

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 5-6-2018

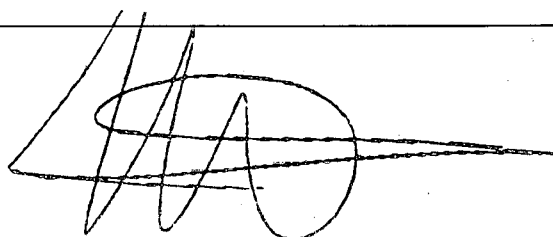
agendapunt:

Onderwerp	BA20180001 Wijzigingsplan Zuideinde 112 Roelofarendsveen	
Datum	30-5-2018	
Vorbereid door	M. van der Weide Cezarini	Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Portefeuillehouder	H.R. Haarman	
Financiële gevolgen / dekking	n.v.t.	
Bijlage(n) met Corsanummers	wijzigingsplan Zuideinde 112 Roelofarendsveen	
Openbaar	ja	
Gemeenteraad	nee	
Beslisapunten	1. Het wijzigingsplan Zuideinde 112 Roelofarendsveen NL.IMRO.1884.WPZUIDEINDE112-ONT1 vaststellen. 2. Het vastgestelde wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter visie leggen. 3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vaststellen.	
Samenvatting	Eerder heeft het college besloten middels het wijzigingsplan bekend als Zuideinde 112 Roelofarendsveen besloten mee te werken aan het ter plaatse herontwikkelen van het agrarische perceel door de bedrijfswoning Zuideinde 112 om te bestemmen naar burgerwoning, sloop en herbouw van de bedrijfswoning Zuideinde 112A tot burgerwoning, bouw van twee nieuwe burgerwoningen, het toevoegen van drie recreatiewoningen (categorie 3), deels slopen van de bestaande opstallen, het realiseren van kleinschalige dagrecreatieve en educatieve voorzieningen alsmede aanlegplaatsen creëren in combinatie met kampeervoorzieningen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het college wordt dan ook voorgesteld het wijzigingsplan vast te stellen.	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
F.M. Schoonderwoerd			
P.C. van der Wereld-Verkerk			
Y. Peters-Adrian			
I.A.A. van der Meer			
M.E. Spreij			

Besluit d.d. 5 juni 2018

Conform besloten



Inleiding

Initiatiefnemer wil met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ("wijzigingsgebied 6") zoals opgenomen in het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid het agrarische perceel Zuideinde 112 herontwikkelen door de bedrijfswoning Zuideinde 112 om te bestemmen naar burgerwoning, sloop en herbouw van de bedrijfswoning Zuideinde 112A tot burgerwoning, bouw van twee nieuwe burgerwoningen, het toevoegen van drie recreatiewoningen (categorie 3), deels slopen van de bestaande opstallen, het realiseren van kleinschalige dagrecreatieve en educatieve voorzieningen alsmede aanlegplaatsen creëren in combinatie met kampeervoorzieningen.

Wat willen we bereiken

Stimuleren en faciliteren van de kleinschalige woningbouw en recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid ter plaatse.

Onderbouwing

Voorliggend initiatief heeft initiatiefnemer in het kader van de bestemmingsplanherziening Roelofarendsveen Zuid als zienswijze (met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing) ingediend. Dit heeft ertoe geleid dat de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid voor het perceel Zuideinde 112 een gebiedsaanduiding/wijzigingsbevoegdheid heeft opgenomen, te weten "wijzigingsgebied 6". Voorliggend wijzigingsplan wordt dan ook gerealiseerd op basis van de uitwerkingsregels van "wijzigingsgebied 6" met bijbehorende vastgelegde randvoorwaarden.

Zodra er één of meerdere woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad, moet dit afgestemd worden met de regio Holland Rijnland. Deze regionale afstemming van de ontwikkeling maakt ook onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. Het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid die dus al in het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid zat. Bovendien betreft het een herstructurering van een bedrijfsperceel dat voor een kwaliteitsimpuls zal zorgen. Omdat de planontwikkeling niet voldoet aan de in de Nota Vereveningsfondsen en de MRSV opgenomen eis van 30% sociale woningbouw, is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer een bijdrage in de reserve Bouwgrondexploitatie van de gemeente stort.

Nadat uw college op 20 maart 2018 heeft ingestemd met de inhoud van het ontwerp wijzigingsplan, hebben de stukken van 15 april 2018 tot en met 16 mei 2018 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het ontwerp wijzigingsplan. Thans zijn er geen redenen om het wijzigingsplan niet vast te stellen.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening. In het kader van het wijzigingsplan is er wel met de aanvrager een anterieure overeenkomst afgesloten. Er zijn verder geen kosten voor de gemeente.

Participatie en tijdlijn

Het draagvlak vanuit de omgeving is onderzocht en uitkomsten daarvan opgenomen in het ontwerp wijzigingsplan. Initiatiefnemer heeft de omgeving aan de voorkant van het proces geïnformeerd. Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen en inwoners zijn door middel van een bekendmaking op de hoogte gebracht van de tervisielegging van het ontwerp wijzigingsplan en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Nu de termijn van tervisielegging is gesloten kan e.e.a. aangeboden worden aan het college ter

vaststelling, waarna een beroepstermijn volgt van zes weken.



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. De risico's voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid komen door middel van de anterieure overeenkomst voor rekening van de aanvrager.

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
aanvrager	Terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan.	Brief	Zo snel mogelijk na collegebesluit
Provincie Zuid Holland	Terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan.	e-formulier	Zo snel mogelijk na collegebesluit
Inwoners Kaag en Braassem (en eenieder)	Terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan.	Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl	Zo snel mogelijk na collegebesluit

Ondernemingsraad

Het besluit is niet relevant voor de ondernemingsraad.

Integraliteit

Het voorstel is besproken met cluster Beleid en Strategie. De juridisch adviseur (JZ) heeft de anterieure overeenkomst opgesteld. Het ontwerp wijzigingsplan is op 30 mei 2018 besproken met de portefeuillehouder en gezien voor akkoord door de teamleider.

Vooroverleg

Het concept ontwerp wijzigingsplan is in het kader van het vooroverleg (3.1.1 Bro) voorgelegd worden aan de vooroverlegpartners, in dit geval de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland. De milieuparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan is reeds getoetst door de Omgevingsdienst West-Holland en opmerkingen daaromtrent in het wijzigingsplan verwerkt.

wijzigingsplan
Zuideinde 112

Gemeente Kaag en Braassem

BURO

SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement



Planstatus: ontwerp
Plan identificatie: NL.IMRO.1884.WPZUIDEINDE112-ONT1
Datum: 2018-03-07
Contactpersoon Buro SRO: W. de Bruin
Kenmerk Buro SRO: SR170030
Opdrachtgever: Fam. Warmerdam

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

BTW nummer:
KvK nummer:
Rabobank rekeningnummer:

NL8187.16.071.B01
30232281
NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	5
2 Bestemmingsregels	6
Artikel 3 Recreatie	6
Artikel 4 Tuin	7
Artikel 5 Wonen	8
Artikel 6 Waarde - Archeologie 1	10
3 Algemene regels	12

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Het wijzigingsplan Zuideinde 112 met identificatienummer NL.IMRO.1884.WPZUIDEINDE112-ONT1 van de gemeente Kaag en Braassem.

1.1 bestemmingsplan

het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid' zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Kaag en Braassem op 3 juli 2017;

1.2 wijzigingsplan

Het wijzigingsplan Zuideinde 112 met identificatienummer NL.IMRO.1884.WPZUIDEINDE112-ONT1 van de gemeente Kaag en Braassem.

1.3 verwijzing

de regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan zijn op dit wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat indien in het geldende bestemmingsplan verwezen wordt naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten conform de regels in artikel 2 van het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid'.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op watersport en dagrecreatie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatief onderkomen' maximaal 3 verblijfsrecreatieve onderkomens categorie 3;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - kassen' zijn toegestaan:
 1. kassen, inclusief het gebruik voor moestuintjes;
 2. workshops;
 3. stalling van boten en caravans;
- d. ondergeschikte horeca in de vorm van een dagzaak, met een maximum oppervlakte van 45 m² toegestaan;
- e. ondergeschikte detailhandel van op locatie gekweekte of voorgebrachte producten, waarbij het verkoopvloeroppervlak niet meer dan 45 m² mag bedragen;
- f. recreatieve voorzieningen;
- g. aanlegfaciliteiten voor boten;
- h. sanitaire voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- i. evenementen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. wegen, paden en bermen;
- n. waterlopen en waterpartijen;
- o. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- d. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatief onderkomen', gebouwen met een bebouwde oppervlak van maximaal 60 m², inclusief bijbehorende bouwwerken, worden gebouwd;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,0 m;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6,0 m;

- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt maximaal 100 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1,0 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

3.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen mogen, achter de voorgevellijn, binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3,0 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - kassen' zijn tevens workshops en het stallen van boten en caravans toegelaten.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatief onderkomen' is per verblijfsrecreatief onderkomen ten hoogste 1 insteekhaven met steiger toegestaan.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde een erf zoals bedoeld in artikel 1 Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. insteekhavens;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen 1,0 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,0 m.

4.2.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen geldt de volgende bepaling:

- a. op deze gronden mogen geen overkappingen worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouder kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 sub a ten einde aangebouwde bijbehorende bouwwerken (erkers) bij de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. de voorgevelbouwrens van het hoofdgebouw met maximaal 1 meter mag worden overschreden;
- b. de breedte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. insteekhavens
- c. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

met daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. wegen, paden en bermen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. per bouwvlak is maximaal één wooneenheid toegestaan
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak of op het achtererfgebied;
- b. niet meer dan 50% van het achtererfgebied mag worden bebouwd;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;

- d. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw van het hoofdgebouw minus 3 m, waarbij de bouwhoogte minimaal 3 meter mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. aanvullend aan het bepaalde in sub b. bedraagt de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen:

totale oppervlakte per bouwperceel	maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m ²	50 m ²
van 300 tot 500 m ²	70 m ²
van 500 tot 700 m ²	90 m ²
van 700 tot 1000 m ²	130 m ³
van 1000 tot 1500 m ²	170 m ²
vanaf 1500 m ²	250 m ²

- h. in afwijking van het bepaalde onder sub a en sub b zijn aangebouwde bijbehorende bouwwerken (erkers) voor de voorgevel van de woning toegestaan mits:
 - 1. de voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw met maximaal 1 meter wordt overschreden;
 - 2. de breedte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van het hoofdgebouw;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1,0 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

5.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen mogen, achter de voorgevellijn, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3,0 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte.

