

Wijzigingsplan De Tulpenacker Zuideinde 144 Roelofarendsveen



Wijzigingsplan De Tulpenacker

Opstellers: S. F. van Putten en D.W. Bethlehem

Status: ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1884.WPZUIDEINDE144-ONT1

Plantype: wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Datum: 21 oktober 2021

Opdrachtgever: V.O.F. De Tulpenacker Zuideinde 144 Roelofarendsveen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Wijzigingsbevoegdheid	8
2.	Beschrijving huidige en toekomstige situatie	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Voorgenomen initiatief	12
2.3	Toets wijzigingscriteria	13
3.	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
3.1.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.1.5	Luchthavenindelingsbesluit Schiphol	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	20
3.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland	23
3.2.3	Programma Ruimte	24
3.3	Gemeente	25
3.3.1	Omgevingsvisie Kaag en Braassem	25
3.3.2	Categorisering verblijfsrecreatieve onderkomens	27
4.	Milieu- en omgevingsaspecten	29
4.1	Milieueffectrapportage	29
4.1.1	Planspecifiek m.e.r.	29
4.2	Bodem	30
4.2.1	Planspecifiek bodem	30
4.3	Water	30
4.3.1	Waterbeleid voor de 21 ^e eeuw	31
4.3.2	Waterwet	31
4.3.3	Nationaal Waterplan	31
4.3.4	Hoogheemraadschap van Rijnland	31

4.3.4.1	Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder.....	31
4.3.4.2	Keur en beleidsregels	32
4.3.4.3	Hemelwater	32
4.3.4.4	Riolering en afkoppelen	33
4.3.4.5	Planspecifiek Water.....	33
4.4	Ecologie	33
4.4.1	Planspecifiek Ecologie	34
4.5	Geluid	34
4.5.1	Planspecifiek Geluid	35
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	35
4.6.1	Planspecifiek bedrijven en milieuzonering.....	36
4.7	Stikstof.....	36
4.7.1	Planspecifiek stikstof	37
4.8	Archeologie.....	37
4.8.1	Planspecifiek archeologie	37
4.9	Verkeer en parkeren.....	37
4.9.1	Verkeer	37
4.9.2	Parkeren	39
4.9.1	Planspecifiek parkeren	39
4.10	Cultuurhistorie.....	39
4.10.1	Planspecifiek cultuurhistorie	39
4.11	Externe veiligheid	40
4.11	Planspecifiek externe veiligheid	41
5.	Juridische plantoelichting.....	43
5.1	Algemeen.....	43
5.2	Hoofdopzet.....	43
	Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	44
6.1	Algemeen.....	44
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	44
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
Bijlage 1	Bodemonderzoek	45
Bijlage 2	Ecologisch onderzoek	46
Bijlage 3	Stikstofrapportage.....	47
	Regels	48

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen	49
Artikel 1 Begrippen	49
Artikel 2 Wijze van meten	52
2 Bestemmingsregels	55
Artikel 3 Recreatie	55
Artikel 4 Verkeer	57
Artikel 5 Water	58
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3	59
Artikel 7 Waterstaat – Waterkering	62
Hoofdstuk 3 Algemene regels	64
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	64
Artikel 9 Algemene bouwregels	64
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	66
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	67
Artikel 12 Gebruiksregels	68
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	69
Artikel 13 Overgangsrecht	69
Artikel 14 Slotregel	69

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan het Zuideinde 144 in Roelofarendsveen ligt een perceel teeltgrond dat al sinds 2001 niet meer ten behoeve van agrarische activiteiten wordt gebruikt. De kavel is vanwege de omvang en ligging niet economisch rendabel te exploiteren voor agrarische doeleinden. Hierdoor is een zogenaamde overhoek ontstaan en ligt het grondstuk al jaren braak. De oorspronkelijke teeltgronden zijn ingezaaid met gras om verstuiven en overwoekering door onkruid te voorkomen. Ook is op het perceel een oude rolkas aanwezig die ook niet meer ten behoeve van agrarische teelt wordt gebruikt.

