met de beleidsdoelen van het Rijk en de provincie. Zo zijn de 'gebiedsprofielen' van de provincie gebruikt als basis voor de ruimtelijke structuur. Op regionale schaal zijn de beleidsdoelen van Holland Rijnland in deze MRSV geïntegreerd. Ook is gekeken naar de verschillende beleidsdoelen van de voormalige gemeenten Alkemade en Jacobswoude. De gemeente maakt in de MRSV vijf strategische keuzes:

1. geen nieuwe woningbouwplannen; wel afronding huidige projecten en versterken bestaande woonmilieus.
2. delen verantwoordelijkheid; de gemeente neemt niet meer zelf initiatief, maar faciliteert.
3. verschil tussen groei- en groenkernen; het behoud van voorzieningen is ondergeschikt aan de kwaliteit van (samen)leven. Bundelen van voorzieningen en woningaanbod enkel in de groiekernen. Dit versterkt de levensvatbaarheid van die voorzieningen.
4. ruimtelijke kwaliteit staat voorop; economische ontwikkelingen worden gestimuleerd langs de hoofdverkeersaders en langs de intensievere recreatieve routes. Daarmee worden de waardevolle landschappen beschermd.
5. ontwikkeling door beheer; de focus komt steeds meer te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.

Planspecifiek

Onderhavig plan is niet in strijd met de vijf strategische keuze uit de MRSV, maar speelt juist in op de vierde de vijfde keuze van de MRSV. Het plan betreft een kwalitatieve verbetering langs een recreatieve (water)route. Hierdoor ondersteunt de ontwikkeling de recreatieve ambitie van de gemeente met Kaag en Braassem in bescheiden mate. Voorts betreft het een herstructurering binnen de bestaande woonomgeving en wordt derhalve het landschappelijk buitengebied niet extra belast.

3.3.2 Richtlijn activiteiten en verblijfsaccommodaties

De richtlijn 'Verblijfsaccommodaties en activiteiten in intensieve en extensieve recreatiegebieden' gaat in op waar de gemeente recreatieve verblijven en activiteiten wil toestaan en is een verdere uitwerking van het MRSV. Daarvoor definieert de gemeente wat onder intensieve of extensieve recreatie wordt verstaan. We onderscheiden intensief-plus, intensief, extensief en extensief-min en geven aan welke gebieden tot welke categorie behoren. De richtlijn is bedoeld om de invloed van initiatieven voor recreatieve verblijven, accommodaties en activiteiten in deze gebieden te beoordelen in het licht van het behouden en beschermen van het waardevolle landschap en plassengebied.

Bij zo'n beoordeling zal de (extra) invloed van het nieuwe initiatief in relatie tot het karakter en intensiteit van het recreatieve gebied worden gewogen.

Planspecifiek

De bed & breakfast krijgt in totaal 6 bedden. Op grond van de richtlijn is de bed en breakfast dan aan te merken als intensieve recreatie. Intensieve recreatie is volgens de richtlijn toegestaan binnen de Veenderpolder. De Groenewoudskade maakt onderdeel uit van de Veenderpolder. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de richtlijn.

3.3.3 Welstandsnota

Op 6 september 2010 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem een nieuwe welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten 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 welstandskaart, zie hiernavolgende afbeelding.



Uitsnede Welstandskaart (plangebied rood omcirkeld)

Planspecifiek

Het plangebied ligt buiten het beschermd dorpsgezicht en kent geen bebouwing van monumentale status. Daarmee is de ontwikkeling niet strijdig aan de welstandsnota.

3.3.4 Nota inbreidingslocaties

Op 7 februari 2011 is de Nota inbreidingslocaties vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. De 'nota Inbreidingslocaties' heeft als doel om een ruimtelijk beleidskader te bieden aan woningbouwinitiatieven binnen de rode contour. Hierdoor worden deze uniform en transparant beoordeeld. Er wordt in de nota een beschrijving gegeven van de bestaande stedenbouwkundige situatie en kwaliteiten binnen elke kern. Uitgangspunt is om nieuwe initiatieven aansluiting te laten vinden bij deze bestaande situatie en kwaliteiten. Hiervoor wordt een afwegingskader gegeven, waardoor ruimtelijke beslissingen gemotiveerd kunnen worden genomen. Dit leidt tot een duurzame ruimtelijk/functionele ontwikkeling van de locaties zelf en de kern als geheel.