5.3.2 Aan-huis-verbonden-beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40 % van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
- b. degene die het aan-huis-verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;

- c. door degene die het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Omgevingsvergunning bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 sub c voor het gebruik van ruimten binnen de woning en op het erf voor aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40 % van het vloeroppervlak van – bij elkaar geteld – de woning en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor het aan- huis-verbonden bedrijf;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. voor de activiteit is geen omgevingsvergunning milieu benodigd;
- f. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan-huis-verbonden activiteit.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding aangewezen als 'Waarde - Archeologie 1' zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in artikel 6 lid 1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3,0 m.
- b. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 150 m²;
 - 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heuvelwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 sub a. Deze omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologisch waardevolle objecten worden verwacht.

Bovendien kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de betrokken archeologische waarden, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorschriften te verbinden, gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;

- c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 6 lid 4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling is verleend, zoals in artikel 6 lid 3 bedoeld;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 150 m²;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. normaal onderhoud en beheer betreft ten dienste van de bestemming.

6.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6 lid 4.1 wordt verleend, indien de aanvrager van de vergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologisch waardevolle objecten worden verwacht. Bovendien kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien de betrokken archeologische waarden, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking voorschriften te verbinden, gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door een of meer bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen indien het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

3 Algemene regels

Op dit wijzigingsplan zijn de algemene regels uit hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid', voor zover relevant, van toepassing.

wijzigingsplan

Zuideinde 112

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.WPZUIDEINDE112-ONT1

Datum: 2018-03-07

Contactpersoon Buro SRO: W. de Bruin

Kenmerk Buro SRO: SR170030

Opdrachtgever: Fam. Warmerdam

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:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Het initiatief	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
3 Beleidskader	9
3.1 Nationaal beleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4 Haalbaarheid	20
4.1 Milieueffectrapportage	20
4.2 Bodem	21
4.3 Cultureel erfgoed	22
4.4 Geluid	24
4.5 Milieuzonering	24
4.6 Luchtkwaliteit	27
4.7 Externe veiligheid	27
4.8 Ecologie	29
4.9 Waterhuishouding	30
4.10 Verkeer en parkeren	33
5 Juridische planbeschrijving	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Toelichting	36
5.3 Verbeelding	36
5.4 Planregels	36
5.5 Wijze van bestemmen	36
6 Economische uitvoerbaarheid	38
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.1 Algemeen	39
7.2 Participatie	39
7.3 Overleg en inspraak	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische activiteiten (glastuinbouw) op de percelen achter Zuideinde 112 in Roelofarendsveen te beëindigen en het perceel te herontwikkelen ten behoeve van recreatieve activiteiten. De gemeente Kaag en Braassem heeft in haar beoordeling van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan (d.d. 27 april 2015), waarin het plan is voorgelegd, een positieve grondhouding aangenomen ten opzichte van de ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling is vervolgens als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid (wijzigingsgebied 6). Hiertoe dient een wijzigingsplan te worden opgesteld: voorliggend wijzigingsplan voorziet daar in.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Zuideinde 112 te Roelofarendsveen, ten zuiden van de kern Roelofarendsveen. De planlocatie wordt aan de noord-, west- en zuidzijde omgeven door watergangen. De 'voorzijde' van de kavel grenst aan de weg met lintbebouwing. Het gebied wordt gekenmerkt door een mix van glastuinbouw, recreatie en woonfuncties. Navolgende afbeeldingen geven globaal de ligging en de begrenzing van het plangebied weer.



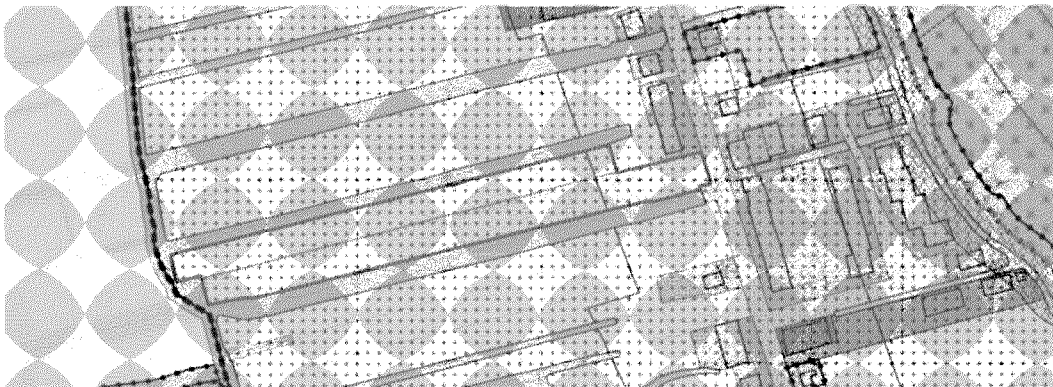
Globale ligging plangebied (rode cirkel, Bron: bing.com/maps)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid'. De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft dit bestemmingsplan op 3 juli 2017 vastgesteld. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3'. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 6'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (globale begrenzing plangebied: rode omkadering)

Binnen de wijzigingsbevoegdheid geldt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen, voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding wetgevingzone wijzigingsgebied, in de volgende bestemmingen:

Recreatie, Tuin, Verkeer, Water en Wonen ten behoeve de sloop en herbouw van de bestaande (bedrijfs-)woning, de realisatie van 2 nieuwe woningen, de realisatie van kleinschalige dagrecreatieve en educatieve voorzieningen, de realisatie van maximaal 3 verblijfsrecreatieve voorzieningen, voorzieningen voor de aanleg van sloepen in combinatie met kampeervoorzieningen;

De uitvoerbaarheid van de hierboven genoemde ontwikkelingen dient aangetoond te worden door middel van een ruimtelijke onderbouwing, waarbij in ieder geval aangetoond moet worden, dat:

- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf;
- geen onevenredige toename van de verkeersbewegingen optreedt, naar oordeel van een door het B&W daartoe aangewezen deskundige, waarbij rekening dient te worden gehouden met de beperkte capaciteit van het Zuideinde;
- er rekening gehouden wordt met de belangen van het Hoogheemraadschap Rijnland;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van direct omwonenden;
- de gemeente gevrijwaard wordt van alle plankosten.

De voorgenomen ontwikkelingen vallen inhoudelijk binnen de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid. Middels voorliggend wijzigingsplan wordt het initiatief planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale, en gemeentelijke beleid en de relevante wet- en regelgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Binnen de huidige situatie bestaat het plangebied uit twee woonpercelen: Zuideinde 112 en het daarachter gelegen Zuideinde 112 A. Daarachter zijn braakliggende gronden en kassen gelegen, deze vallen tevens binnen de plangrenzen. Het plangebied is langgerekt en heeft een karakteristieke verkaveling zoals veelal voorkomt in het slagenlandschap. Op dit moment zijn de kassen niet meer in gebruik. Het verouderde glastuinbouwbedrijf heeft geen rendabele toekomst meer en daarom is gezocht naar een vervangende functie.



Zuideinde 112 vanaf de weg, met daarachter 112A en kassen (bron: google.nl/maps)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om het agrarische perceel aan het Zuideinde 112 te herontwikkelen. Het verouderde tuinbouwbedrijf heeft geen rendabele toekomst meer en daarom is gezocht naar vervangende functies die passen binnen de gestelde kaders op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau. De gemeente Kaag en Braassem heeft de ambitie uitgesproken recreatiegemeente te willen zijn, voorliggend initiatief sluit hier op aan.

Om de (verblijfs-) recreatieve ontwikkeling aan het Zuideinde 112 mogelijk te maken wordt een groot deel van de bestaande bebouwing gesloopt. De kassen worden grotendeels verwijderd en de woning achter het Zuideinde 112, het Zuideinde 112A, wordt gesaneerd. De beoogde ontwikkeling die volgt, omvat de volgende onderdelen:

Een klein deel van de bestaande kassen wordt behouden ten behoeve van het:

- creëren van een rustpunt voor fietsers en kanoërs in combinatie met beperkte verkoop van zelfgekweekte gewassen,
- deels hergebruiken van de bestaande kassen als volks-/moestuin en locatie voor workshops,
- stallen van boten en caravans,

Het vrijkomen van het voormalige agrarische perceel biedt ruimte voor het:

- het herbouwen van de woning Zuideinde 112A,
- nieuwbouw van twee nieuwe burgerwoningen,
- toevoegen van 3 recreatiewoningen (categorie 3),
- creëren van aanlegplaatsen voor sloepen,
- toevoegen pizza/BBQ/picknick locatie.

Dagrecreatie

Bij het tot stand komen van het initiatief is er bewust gekozen om aan te sluiten op de reeds in het plangebied aanwezige recreatieve initiatieven (waaronder Van Wal en Bob on Board, bootverhuur). Voorts wordt aangesloten op het recreatieve fiets- en kanonetwerk. Het plangebied kan dienen als rustpunt waar men iets kan eten, drinken en het toilet kan gebruiken. Om hierin te voorzien wordt een klein deel van de kassen gehandhaafd.

In de te handhaven kassen wordt tevens ruimte gereserveerd voor kleinschalige teelt- en verkoopactiviteiten van streekgebonden groente, fruit, kruiden en bloemen. Hier kunnen tevens workshops worden gegeven met als insteek het verwerken van zelf geteelde producten. Een deel van de kas kan worden gebruikt als volks-/moestuin voor de buurt.

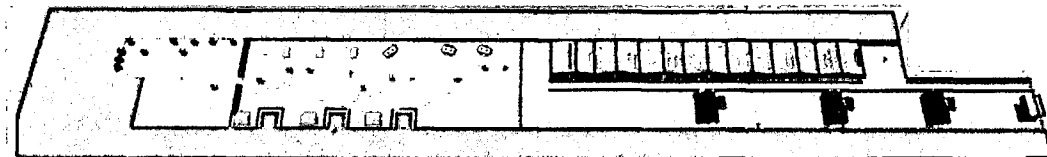
Omdat het plangebied grenst aan recreatieve vaarroutes worden er aanlegplaatsen voor sloepen gerealiseerd. Hierbij is het de bedoeling dat recreanten kunnen aanmeren om bijvoorbeeld te lunchen of dineren. Achterop het perceel worden daarom voorzieningen toegevoegd zoals een sanitairblok, een BBQ plaats en picknicktafels.

Verblijfsrecreatie

Naast voorzieningen voor dagrecreanten is initiatiefnemer voornemens een drietal verblijfsrecreatieve onderkomens te realiseren. Recreanten die per boot arriveren, kunnen hier overnachten.

Parkeren

De beoogde ontwikkeling voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Voorop het perceel wordt een parkeerplaats gerealiseerd. toelichting paragraaf 4.10 gaat hier nader op in.



Impressie beoogde ontwikkeling. In werkelijkheid wordt een groter deel van de kassen gesloopt (bron: zienswijze d.d. 9 mei 2016)

De beoogde ontwikkeling houdt de karakteristieke kavelstructuur in tact. Met de sanering van het grootste gedeelte van de kassen en verouderde schuren wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en beleving van het karakteristieke polderlandschap.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

Doordat de beoogde ontwikkeling geen rijksverantwoordelijkheid omvat zijn er geen raakvlakken met het Rijksbeleid. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt nader ingegaan op de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

Geen van de 13 nationale belangen is van invloed op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de nieuwe 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de

behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien ligt bij 11 woningen. Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 3 verblijfsrecreatieve onderkomens, 2 extra woningen en een rustpunt voor recreanten en is daarmee niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk. Desondanks wordt hieronder een en ander uiteengezet.

Behoeft

In toelichting paragraaf 3.4.1 wordt toegelicht dat de ontwikkeling aansluit op de toenemende behoefte aan recreatieve voorzieningen in de gemeente Kaag en Braassem, waarbij de planlocatie is aangewezen als een locatie voor intensieve recreatieve activiteiten.

Bestaand stedelijk gebied

De gronden waarop de 2 extra woningen worden gerealiseerd maken onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Binnen het nu geldende bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' en zijn hierop bedrijfsopstallen aanwezig. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bestaand stedelijk gebied: 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.' Uitgaande van deze definitie kunnen de bestaande bedrijfsopstallen aangemerkt worden als stedelijk gebied. Bovendien zijn de twee extra woningen al mogelijk gemaakt in het geldende bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid', in wijzigingsgebied 6.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Provincie Zuid-Holland heeft voor haar ruimtelijke visie de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte 2014 en het Programma Ruimte vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte. De verplichtingen voor ruimtelijke plannen van de provincie of lagere overheden zijn opgenomen in de Verordening.

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 14 december 2016 de actualisering 2016 van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Op 12 januari 2017 is deze in werking getreden. In deze visie signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier rode draden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

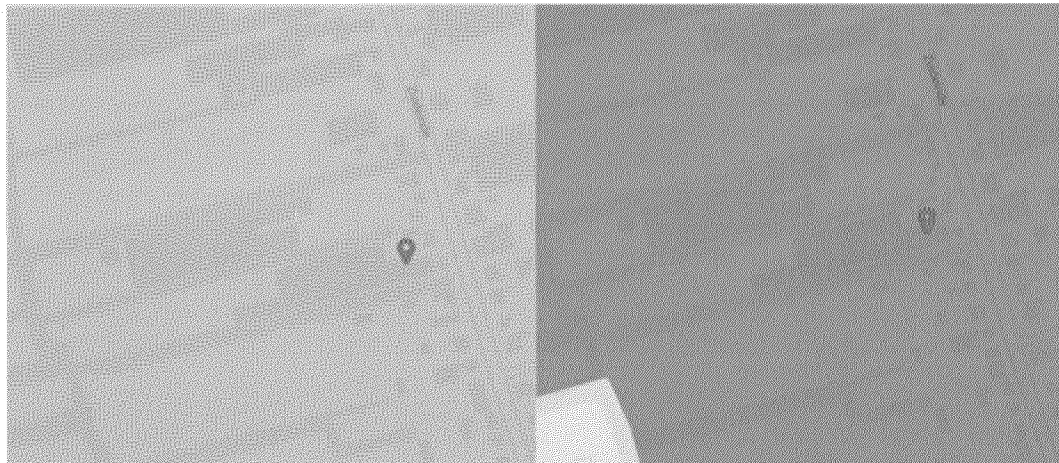
Vanuit het besef dat stad en land één leefomgeving vormen met elkaar aanvullende kwaliteiten, kent deze Visie Ruimte en Mobiliteit een indeling in functionele hoofdstukken. Het hoofdstuk 'Mobiliteit en bebouwde ruimte' geeft uitwerking aan de eerste en tweede rode draad. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (derde rode draad) komt hoofdzakelijk tot uiting in het hoofdstuk 'Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed' en het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving hoofdzakelijk bij 'Water, bodem en energie'. De verschillende onderdelen zijn samengevat weergegeven op een kaart met de volgende vier kaartlagen:

- laag van de ondergrond;
- laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
- laag van de stedelijke occupatie;
- laag van de beleving.

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen de kaartlagen 'Laag van de ondergrond', 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en 'Laag van stedelijke occupatie'. Navolgend wordt op deze lagen ingegaan.

De volgende afbeelding toont een fragment van de kaartlagen 'Laag van de ondergrond' en 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen'.



Fragmente kaart 'Laag van de ondergrond' en kaart 'laag van de cultuur- en natuurlandschappen'

Laag van de ondergrond

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat het plangebied in een veencomplex ligt. De ondergrond wordt gevormd door veen en oude zeelei. Het veen kent een geringe draagkracht en is daarnaast zeer gevoelig voor bodemdaling. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor het behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van bodemdaling. De voorgenomen ontwikkeling betreft een dermate kleinschalige ontwikkeling - in feite wordt de bestaande situatie vastgelegd - dat deze geen nadelige invloed zal hebben op het veengebied of zal zorgen voor extra bodemdaling.

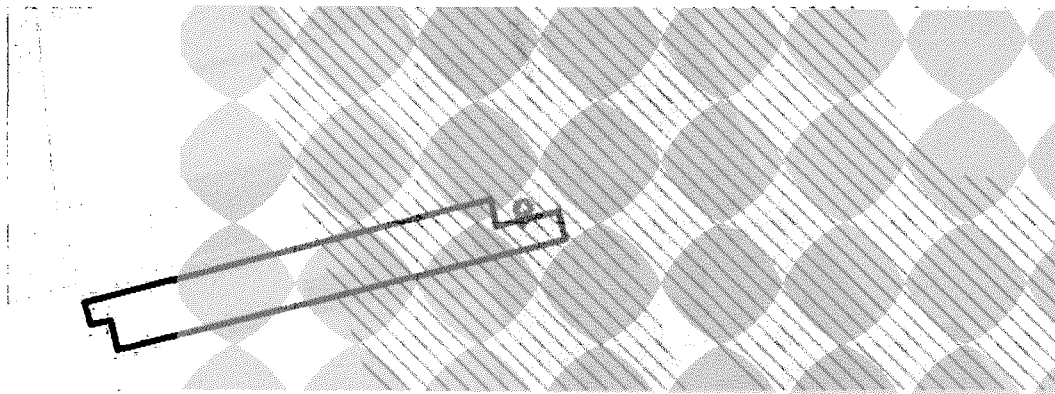
Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat het plangebied in de onverveende bovenlanden ligt. Een bovenland is een smalle strook onvergraven veengrond aan weerszijden van een veenstroom of wetering, met een scherpe overgang naar de aangrenzende droogmakerijen. De bovenlanden kennen een kleinschalig en relatief besloten en groen karakter. Bebouwing en erfbeplanting bepalen het beeld net als menging van veel verschillende functies. De diversiteit en het multifunctionele karakter zijn kenmerken van de linten. Ruimtelijke verdichting is mogelijk als dit bijdraagt aan het groene karakter van de bovenlanden en geen tot nauwelijks verkeersaantrekkende werking heeft.

Door het slopen van de kassen wordt het landschap van de onverveende bovenlanden en de aangrenzende droogmakerijen weer beter beleefbaar gemaakt. Het groene karakter wordt versterkt. Tevens zal de ontwikkeling recreanten aantrekken. De recreanten komen hoofdzakelijk over het water of met de fiets. Daarmee zal de verkeersaantrekkende werking niet of nauwelijks groeien. De nieuwe bebouwing zal op gepaste wijze gesitueerd worden op het perceel. De ontwikkeling biedt hiermee een recreatieve impuls voor de gemeente Kaag en Braassem en haar potentieel gunstige recreatieve buitengebied.

Laag van de stedelijke occupatie

Navolgende afbeelding toont een fragment van de kaart 'Laag van de beleving'.



Fragment kaart 'laag van de beleving', plangebied globaal in het rode kader

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat het plangebied is gelegen in de gebieden 'steden en dorpen' en 'stads- en dorpsranden'. Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van het grootste gedeelte van de bestaande kassen. Het landschap wordt daarmee beter beleefbaar. De ontwikkeling draagt bij aan een beter passende overgangskwaliteit.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de VRM en draagt bij aan de provinciale ambities middels ondersteunen van de rode draad 'verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit'. Het plangebied alsmede het recreatieve buitengebied van Kaag en Braassem krijgt een (kwaliteits)impuls waarbij de recreatieve ontwikkeling zoveel mogelijk aansluit op de kwaliteiten van het landschap en de recreatieve potentie van het gebied. Daarmee vormt de VRM geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Op 12 januari 2017 is een geactualiseerde versie van de verordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De

Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de VRM toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. In artikel 2.1.1 lid 2 is opgenomen wat wordt verstaan onder het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In lid 1 staat dat: 'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.'