De nota geeft geen kant en klaar antwoord op de wenselijkheid van een initiatief. De beschreven gebiedskenmerken en samenhangende waardeoordelen gelden als basis voor het verdere onderhandelings- en ontwerptraject bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het kader biedt de gemeente enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft geen inbreiding van woningbouw maar een transformatie van een schuur naar een Bed & Breakfast. De Nota inbreidingslocaties geeft dan ook geen randvoorwaarden en of restricties voor de beoogde ontwikkeling.

3.3.5 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan voor het perceel is 'Braassemerland' (2009). Hierin heeft het perceel de bestemming wonen verkregen. Een Bed & Breakfast is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan. Om de Bed & Breakfast mogelijk te maken is een nieuw planologisch kader nodig. Onderhavige onderbouwing dient als motivatie voor het nieuwe planologische kader.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

Planspecifiek

Onderhavig plan omvat niet een plan of besluit dat in het Besluit m.e.r. benoemd wordt. Er behoeft dan ook geen m.e.r.-beoordeling plaats te vinden en kan worden volstaan met het de reguliere onderzoeken naar de haalbaarheid in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij herinrichtingsituaties is doorgaans een bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de Woningwet. Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Voor bodemgebruik wordt uitgegaan van acht verschillende bodemfuncties:

1. landbouw;
2. moestuin/volkstuin;
3. wonen met tuin;
4. kinderspeelplaatsen;
5. natuurgebieden;
6. groen met natuurwaarden;
7. industrie en ander groen;
8. bebouwing en infrastructuur.

In het kader van de Wet bodembescherming worden de acht bodemfuncties in het Besluit Bodemkwaliteit onderscheiden in drie bodemklassen:

- klasse landbouw en natuur (1, 2 en 5);
- klasse wonen (3, 4 en 6);
- klasse industrie/bedrijven (7 en 8).

Wanneer onderzoek noodzakelijk is wordt in eerste instantie volstaan met een historisch vooronderzoek. De NVN-5725 (Bodem - Leidraad voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek) van het Nederlands Normalisatie Instituut (NNI) vormt de leidraad voor het historisch onderzoek. Wanneer uit het vooronderzoek blijkt dat op grond van de resultaten een verontreiniging te verwachten is, dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 (Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond) van het NNI te worden uitgevoerd.

De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van de realisatie van een nieuwe bestemming voldoen aan de doelstellingen uit de Beleidsvernieuwing Bodemsanering (BEVER). Uitgangspunt is dat functioneel wordt omgegaan met eventueel aanwezige verontreinigingen. Tevens introduceerde de commissie Welschen in het begin van de jaren negentig het begrip "actief bodembeheer". Het doel hiervan is om op verstandige, doelmatige wijze om te gaan met de structurele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Planspecifiek

Door ingenieursbureau Mol is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Projectnummer: 15845 / 13 augustus 2014). Uit het onderzoek blijkt dat de grond en het grondwater op de locatie licht verontreinigd zijn. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De bodem ter plaatse van de nieuwbouw is hiermee voldoende onderzocht. De locatie wordt daarom geschikt geacht voor het geplande gebruik als Bed and Breakfast met berging en stalling. De onderzoeksresultaten zijn voorgelegd aan de Omgevingsdienst West-Holland en op 15 september 2014 akkoord bevonden.

4.2.2 Luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen voor scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardentehuizen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming. Het gaat hierbij overigens niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een ruimtelijk plan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft een Bed & Breakfast. Dit is een kleinschalige ontwikkeling dat valt onder de definitie van een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorts betreft de functiewijziging niet een gevoelige bestemming. Er treedt vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering op voor onderhavig plan.