Planspecifiek Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorgaande provinciale ladder voor duurzame verstedelijking komt grotendeels overeen met de ladder voor duurzame verstedelijking die in toelichting paragraaf 3.1.3 aan de orde is gekomen. Enkel het gegeven dat de ontwikkeling moet passen in de doelstelling en richtpunten van de kwaliteitskaart komt hier niet aan de orde. In dit kader zijn echter de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, waarop in toelichting paragraaf 3.2.3 nader wordt ingegaan, van belang.

3.2.3 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 9 elementen. Voor het plangebied zijn met name de elementen 'herkenbaar waterrijk veen(weide)', 'water als structuurdrager', 'werkgebieden met karakter', 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied' en 'gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap' van belang.

Herkenbaar waterrijk veen(weide)

Het plangebied ligt in een veen(weide)gebied. Rond de Kagerplassen liggen de oudste veenontginningen van het Groene Hart (vermoedelijk 8e eeuw) gekenmerkt door grillige, blokvormige verkaveling met verspreide bebouwing en een zeer waterrijk karakter. Bij ontwikkeling geldt de volgende ambities:

- Handhaven en versterken van het specifieke karakter van de blokverkaveling door het instandhouden 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.
- Instandhouden van het beeld van gebiedseigen groen en bebouwing.
- Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot verdichting van het open landschap. Het aanbrengen van bijvoorbeeld hoog opgaande beplanting of nieuwe bebouwing buiten bestaande erven is niet gewenst.
- Draag bij nieuwe ontwikkelingen zorg voor behoud van zichtrelaties.
- Bewaken van het bijzondere karakter van de eilandjes.
- Waar mogelijk ontwikkeling van natuurwaarden gericht op de versterking van de veenweidenatuur.
- Nieuwe eenvoudige recreatieve verbindingen als wandelpaden zijn gewenst.

Water als structuurdrager

Het plangebied ligt nabij het Braassemermeer en de Wijde Aa. Opvallend kenmerk van de plassen en vaarten in het boezemstelsel is de combinatie van de hoge ligging van het boezemwater ten opzichte van het lagere ommeland (met een groot hoogteverschil in de droogmakerijen en een kleiner verschil in het veengebied), het hoge waterpeil en de verre zichten over het water en omringend landschap. Het water wordt vooral in de zomer volop bevaren met zeilboten, sloepen en andere vaartuigen. Vooral rond de grote plassen zijn dan ook tal van jachthavens te vinden. Woonboten liggen vooral langs brede boezemwateren. Omdat het aantal bruggen en veerponten in het landelijk gebied beperkt is, vormen deze waterwegen een barrière voor overige gebruikers van het gebied.

Bij ontwikkeling in aan de rand van het boezemwater is de ambitie:

- 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.
- Zicht op oriëntatiepunten, zoals molens, en panorama's over het water blijft in stand.
- 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.
- Behoud van het verschil van karakteristiek tussen stedelijke (bebouwde) en natuurlijke oevers. Bijvoorbeeld bij het Braassemermeer: geheel onbeplante en onbebouwde oostelijke en zuidelijke oevers tegenover de noordwestelijke bebouwde zijde.
- Behoud van de buitendijkse gebieden als bijzondere en waardevolle natuur- en/of recreatiegebieden langs de plassen.

Werkgebieden met karakter

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

Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap

Provinciale landschappen zijn begrensde landelijke gebieden die binnen de stedelijke invloedssfeer liggen. Ondanks de ligging tussen stedelijke agglomeraties is er vaak sprake van hoge recreatieve en landschappelijke waarden. Binnen deze gebieden ligt het agrarische accent op verbrede landbouw. Binnen het aspect vrijetijdslandschap behoort het plangebied tot de categorie 'Provinciaal landschap'.

In het vrijetijdslandschap draait het om de recreatieve beleving. Het gaat om een verscheidenheid aan gebieden, verbindingen en bestemmingen. Het Hollands Plassengebied heeft met zijn open landschap en plassen een aantal onderscheidende toeristisch-recreatieve kernkwaliteiten. (Water-)recreatie en streekproducten dragen bij aan de vitaliteit van de lokale economie. Bijbehorende ambitie van de provincie betreft het leggen van accenten voor nieuwe ontwikkelingen in de provinciale landschappen:

toegankelijke en multifunctionele landschappen in de nabijheid van de stad met een hoge gebruiks- en belevingswaarde.

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied

Het plangebied valt grotendeels binnen de kern Roelofarendsveen. Leegkomende verspreid staande kassen of bedrijfsgebouwen bieden goede kansen om verbeteringen in de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen te realiseren. Deze locaties liggen vaak centraal of aan de rand van het water. Op deze plekken bestaat de mogelijkheid om de relatie tussen kern en water te herstellen.

Planspecifiek

Het voorgenomen initiatief betreft een recreatieve ontwikkeling in de vorm van 3 verblijfsrecreatieve woningen, een rustpunt voor recreanten en een aanlegplaats voor boten. De ontwikkeling is gesitueerd nabij het Braassemermeer en de Wijde Aa. Omdat het plangebied nabij deze plassen ligt, wordt binnen de beoogde ontwikkeling de relatie gezocht met de karakteristiek van het waardevolle gebied alsmede de recreatieve potentie ervan. Met de recreatieve ontwikkeling wordt het water als structuurdrager niet aangetast. De ontwikkeling is in maat en schaal passend in het plangebied en de bestaande karakteristiek en landschappelijke inpassing blijft behouden en wordt zelfs verbeterd. Door een groot deel van de kassen te slopen wordt een bijdrage geleverd aan de als storende factor omschreven glastuinbouw.

Naast de recreatieve ontwikkelingen gaat de ontwikkeling ook uit van het toevoegen van een tweetal extra woningen. Bij de stedelijke ontwikkelingen in de kernrandzone geldt dat de relatie tussen kern en water waar mogelijk wordt verbeterd. Door de kassen grotendeels te slopen en twee woningen aan het water terug te brengen, zal de relatie tussen stad en water verbeteren.

Met het aanbieden van verblijfsrecreatie past de ontwikkeling binnen het provinciale landschap en wordt de recreatieve bruikbaarheid van het gebied verder versterkt. De 2 extra woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en dragen bij aan de relatie tussen kern en water. De voorgenomen ontwikkeling geeft een impuls aan de recreatieve sector en de recreatieve aantrekkelijkheid van de gemeente Kaag en Braassem.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De kern Roelofarendsveen maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland, waarvoor de betrokken gemeente gezamenlijk een visie hebben ontwikkeld om te werken aan de toekomst van deze regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar wordt gewerkt aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen.

De Regionale Structuurvisie geeft de grote lijnen weer en duidt de grote projecten aan waar de deelnemende gemeenten aan willen werken. De Regionale Structuurvisie is een product van intensieve samenwerking van de vijftien gemeenten in Holland Rijnland. Ze laat zien hoe sterk de gezamenlijke gemeenten kunnen zijn en hoe belangrijk het is dat deze met elkaar de toekomst ingaan. De visie levert een bijdrage aan het denken over de toekomst van de Randstad.

In deze Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie worden de onderstaande zeven kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer:

- a. Holland Rijnland is een top woonregio;
- b. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- c. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
- d. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
- e. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
- f. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;

- g. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de regio staat het groen-blauwe raamwerk centraal. Rekening zal gehouden moeten worden met de gebruiks- en belevingswaarde van de verschillende landschappen die de regio rijk is. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet de recreatieve bereikbaarheid van het landschap minimaal gelijk blijven, dan wel verbeterd worden.

Planspecifiek

Voorliggend ruimtelijk plan is gerelateerd aan de punten c en d en past binnen deze kernbeslissingen. Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de (verblijfs)recreatieve aantrekkelijkheid en toegankelijkheid van het gebied. De recreatieve bruikbaarheid van het gebied wordt verder versterkt. Tevens vindt de ontwikkeling van de twee extra woningen plaats binnen bestaand stedelijk gebied. In toelichting paragraaf 3.2.3 worden voorgaande punten nader uiteengezet.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025

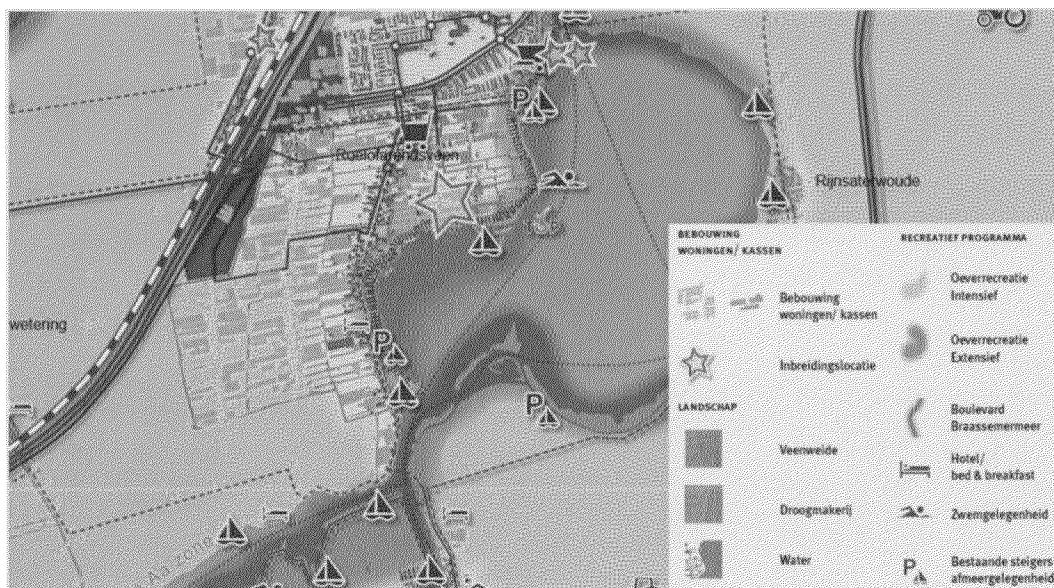
De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 18 december 2017 de Actualisatie Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling tot het jaar 2025. In de visie is beleid vanuit verschillende beleidssectoren tot een samenhangend geheel geïntegreerd. Daarbij biedt de MRSV een beleidslijn op hoofdlijnen vanuit de gedachte dat de gemeente zich niet (meer) met alles gaat bemoeien.

De MRSV integreert het beleid vanuit verschillende beleidssectoren tot een logisch en samenhangend geheel en vormt de basis voor de toekomst op het vlak van ruimtelijke of maatschappelijke ontwikkelingen. Het is bovendien een kapstok om nieuw beleid op logische en consistente wijze ten opzichte van het geheel uit te werken en te detailleren. De MRSV geeft richting en is geen blauwdruk voor de toekomst.

In de MRSV zijn ontwikkelingen en trends, kansen en dilemma's uiteengezet van waaruit opgaven op het vlak van leefbaarheid, economische dynamiek en ruimtelijke kwaliteit zijn geformuleerd. Op basis van de opgaven maakt de gemeente vier strategische keuzes:

1. delen verantwoordelijkheid; Initiatieven vanuit de samenleving die bijdragen aan de leefbaarheid in de kernen kunnen rekenen op steun, waarbij de gemeente per initiatief afweegt welke rol voor de gemeente past. Meedoen, faciliteren of zelf laten doen.
2. wonen in alle kernen; voor iedere kern geldt een ander karakter. Bij het bouwen van woningen dient aan te worden gesloten op de lokale woningbehoefte.
3. ruimtelijke kwaliteit belangrijk, maar niet altijd voorop; het is onmogelijk om bij iedere (recreatieve) ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het behouden van het open landschap. Zonder sturing kan echter veel verloren gaan. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient een weloverwogen afweging te worden gemaakt.
4. ontwikkelen door beheer; het groeitempo van de gemeente zal de komende jaren lager zijn. De nadruk komt steeds meer te liggen op kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'structuurvisie' uit de MRSV.



Uitsnede structuurvisiekaart MRSV

Planspecifiek

Ontwikkeling recreatie

Een planmatige ontwikkeling van de vrijetijdssector kan als vliegwiel dienen voor de transformatie van de openbare ruimte en de regionale economie. In Kaag en Braassem zijn er veel kansen om de recreatie en hiermee de vrijetijdseconomie, te versterken. Deze kansen richten zich op dagrecreatie en kleinschalige verblijfsrecreatie.

De gemeente Kaag en Braassem fungeert als recreatieve 'uitloop' voor omliggende verstedelijkte regio's (Alphen aan den Rijn, Leiden, Leiderdorp en Haarlemmermeer). De recreatieve kansen kunnen veel betekenen voor de leefbaarheid van de gemeente. De toegankelijkheid van het landelijk gebied en het verknopen van bebouwde en onbebouwde omgeving versterken de belevingswaarde van beide. In de MRSV staat derhalve dat het belangrijk is om te investeren in bijvoorbeeld goede routes en gelegenheid om te verblijven.

Onderhavig initiatief sluit met de ontwikkeling van verblijfsrecreatieve onderkomens en een rustpunt voor passanten aan op het gestelde in de MRSV. De ontwikkeling vormt een impuls aan de recreatieve sector van Kaag en Braassem. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling in recreatief opzicht in lijn met de uitgangspunten van de MRSV.

Ontwikkeling tweetal extra woningen

In de MRSV wordt aangegeven dat Roelofarendsveen als een veelzijdige en complete dorpskern het centrum van de gemeente vormt. Roelofarendsveen is op de structuurkaart als gebied met nieuwbouwplannen aangegeven, het plangebied valt binnen de bebouwde kom van deze kern. De bouw van een tweetal extra woningen betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij sprake is van een ruimtelijke verbetering. De bestaande kassen worden grotendeels gesloopt. De verbinding met het achterliggende water en karakteristieke polderlandschap wordt daarmee versterkt.

Onderhavig plan leidt niet tot strijdigheid met de uitgangspunten van de MRSV 2025.

3.4.2 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.

Vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de dorpen zijn kleine locaties (inbreidingslocaties) van belang om in de lokale behoefte te voorzien. Dit betekent uiteraard niet dat alle onbebouwde of in onbruik geraakte ruimte binnen de kernen moet worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe woningen, winkels en bedrijfsruimten. Om voldoende houvast te bieden bij het beoordelen van initiatieven is in de

Nota Inbreidingslocaties voor elk dorp een beschrijving gemaakt waarin de bestaande karakteristiek is verwoord. De nota geeft geen kant en klaar antwoord op de wenselijkheid van een initiatief. De nota biedt enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op ontwikkelingen. Het uiteindelijke doel van de Nota Inbreidingslocaties is om de behandeling van inbreidingsinitiatieven op een transparante manier te laten verlopen en om de initiatieven uiteindelijk te laten leiden tot een duurzame ruimtelijk/functionele ontwikkeling van de locatie zelf en het dorp als geheel.

Planspecifiek

De Nota inbreidingslocaties heeft slechts betrekking op zelfstandige ontwikkelingen. Bij deze zelfstandige ontwikkeling moet sprake zijn van sloop en nieuwbouw (transformatie) of het bebouwen van onbebouwde ruimte, niet passend binnen het geldende bestemmingsplan maar wel binnen de rode contouren van de kernen. Voorliggend wijzigingsplan betreft (naast de recreatieve ontwikkelingen) het toevoegen van een tweetal woningen achter het Zuideinde 112, ter hoogte van de bestaande glastuinbouw. De locatie is gelegen binnen de rode contouren.

Voor inbreidingsprojecten van één tot twee woningen in het lint Noordeinde/Zuideinde zijn richtlijnen opgesteld. Deze richtlijnen vormen een aanvulling op de voorwaarden zoals opgenomen in het gemeentelijke afwijkingen beleid. Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn deze richtlijnen minder relevant omdat de ontwikkeling tweedelijns is en dus niet direct grenst aan het lint zelf.

Van belang is dat het landelijke karakter behouden blijft. Derhalve wordt vastgehouden aan de fijnmazige verkaveling en kleinschalige bouwvolumes. Deze bouwvolumes zijn bijna altijd uitgevoerd in één of twee bouwlagen met kap. Kenmerkend is verder de diversiteit van bebouwingsvormen aan het Zuideinde.

Naast oude agrarische complexen zijn afgelopen eeuw veel woningen en bedrijfsgebouwen verschenen. Elke realisatieperiode kent zijn specifieke eigenschappen. Het noorden van het Noordeinde wordt gedomineerd door centrumfuncties. De ontwikkeling voegt zich, met de realisatie van twee nieuwe en een herbouwde woning naar het beeld van het Zuideinde.

3.4.3 Visie Recreatieve Impuls

De gemeente Kaag en Braassem heeft de ambitie uitgesproken een recreatiegemeente te willen zijn. Om hier invulling aan te geven, is de visie Recreatieve Impuls opgesteld. In de visie staat wat de gemeente concreet gaat doen om de recreatieve sector een impuls te geven en welke planologische mogelijkheden er geboden worden om private partijen aan te zetten tot investeringen in de recreatieve sector.

In de gemeente Kaag en Braassem liggen volop kansen voor investeringen in de recreatieve sector, en dan met name in de verblijfsrecreatieve sfeer. De recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente wordt voornamelijk bepaald door het karakteristieke Hollandse landschap met zijn polders, meren, boerderijen, molens en historische dorpskernen. In de visie zijn de volgende ruimtelijke thema's onderscheiden:

- De meren
- De waterdorpen
- De oude veenpolders
- De droogmakerijen
- De agrarische dorpen
- Het tuinbouwgebied

Het plangebied behoort tot de categorie 'droogmakerijen'. Bijbehorende uitgangspunten zijn:

1. Recreatieve transformaties van boerenerven in 'aanloopstraten' Braassemermeer stimuleren.
2. Een ruime planologische regeling voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.
3. Grootschalige recreatieve ontwikkelingen krijgen een plek in de droogmakerijen waarbij de beleving van het poldersysteem als ruimtelijke eenheid het uitgangspunt is.
4. Het verdronken dorp Jacobswoude op de kaart zetten.

Planspecifiek

Onderhavige ontwikkeling betreft een initiatief waarbij dag- en verblijfsrecreatie mogelijk wordt gemaakt. Hierbij wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke waarden, doordat de ontwikkeling in lijn met de bestaande, naastgelegen bebouwing plaatsvindt. De ontwikkeling vormt een impuls voor de recreatieve sector van Kaag en Braassem en versterkt de recreatieve bruikbaarheid van het gebied.

3.4.4 Welstandsnota

Op 6 september 2010 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem een nieuwe 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 beschermd 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 welstandsluw gebied. Er zijn geen monumenten aanwezig binnen het plangebied en het plangebied maakt eveneens geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht. Aan de ontwikkeling worden vanuit het gemeentelijk welstandsbeleid geen nadere voorwaarden gesteld.

4 Haalbaarheid

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend wijzigingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van jachthavens), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 100 ligplaatsen of meer. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit wijzigingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. De onderbouwing waarom geen m.e.r. is opgesteld wordt als bijlage bij het ontwerp wijzigingsplan gevoegd. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het wijzigingsplan.

Op basis van deze plantoelichting, welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie, kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond 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 een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek verricht (d.d. 7 december 2017, zie bijlagen bij toelichting) op de locatie aan het Zuideinde 112 te Roelofarendsveen. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De zintuiglijk bovengrond op de locatie (0 – 0,5 m-mv, MM01 t/m MM05) is over het algemeen licht verontreinigd met zware metalen en enkele bestrijdingsmiddelen.
- De onverdachte ondergrond op de locatie (0,5 – 1,5 m-mv, MM06 t/m MM08) is over het algemeen eveneens licht verontreinigd met zware metalen en enkele bestrijdingsmiddelen.
- Het dempingsmateriaal in de sloot (0,5 – 1,5 m-mv, MM09 t/m MM11) is licht verontreinigd met zware metalen.
- Ter plaatse van het ketelhuis/meststoffen/maak/bestrijdingsmiddelen opslag is de bovengrond (139-1) matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met diverse overige zware metalen en enkele bestrijdingsmiddelen. Er is geen verontreiniging met minerale olie aangetoond (MM12).
- De bovengrond ter plaatse van de mobiele olietank (0,0 – 0,5 m-mv, 143-1) is niet verontreinigd met minerale olie.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met barium. Daarnaast is het grondwater ter plaatse van de kas (peilbuis 132) licht verontreinigd met molybdeen en is het grondwater ter plaatse van het ketelhuis (peilbuis 142) licht verontreinigd met nikkel.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt de hypothese 'verdachte locatie' (strikt genomen) bevestigd, vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten in de grond en/of in het grondwater.