4.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh | per 01-04-2012):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

In situaties waarbij de Wet geluidhinder niet van toepassing is maar er wel met een zekere regelmaat gedurende langere tijd personen zullen verblijven dient de bescherming tegen geluid via de invulling van een goede ruimtelijke ordening plaats te vinden. Ten aanzien van deze goede ruimtelijke ordening zijn er akoestische bronnen die een rol spelen. Kenmerkend voor de meeste bronnen, in dit plan, is dat deze in de dagperiode waarneembaar kunnen zijn ter plaatse van het logiesverblijf. Hierdoor behoeven deze minder waar gewogen te worden omdat de blootstellingstijd van geringere aard is. Daarbij wordt er in een bed & breakfast met name in de avond en nacht verbleven. Gelet op alle relevante geluidsbronnen moet worden geconcludeerd dat er geen onacceptabele inbreuk op het woon- en leefklimaat van de gasten ter plaatse van het logiesverblijf wordt gepleegd.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

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

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

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

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

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

Planspecifiek

Onderhavig plan wijzigt de functie van wonen naar recreatie. Door de aanwezige functie wonen geldt voor de omgeving al een beperking door een gevoelige bestemming. Door de functiewijziging treedt geen vergroting van de belemmering op. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen knelpunt voor onderhavig plan.

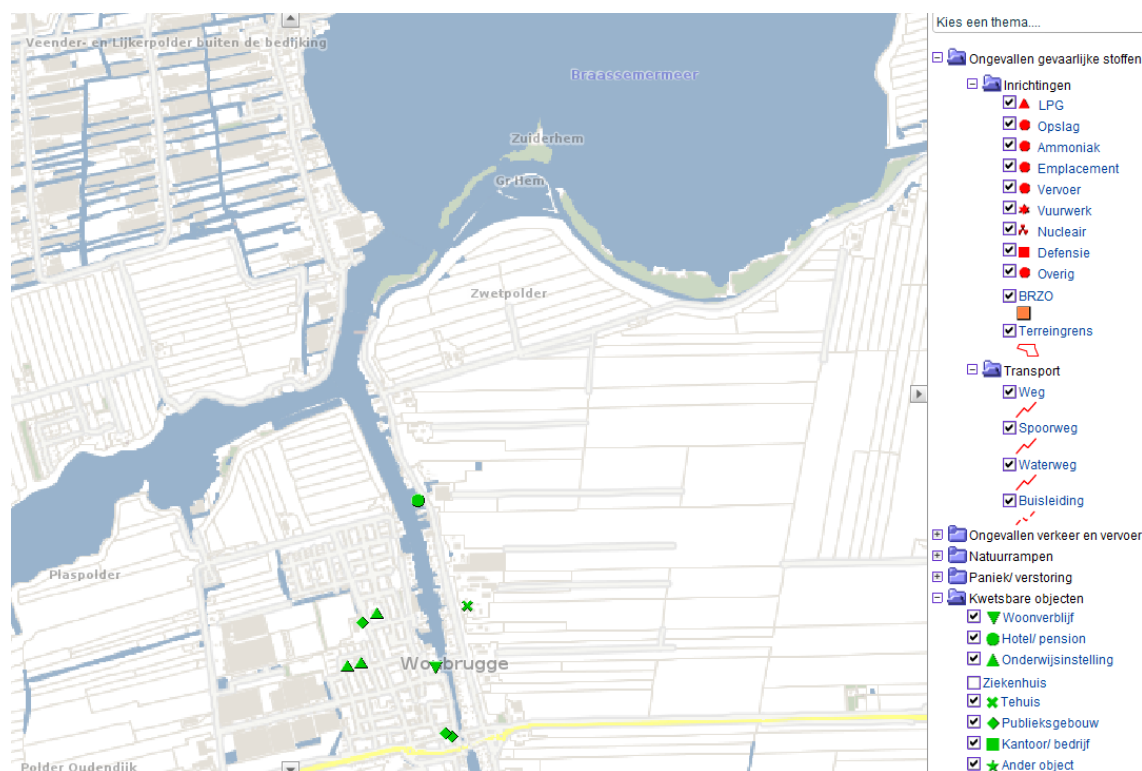
4.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek

Een woon- en verblijfsfunctie wordt onder het Bevi gezien als kwetsbaar. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling rekening moet worden gehouden met de invloedsgebieden van aanwezige risicobronnen. Uit raadpleging van de provinciale risicokaart op de hiernavolgende afbeelding volgt dat in de directe omgeving geen invloedsgebieden aanwezig zijn die van invloed zijn op de externe veiligheid van het plangebied. De locatie is gelegen binnen het effectgebied van de A4, maar op een zeer ruime afstand van bijna 2 kilometer. Vanwege het transport van toxische stoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van ruim 4 kilometer. De vestiging van een Bed&breakfast heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals bereikbaarheid, capaciteit hulpdienst of zelfredzaamheid. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering.



Uitsnede provinciale risicokaart

4.2.6 Geurhinder

Algemeen

Veehouderijen kunnen geurhinder veroorzaken vanwege bijvoorbeeld dierenverblijven, mestbassins, mestverwerking en opslag van voer. Bij het aspect geur voor een buitengebied gaat het aan de ene kant om de bronnen van geur (veehouderijen) en aan de andere kant om het eventueel mogelijk maken van geurgevoelige objecten (woningen, scholen, kantoren, restaurants).

Regelgeving

Geurhinder en veehouderij

In het kader van de milieuvergunningverlening dient rekening te worden gehouden met geurafstanden uit landelijke wetgeving. Daarnaast is geur één van de toetsingscriteria bij het wel of niet toelaten van nieuwe activiteiten in de nabijheid van veehouderijen. Nieuwbouw van geurgevoelige objecten moet in principe voldoen aan deze normafstanden.

Op deze locatie vormt het Activiteitenbesluit het toetsingskader voor vergunningverlening op het gebied van geur veroorzaakt door naburige dierenverblijven. Veehouderijen die onder het Activiteitenbesluit vallen, moeten in principe voldoen aan de in dat besluit genoemde minimaal aan te houden afstand tot geurgevoelige objecten, tenzij er sprake is van een reeds bestaande situatie.

In het Activiteitenbesluit is de tekst van de Wet Geurhinder en Veehouderij vrijwel integraal opgenomen. De handreiking bij de WVG is van toepassing, met name paragraaf 3.4 (beoordeling ruimtelijke ordeningsplannen) en bijlagen 6 en 7. In paragraaf 3.4 staat het volgende vermeld over bouwen binnen geurcontouren: "Als de veehouderij niet in zijn belangen wordt geschaad en tevens een goed woon- en verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd, is het toelaatbaar om binnen de contour van de geldende norm geurgevoelige objecten te bouwen". Er wordt daarbij verwezen naar jurisprudentie.

Nabij de locatie is een agrarisch bedrijf aanwezig. In de ontwikkeling moet hiermee rekening gehouden worden. Voor verblijfsrecreatie verschilt het per verblijfsrecreatieve inrichting of deze aangemerkt wordt als een geurgevoelig object. Voor het aanmerken al dan niet tot geurgevoelig object is van belang of er sprake is van langdurige aanwezigheid van één of meerdere personen. Volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is geen sprake van langdurig of permanent gebruik indien het gebruik niet het gehele jaar door kan plaatsvinden. In casu zal de bed & breakfast vanaf half november tot en met half maart gesloten zijn. Daarmee is er geen sprake van langdurig of permanent gebruik. Hiermee wordt de Bed & breakfast ook niet aangemerkt als een geurgevoelig object. Het nabij gelegen agrarisch bedrijf wordt dan ook niet verder gehinderd in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden.

4.3 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.3.1 Landelijk beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Daarnaast zullen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) de komende jaren richtinggevend worden voor het regionale waterbeheer in Nederland.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In het NBW hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in, dat de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De KRW is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De Kaderrichtlijn water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan de gestelde waterkwaliteitseisen die afhankelijk zijn van onder meer het type water. De KRW is inmiddels geïmplementeerd in Nederlandse regelgeving door middel van de Waterwet. De Waterwet geeft op nationaal niveau onder andere invulling aan de KRW. De KRW is daarmee indirect van toepassing op onderhavig plan.