De matige verontreiniging met zink ter plaatse van de meststoffenaanmaak is ook aangetoond tijdens het eerdere onderzoek door CBB uit 1998. Gezien de slechts lichte verontreinigingen met zink in de overige mengmonsters wordt deze matige verontreiniging als een "spot" beschouwd. Derhalve wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een zogenaamd geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming.

De overige aangetoonde verhoogde gehalten zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

4.3 Cultureel erfgoed

4.3.1 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

Zoals toelichting paragraaf 3.2.3 beschrijft, is het plangebied onderdeel van het Hollandse plassengebied. Bij nieuwe initiatieven dient rekening gehouden te worden met het cultuurhistorische karakter van het gebied. Een versterking van het karakter is wenselijk, zo ook een betere beleefbaarheid van dit karakter. Onderhavig plan draagt bij aan een betere beleving van het polderlandschap en doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische elementen. Er bevinden zich verder geen monumenten in of in de directe nabijheid van het plangebied.

4.3.2 Archeologie

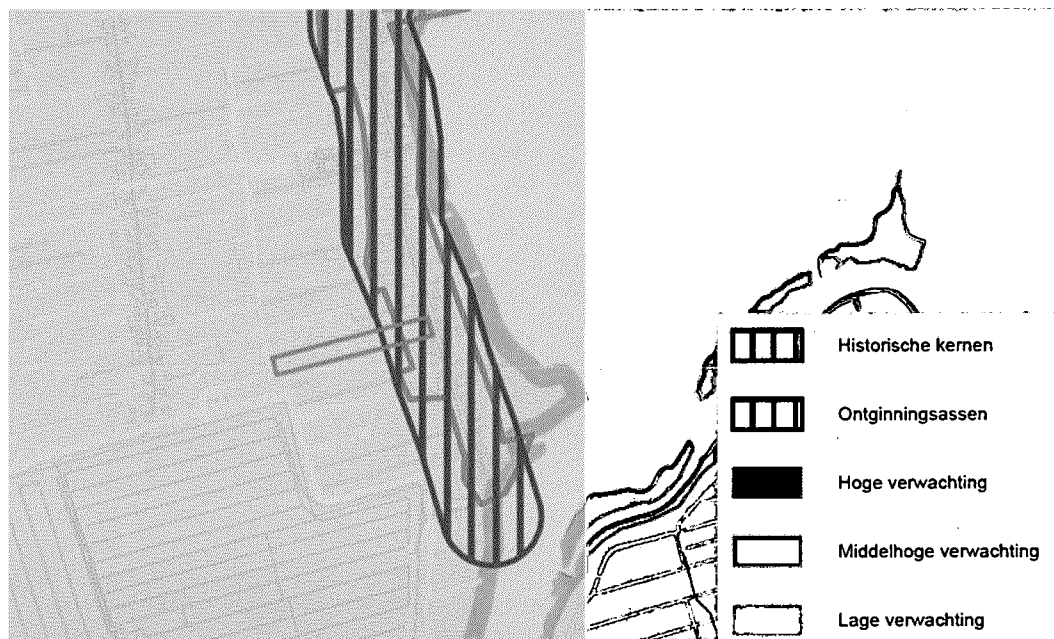
In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan adequaat te kunnen vervullen, is gemeentelijk archeologiebeleid (ADC Heritage, augustus 2011) met een eigen (inhoudelijk en bestuurlijk) afwegingskader opgesteld. De bij het beleid horende archeologische verwachtingskaart geeft op perceelsniveau inzicht in het voorkomen van bekende en te verwachten archeologische waarden. Daarnaast bevat de kaart een informatielaag met mogelijke diepteligging van de te verwachten archeologie en bodemverstoring. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor een archeologische beleidsadvieskaart (The Missing Link, maart 2013): aan de verwachtingen worden voorschriften gekoppeld die inzichtelijk maken waar geen onderzoek nodig is, waar wel, en zo ja, wat voor onderzoek. Deze beleidsadvieskaart vormt op zijn beurt de basis voor het aanpassen van bestemmingsplannen en bij de verlening van omgevingsvergunningen.

Planspecifiek

De volgende afbeelding toont een fragment van de archeologische beleidskaart van de gemeente Kaag en Braassem.



Uitsnede archeologische beleidskaart (globaal plangebied: blauw)

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met verschillende archeologische verwachtingen. Voor het grootste gedeelte geldt een lage archeologische verwachting. De 'voorzijde' van het perceel valt echter binnen gronden met een hogere archeologische verwachting in verband met de ligging aan de historische ontginningsas. Bij ontwikkelingen groter dan 150 m² en dieper dan 30 centimeter is vroegtijdig archeologisch onderzoek noodzakelijk. In dit kader is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 2 november 2017, zie: [bijlagen bij toelichting](#)):

Het grootste deel van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de voorgenomen herontwikkelingen in het plangebied. Er hoeven ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (AMZ) geen aanvullende maatregelen te worden genomen. Op het moment dat er tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Kaag en Braassem).

Alleen in het uiterst oostelijk deel van het plangebied bestaat de kans dat binnen de zone met een hoge archeologische verwachting nog archeologische resten aanwezig zijn die samenhangen met bebouwing uit het begin van de Nieuwe tijd, zo mogelijk zelfs de Late Middeleeuwen. Voor dat deel van het plangebied wordt geadviseerd de eventuele sloop van de opstallen in dat deel van het gebied archeologisch te begeleiden alsmede de zones waar verder bodemverstoringen gepland zijn middels een proefsleuven onderzoek nader te onderzoeken (IVO, karterende fase). Voor deze fase van onderzoek is op voorhand een Programma van Eisen (PvE) nodig, dat op voorhand van het onderzoek door de gemeente Kaag en Braassem dient te worden goedgekeurd.

Bovenstaand advies betreft een selectieadvies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Kaag en Braassem) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met de eventueel aanwezige waarden in het plangebied.

4.4 Geluid

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

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

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

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop en nieuwbouw van de woning op 112 A, de realisatie van twee nieuwe woningen, drie recreatiewoningen en aanlegfaciliteiten voor boten. De bestaande woning aan het Zuideinde 112 blijft gehandhaafd.

De tweebaansweg Zuideinde heeft een snelheidsregime van 50 km/u, waardoor sprake is van een geluidzone van 200 m aan weerszijden. De intensiteit van het Zuideinde betreft 440 mvt/etmaal. De omgevingsdienst West-Holland stelt dat, gelet op de lage verkeersintensiteit, het aannemelijk is dat de geluidbelasting op de bestaande bedrijfswoning minder dan 53 dB zal bedragen. Tevens ligt de vrijeveldcontour van 49 dB op 14 meter van de weg, terwijl het bouwvlak voor de nieuwe woningen op een afstand van ruim 50 meter van het Zuideinde ligt. Voorts dient de lintbebouwing aan het Zuideinde als een 'geluidwal' voor de drie nieuwe woningen, waardoor het aannemelijk is dat de geluidbelasting niet hoger zal zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB als bedoeld in de Wet geluidhinder.

De omzetting van de bestaande bedrijfswoning (Zuideinde 112) naar een burgerwoning hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder (immers, de Wet geluidhinder kent geen onderscheid tussen burgerwoningen en bedrijfswoningen).

Het initiatief voorziet eveneens in de mogelijkheid om een drietal recreatieverblijven te realiseren. Recreatieverblijven zijn geen geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder zijn niet aan de orde en nader onderzoek is niet vereist.

4.5 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf

van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

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

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

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

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

Planspecifiek

Het plangebied aan het Zuideinde 112 maakt onderdeel uit van het bebouwingslint Zuideinde en kan gezien de mix van functies in en om het plangebied worden beschouwd als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd. In de navolgende tabel is een overzicht weergegeven van de dichtstbijzijnde gelegen bedrijven:

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieucategorie	Minimum gewenste afstand (m, plangebied gemengd gebied)	Huidige afstand tot (m, plangebied)
Jachthaven	Zuideinde achter 97	932	3.1	30	150
Houthandel (bedrijfsopp. > 2.000 m ²)	Zuideinde 100	4673	3.1	30	85
Tuinbouwbestemming	Zuideinde achter 101	011, 012, 013	2	10	45
Tuinbouwbedrijf (bestaande uit 1 schuur met twee koelcellen)	Zuideinde 103	011, 012, 013	2	10	20*
Tuinbouwbedrijf	Zuideinde 104	011, 012, 013	2	10	10
Tuinbouwbestemming	Zuideinde achter 114	011, 012, 013	2	10	9
Tuinbouwbedrijf	Floraweg achter 113	011, 012, 013	2	10	10

*Er zijn geluidklachten over dit tuinbouwbedrijf dat is gelegen op een woonbestemming maar hier vanwege overgangsrecht mag blijven zitten. Er is sprake van een handhavingstraject. Het bedrijf moet voldoen aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. De bestaande woningen op Zuideinde 101, 105 en 't Braassemhof 7 staan dichterbij (circa 6 - 15 m). Tot het meest nabijgelegen geluidgevoelige deel (de bestaande woning aan het lint) is de afstand circa 20 m.

Verder moet worden nagegaan dat de beoogde ontwikkeling geen milieubelastende activiteiten omvat. In onderhavig plan gaat het om de ontwikkeling van een recreatieve- en woonfunctie. Hieronder wordt nader op de milieuzonering van enkele percelen en aspecten ingegaan.

Zuideinde 108

Op het naastgelegen perceel, achter de woning Zuideinde 108, is een klein agrarisch perceel met schuur gelegen. Onderhavig plangebied grenst aan deze agrarische gronden, waarmee de richtafstand van 10 meter tot het gebied wordt overschreden. Het agrarische perceel is echter in gebruik als tuin behorende bij de woning. Er vinden geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten plaats. Het terrein is dermate kleinschalig van aard dat er ook geen toekomstige agrarische activiteiten worden verwacht. Er wordt geen onevenredige hinder verwacht op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Zuideinde 114

Uit de tabel blijkt dat niet voldaan kan worden aan de richtafstand tot het naastgelegen perceel achter de woning Zuideinde 114. Dit perceel is bestemd als 'agrarisch-glastuinbouw'. Op dit perceel is bedrijvigheid uit milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. In het algemeen geldt dat bedrijvigheid in deze categorie goed inpasbaar is in de woonomgeving en dat hinder van en naar omringende woningen relatief eenvoudig is te voorkomen. In de feitelijke situatie is bovendien van agrarisch gebruik geen sprake. Tevens geldt dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen en de recreatiewoningen de afstand tussen de percelen meer dan 10 meter bedraagt.

Hoewel geen glastuinbouwactiviteiten op het achterste deel van het perceel Zuideinde 114 plaatsvinden, kan gesteld worden dat, in het geval er toch weer activiteiten opgestart zouden worden, een glastuinbouwbedrijf onder het Activiteitenbesluit milieubeheer valt en dient te voldoen aan de geluidseisen genoemd in dit Besluit (artikel 2.17 lid 5 van het Activiteitenbesluit). In tabel 2.17e en 2.17f van het Activiteitenbesluit zijn toegestane langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en maximale geluidsniveaus opgenomen waar inrichtingen met agrarische activiteiten aan moeten voldoen. Laden en lossen in de avond- en nachtperiode is eveneens gereguleerd via milieuwetgeving. Tezamen met de ligging ten opzichte van de agrarische percelen - met de daar tussen gelegen watergangen -, de zeer smalle, beperkte omvang van de agrarische percelen waardoor glastuinbouw niet tot nauwelijks rendabel is en de ligging in bestaand stedelijk gebied, wordt ook in dat geval geen onevenredige hinder verwacht op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in het plangebied. De ontwikkeling is daarmee passend in de omgeving.

Parkeerplaats

Ten oosten van de te handhaven kas komt een kleinschalige parkeerplaats, waarvoor categorie 2 van de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering geldt (SBI 2008: 5221). Zoals beschreven in toelichting paragraaf 4.10 komt een deel van de bezoekers per fiets of over het water. Het deel dat met de auto komt betreft circa 19 auto's. De parkeerplaats ligt op circa 25 meter van de woning Zuideinde 108. De afstand tot de (nieuwe) woningen binnen het plangebied bedraagt minder dan de richtafstand van 10 meter. Het betreft echter een kleinschalige parkeerplaats waarbij gedurende de dag weinig af- en aanvoer van auto's voorkomt omdat deze voornamelijk voor de kassen of camping komen. Deze bezoekers blijven gemiddeld langer en komen minder frequent dan de dagrecreanten, welke voornamelijk op de fiets komen. De meeste bezoekers die voor korte periode komen zullen fietsers betreffen, wat er tevens voor zorgt dat de drukte van verkeer op de in- en uitrit meevalt. De verwachting is dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Kas

De kas kan vanwege de stalling van boten/caravans gerekend worden tot een opslaggebouw waarvoor categorie 2 van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering geldt (SBI 2008: 52109.B). Hiervoor geldt binnen gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. De afstand tot het meest nabijgelegen bouwvlak op de woonbestemming is minder dan 10 meter. Het opslaggebouw betreft echter een zeer periodieke vorm van opslag. Caravans en boten worden voor een langere periode (winter) opgeslagen. De belemmering is daarmee minimaal.

Aanlegplaatsen voor boten

Bij meer dan 10 aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen is volgens het Besluit omgevingsrecht sprake van een 'jachthaven'. Er moet in dat geval aansluiting worden gezocht bij categorie 'jachthavens met diverse

voorzieningen' (SBI 2008: 932) uit de VNG handreiking. In onderhavig geval worden er niet meer dan 10 aanlegplaatsen mogelijk gemaakt. Op het perceel worden tevens geen boten te water gelaten of andersom. De aanlegplaatsen vormen daarmee wat betreft het aspect geluid geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat.

Recreatiewoningen en rustpunt

Voor het beoogde gebruik als recreatiewoningen en het rustpunt voor recreanten kan aangesloten worden bij SBI-code 5510 (hotels en pensions met keukens) en SBI-code 561 (restaurants etc.) voor de horecamogelijkheden bij het rustpunt. Dit zijn activiteiten uit milieucategorie 1 en daarvoor geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 0 m. De verwachting is dat deze activiteiten niet leiden tot een aantasting van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied.

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

4.6 Luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop en nieuwbouw van de woning op 112 A, de realisatie van twee nieuwe woningen, drie recreatiewoningen en aanlegfaciliteiten voor boten. De bestaande woning aan het Zuideinde 112 blijft gehandhaafd. Het project is aan te merken als een project van "niet in betekenende mate". Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Desalniettemin is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&M en RIVM) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit de achtergrondconcentraties over 2016 van fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5}) over 2015 blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de locatie ruim voldoende is.

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

4.7 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de

productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

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

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

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

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart met globale begrenzing plangebied (zwarte omkadering)

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in of in de directe nabijheid van het plangebied voorkomen. Op ruim 1.400 m afstand ligt de Rijksweg A4, welke vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 een effectgebied heeft van meer dan 4 km. Een risicoberekening is echter niet verplicht gezien de ruime afstand tot de A4. Uit eerdere berekeningen (onder andere Risicoberekening BP Bedrijventerrein A4 (ODWH, 2013) en Risicoberekening BPSotaweg134-150 (ODWH, 2013)) is bovendien bekend, dat het groepsrisico van de A4 ter hoogte van Roelofarendsveen kleiner is dan 0,1.

De ontwikkeling heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals rampenbestrijding bereikbaarheid of mogelijkheden voor zelfredzaamheid. Hiermee vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 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 per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Planspecifiek

Er is in het plangebied een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd (Blom Ecologie, nr. BE/2017/407/r, 2 maart 2018, zie: [bijlagen bij toelichting](#)). Het volgende wordt geconcludeerd:

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Zuideinde 112 te Roelofarendsveen leidt niet tot aantasting van beschermde gebieden. Maatregelen dienen genomen te worden om aantasting van beschermde natuurwaarden te voorkomen. Dit betreffen maatregelen om verstoring van algemene

broedvogels en foeragerende vleermuizen te voorkomen (zie Te treffen maatregelen). Tevens dienen er maatregelen genomen te worden om de vestiging van de rugstreeppad tijdens de werkzaamheden op de planlocatie te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Zuideinde 112 te Roelofarendsveen is, na toepassing van de maatregelen, uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

4.8.1 Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (afhankelijk van klimatologische omstandigheden, indicatief medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.
- Aanvullende maatregelen tegen de vestiging van de rugstreeppad in de winterperiode (medio oktober – medio maart) zijn niet nodig. Buiten deze periode dient het terrein ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

4.9 Waterhuishouding

De waterhuishouding 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.

4.9.1 Generiek 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 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e 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 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.

4.9.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- 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 en te beheren. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

De taken en bevoegdheden van het hoogheemraadschap op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert het hoogheemraadschap rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt het hoogheemraadschap aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft het hoogheemraadschap een adviserende rol en in de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, in werking vanaf 1 juli 2015, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater;

- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De maatschappij vraagt echter om minder regels, Rijnland doet het nu met de "Ja, tenzij": in principe geldt, alles mag, tenzij het echt niet kan.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15 % moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

Riolering en afkoppelen

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

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

4.9.3 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

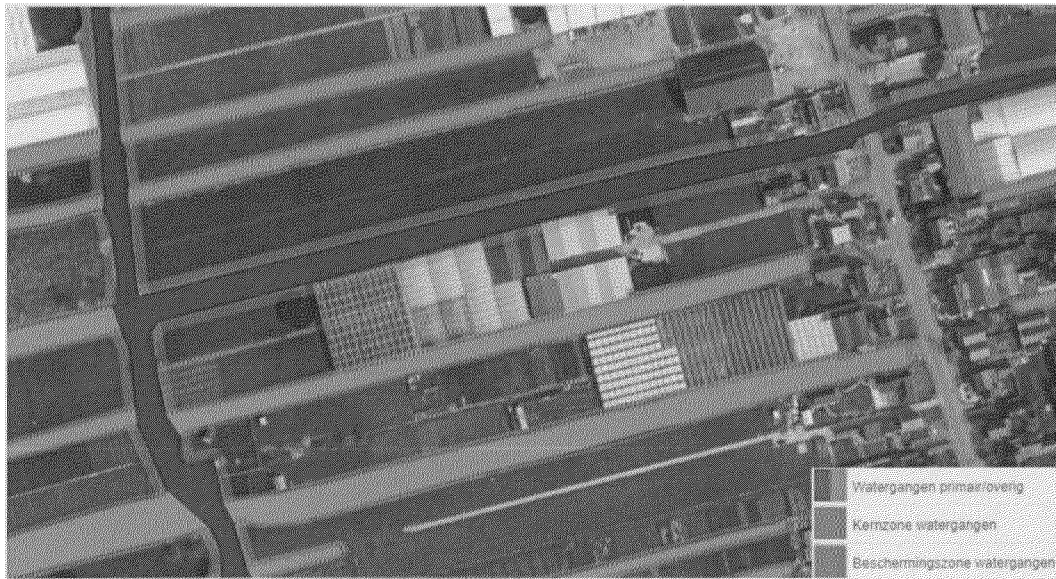
Watercompensatie

Een toename aan verharding van meer dan 500 m² dient volgens de regels van het Hoogheemraadschap Rijnland in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er namelijk 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.