4.3.2 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - i. zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - ii. lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze *voorkeursvolgorde* bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze *voorkeursvolgorde* is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Compensatie

De regels en voorwaarden van het beleid voor watercompensatie zijn afgeleid uit de Keur (artikel 14 lid 1, 2 en 3). De toename aan verharding dient volgens de regels van het hoogheemraadschap in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden. Het hoogheemraadschap hanteert bij een toename aan verharding van meer dan 500 m², de 15% regeling.

4.3.3 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft de renovatie van een schuur. Er treedt geen extra verharding op als gevolg van het plan. Watercompensatie is dan ook niet nodig. Het hemelwater- en vuilwaterafvoer zal ook niet wijzigen. Blijkens de leggerkaart (hiernavolgende afbeelding) ligt de schuur binnen de beschermingszone van de dijk. Voor het uitvoeren van werkzaamheden een zogenaamde 'watervergunning' noodzakelijk zijn. Het hoogheemraadschap heeft in het watertoetsoverleg aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.



Uitsnede leggerkaart Hoogheemraadschap van Rijnland

4.4 Verkeer en parkeren

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

Onderhavig plan betreft de realisatie van een Bed & Breakfast. Er komen drie kamers in het pand. Op basis van de CROW geldt een norm voor hotels in niet stedelijk gebied met als nadere indeling 'rest bebouwde kom' een parkeernorm van 0,5 – 1,5 per kamer. Het aantal benodigde parkeerplaatsen komt daarbij maximaal op 4,5. Er is voldoende ruimte op eigen terrein voor het benodigd aantal parkeerplaatsen

Voorts kan gesteld worden dat de verkeersgeneratie als gevolg van de Bed & Breakfast ook zeer beperkt zal zijn.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

4.5.1 Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000 gebied. De dichtstbijzijnde gebieden die zijn beschermd in de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Duingebieden Coepelduynen en Kennemerland-Zuid. Het plangebied heeft geen enkele relatie met deze natuurgebieden. Gezien de ligging in de bebouwde kom, tussen andere bebouwing en grote afstand van Natura 2000 gebieden, zijn effecten op deze natte Natura 2000 gebieden uit te sluiten. De effecten op flora en fauna als gevolg van de beoogde ingreep zullen lokaal van aard zijn. Het plangebied ligt ook niet in of direct nabij de EHS. Vanwege de bovenstaande redenen zijn ook geen effecten op de EHS te verwachten.

4.5.2 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van de in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Planspecifiek

Aan de zuidzijde van het plangebied aan de overzijde van het water ligt de ecologische hoofdstructuur. Onderhavig plan betreft een verbouw van een schuur naar een Bed & Breakfast. Het plan is dermate kleinschalig dat geen nadelige effecten voor de Ecologische Hoofdstructuur zullen optreden.



Luchtfoto met EHS

Voorts betreft het plan enkel de renovatie van een schuur. Er zullen geen nadelige effecten optreden voor beschermde soorten. Vanuit het oogpunt van ecologie treden er geen randvoorwaarden en of restricties op voor onderhavig plan.

4.6 Archeologie en cultuur

4.6.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op Archeologie en Monumentenzorg. Op basis van deze wetten zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn, zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.



Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied zwart omcirkeld)

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel van een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Bij plannen met een groter oppervlak dan 2500 m² en de grond dieper dan 30 cm geroerd wordt is archeologisch onderzoek nodig. Onderhavig plan betreft de renovatie van een bestaande schuur. De ondergrond wordt niet meer geroerd dan voor de bestaande schuur reeds gebeurd is. Er zijn dan ook geen archeologische waarden in de ondergrond in het geding als gevolg van de planontwikkeling.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een aanvraag omgevingsvergunning dient de economische uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling te worden gewaarborgd. Het project wordt op initiatief van de initiatiefnemer gerealiseerd. De kosten in verband met de procedure en de aanvraag omgevingsvergunning zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Het project wordt gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer.

De economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is gewaarborgd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. De bijkomende realisatie- en procedurekosten zullen voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

4.8 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Het plan heeft van 2 oktober t/m 12 november 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Op 13 november 2014 heeft het college besloten tot afgifte van de omgevingsvergunning.