In voorliggend plan is er geen sprake van uitbreiding van het verhard oppervlak. De hoeveelheid aan verhard oppervlakte zal zelfs afnemen doordat de bestaande glastuinbouw grotendeels wordt vervangen door een tweetal extra woningen, recreatiewoningen en parkeervoorzieningen, maar ook door groen, tuinen en ander onverhard terrein. Hiermee neemt de hoeveelheid verharding af; watercompensatie is dan ook niet noodzakelijk. Overigens neemt de wateroppervlakte, door de realisering van de aanlegfaciliteiten voor boten, nog enigszins toe.

Watergangen

Uit raadpleging van de legger van hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat het plangebied naast een primaire watergang, deels binnen de beschermingszone, ligt. Voorliggend initiatief voorziet onder andere in aanlegfaciliteiten voor boten. De benodigde vergunningen dienen te zijner tijd te worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap. De volgende afbeelding toont een fragment van de legger van het Hoogheemraadschap Rijnland.



Uitsnede legger hoogheemraadschap van Rijnland

Waterafvoer

Het afvalwater wordt gezuiverd middels een IBA systeem, een systeem dat reeds in het plangebied aanwezig is en wordt onderhouden door de gemeente Kaag en Braassem. Het IBA systeem lost het gezuiverde water op het oppervlaktewater.

4.10 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.

4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop en nieuwbouw van de woning op 112 A, de realisatie van twee nieuwe woningen, drie recreatiewoningen en aanlegfaciliteiten voor boten. De bestaande woning aan het Zuideinde 112 blijft gehandhaafd. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kengetallen uit publicatie 317 van het CROW (zie tabel).

Ontwikkeling	CROW aansluiting	Verkeersgeneratie per woning / tuin	Totaal
3 kleinschalige recreatiewoningen	Bungalowpark (huisjescomplex)	2,2	6,6
Rustpunt voor recreanten*	Restaurant eenvoudig	0	0
4 vrijstaande woningen	Koop vrijstaand	8,2	32,8
Ruimte voor moestuintjes en workshops in kassen**	Plantentuin	27,5	27,5
Totaal			66,9

* Het rustpunt voor recreanten is gericht op fietsers en recreanten op het water. De verwachting is dat het rustpunt geen extra motorvoertuigbewegingen per etmaal zal genereren. In toelichting paragraaf 4.10.2 wordt ingegaan op de fietsparkeercijfers van het CROW.

**Het CROW geeft aan dat er bij het toepassen van deze cijfers een flinke marge in acht moet worden genomen. De verwachting is dat de daadwerkelijke verkeersgeneratie minder zal zijn dan de hierboven toegepaste cijfers

Voor het totale plangebied geldt een verkeersgeneratie van circa 67 motorvoertuigen per etmaal. Het totale perceel zal worden ontsloten via het Zuideinde. Uit een verkeersanalyse, opgesteld door Goudappel Coffeng in december 2013 is gebleken dat de capaciteit van het Zuideinde ongeveer 3.000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Daarnaast is berekend dat het Zuideinde in 2020 naar verwachting een verkeersdruk van 2.400 motorvoertuigen per etmaal te verwerken krijgt. Dit betekent dus dat er sprake is van een restcapaciteit van ongeveer 600 motorvoertuigen per etmaal. Met andere woorden: het Zuideinde is goed in staat om het verkeer, dat extra gegenereerd wordt door onderhavige ontwikkeling te verwerken.

4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

De gemeente Kaag en Braassem heeft haar eigen parkeerbeleid vastgelegd in de Nota parkeernormen (2018). Bovengenoemde CROW kencijfers dienen als uitgangspunt voor de nota, waarmee de normen hetzelfde zijn. In de nota wordt echter meer specifiek ingegaan op de toepassing van deze normen binnen de gemeente. Voorts is een kaart met gebiedsindeling opgenomen. Onderhavig plangebied valt op deze kaart binnen de zone 'rest bebouwde kom'.

Planspecifiek

Conform de CROW (zelfde aanwijzingen als onder paragraaf 4.10.1) is berekend hoeveel parkeerplaatsen per ontwikkeling gerealiseerd dienen te worden (zie tabel).

Ontwikkeling	CROW aansluiting	Parkeer cijfers per woning / per 100 m ² / 10 tuinen	Totaal
3 Kleinschalige recreatiewoningen	Bungalowpark (huisjescomplex)	1,7	5,1
Rustpunt voor recreanten*	Restaurant eenvoudig 150 m ²	18	27 <u>fietsen</u>
4 Vrijstaande woningen	Koop vrijstaand	2,3	9,2
Ruimte voor moestuintjes en (tuinier-)workshops in kassen**	30 Volkstuintjes	1,4	4,2
Totaal motorvoertuigen (mvt)			18,5
Totaal fietsen			27

* Het rustpunt voor recreanten is gericht op fietsers en recreanten op het water. De verwachting is dat het rustpunt geen extra motorvoertuigen per etmaal zal genereren. De cijfers in bovenstaande tabel geven het aantal benodigde fietsparkeercijfers, conform de CROW, weer.

** Geen parkeercijfers genoemd in de CROW publicatie voor Plantentuin. Uitgaande van de CROW parkeercijfers voor volkstuintjes is het aantal parkeerplaatsen bepaald. Het aantal (30 tuintjes) is daarbij zeer ruim genomen.

Voor het totale plangebied geldt dat er circa 18 parkeerplaatsen benodigd zijn. Zoals zichtbaar in toelichting paragraaf 2.2 wordt er op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerruimte.

Zoals in het bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid vermeld, juicht de gemeente Kaag en Braassem initiatieven toe die leiden tot vermindering van de parkeerdrukke aan het Zuideinde. Voorliggend plan levert hier een bijdrage aan door parkeren op eigen erf mogelijk te maken.

Voor het rustpunt voor recreanten geldt dat deze hoofdzakelijk fietsers, en recreanten op het water aantrekt. Het rustpunt sluit aan op een bestaand water- en fietsnetwerk. Derhalve wordt voorzien in een fietsenstalling waarmee ruim voldoende gelegenheid aanwezig is op het terrein om de bezoekers in hun parkeerbehoefte te voorzien. Ten behoeve van de recreanten op het water worden aanlegfaciliteiten voor boten achter op het perceel gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor fietsen, boten en auto's.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Toelichting

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

5.3 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.4 Planregels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.5 Wijze van bestemmen

De regels van het voorliggende wijzigingsplan zijn als volgt samengesteld.

Voor wat betreft de bestemming 'Recreatie' is een nieuwe set regels gemaakt, binnen het stramien van het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid'. Op die manier wordt het benodigde maatwerk geleverd om het voorliggende initiatief mogelijk te maken. Zo zijn binnen deze bestemming 3 verblijfsrecreatieve onderkomens uit categorie 3, (verblijfs)recreatieve activiteiten en aanlegfaciliteiten voor boten, maar ook bijvoorbeeld een buitensportplaats, of een natuurtheetuin toegestaan en worden sanitaire voorzieningen mogelijk gemaakt. Hiertoe worden beperkte bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken geboden buiten het bouwvlak.

Verder wordt een deel van de kassen gehandhaafd. Dit is voorzien van een bouwvlak en een 'specifieke bouwaanduiding - kassen'. De toegestane goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding weergegeven. Er zijn hier kassen toegestaan. De kassen mogen ook gebruikt worden voor workshops, moestuintjes en voor het stallen van boten en caravans.

Verder is kleinschalige, ondergeschikte detailhandel van op locatie gekweekte of voortgebrachte producten toegestaan, waarbij het verkoopvloeroppervlak niet meer dan 45 m² mag bedragen. Daarnaast wordt ondergeschikte horeca in de vorm van een dagzaak, met een maximum oppervlakte van 45 m² toegestaan.

Voor wat betreft de overige bestemmingen (Tuin, Wonen en Waarde - Archeologie-1) zijn de regels uit het vigerend bestemmingsplan direct overgenomen 'Roelofarendsveen Zuid'. Voor de Algemene regels wordt verwezen naar het vigerend bestemmingsplan.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld.

In onderhavig geval zijn de legeskosten voor rekening van de gemeente. Het in het vigerende bestemmingsplan toegekende wijzigingsgebied komt niet overeen met de aangevraagd die toentertijd is gedaan door de initiatiefnemer. Derhalve kan er in het kader van de beoogde ontwikkeling geen gebruik worden gemaakt van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. In een brief aan de initiatiefnemer (d.d. 11 oktober 2016) heeft de gemeente toegezegd daarom de legeskosten voor eigen rekening te nemen.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp wijzigingsplansplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het wijzigingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Participatie

In aanloop tot het wijzigingsplan is op 26 oktober 2017 een bijeenkomst met de buurt georganiseerd. Tijdens deze avond zijn de plannen gepresenteerd. Voor deze avond waren de direct aanwonenden burens uitgenodigd (Zuideinde 104, 106, 108, 114 en 116).

Bij de bijeenkomst is op hoofdlijnen het initiatief toegelicht en om een eerste mening van de omwonenden gevraagd. Dit heeft geleid tot enkele vragen die direct zijn beantwoord:

- *Gaan jullie het pad onderheien?*
 - De verwachting is van niet in verband met kosten.
- *Als dit plan akkoord is, dan kan je gelijk gaan beginnen met bouwen?*
 - Dat zal naar verwachting nog enige tijd duren omdat er eerst nog een bouwvergunning moet worden aangevraagd. Deze aanvraag kan parallel lopen aan het wijzigen van het bestemmingsplan. Daarna zal alles eerst bouwrijp gemaakt moeten worden voor er werkelijk gebouwd gaat worden.
- *Wie komt waar te wonen?*
 - Van voor aan de weg naar achter komen de kinderen van oud naar jong te wonen.

Het gehele verslag van de bijeenkomst is bijgevoegd: zie: [bijlagen bij toelichting](#).

7.3 Overleg en inspraak

Ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zal het voorontwerp wijzigingsplan toegezonden worden aan diverse instanties. Het voorontwerp wijzigingsplan zal enkele weken ter visie worden gelegd. In de Nota van beantwoording vooroverleg en inspraak zullen de reacties genoemd worden en inhoudelijk behandeld.