De eigenaar van de kavel heeft een plan ontwikkeld om deze om te vormen tot recreatiegebied. Het planvoornemen bestaat in hoofdlijnen uit het realiseren van een zevental recreatiewoningen, een groepsverblijf, een multifunctionele ruimte, enkele aanlegsteigers, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en een toegangsweg. Het plan past in de recreatieve ambities van de gemeente Kaag en Braassem. De gemeente heeft een voorziening getroffen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan om het initiatief planologisch mogelijk te maken.

Toerisme is een belangrijke economische pijler voor Kaag en Braassem. De gemeente moet aantrekkelijk zijn en blijven voor recreanten en toeristen. Het is daarom van belang het aanbod aan verblijfs- en dagrecreatie te verbeteren en te vernieuwen. In de Nota Recreatie en Toerisme Kaag en Braassem staat over het concurrerend aanbod in de recreatieve sector in de gemeente het volgende te lezen:

- Momenteel wordt de verblijfsrecreatie in Kaag en Braassem sterk gedomineerd door campings. Er zijn ongeveer 15 kampeerterreinen, vrijwel geheel gevuld met vaste plaatsen. De terreinen liggen vooral aan de Kagerplassen en aan de Wijde Aa. Doordat slechts een beperkt deel van de kampeerplaatsen toeristisch wordt verhuurd is het kampeeraanbod in de gemeente in wezen beperkt.
- Ook voor het aanbod aan recreatiewoningen geldt dat dit slechts beperkt toeristisch wordt verhuurd. Bovendien is er vooral sprake van traditioneel aanbod, dat bovendien deels verouderd is.
- Er zijn enkele kleine hotels met in totaal 100 bedden, variërend van matig (1 ster) tot gemiddeld (3 sterren).
- Traditionele groepsaccommodaties zijn er op de Kaag en in een zeilschool aan de Wijde Aa. Verder zijn er nog enkele kleinere groepshuizen die meer op familie- en vriendengroepen gericht zijn.
- Voorts nog een aantal verspreid liggende appartementen (Kaageiland, boerderijen in het buitengebied) en een toenemend aantal B&B-accommodaties. De meeste daarvan zijn van goede kwaliteit en hebben hoge klantwaarderingen.

Kleinschalige, hoogwaardige ontwikkelingen als de bouw van De Tulpenacker dragen bij aan de kwalitatieve uitbreiding en verbetering van het aanbod in de recreatieve sector in Kaag en Braassem.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de kern Roelofarendsveen. Het plangebied grenst in het oosten aan het Zuideinde, in het westen aan de Veenderpolder. Ten noorden ligt het bedrijf Winterflora, met deels kassen en deels open (teelt)gronden. In het zuiden grenst het plangebied deels aan de Veenderpolder en deels aan het perceel Zuideinde 146, welke in gebruik is als woonkavel. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan, met dien verstande dat het woonhuis Zuideinde 144 met bijbehorende opstallen en tuinen en erven geen deel uitmaken van dit wijzigingsplan. De woonbebouwing aan het Zuideinde bestaat uit kleinschalige bouwvolumes, overwegend vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen. Het is een bebouwingslint met een dorps karakter. De Tulpenacker ligt achter het bebouwingslint van het Zuideinde. Het aanzicht van het bebouwingslint wordt niet negatief beïnvloed door de komst van De Tulpenacker. In figuur 1.1 is het plangebied weergegeven. De bestaande woning met vrijstaande garage aan het Zuideinde 144 vallen buiten het plangebied.



Figuur 1 luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie valt onder de werking van het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid (vastgesteld 5 juli 2017) en heeft de bestemming “Agrarisch-glastuinbouw” met de nadere gebiedsaanduiding “Wetgevingzone – wijzigingsgebied 8”.



Figuur 2 afbeelding vigerend bestemmingsplan

Op grond van de in het bestemmingsplan opgenomen algemene wijzigingsregels zijn burgemeester en wethouders bevoegd om binnen wijzigingsgebied 8 de bestemmingen te wijzigen in Recreatie. Hiervoor geldt een aantal wijzigingscriteria:

1. maximaal 7 recreatiewoningen;
2. een groepsaccommodatie;
3. een toerkampeerveldje;

4. een multifunctionele ruimte;
5. een botenstalling;
6. toiletvoorzieningen;
7. enkele aanlegsteigers.

1.4 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid (vastgesteld 3 juli 2017) heeft de gemeenteraad voor het perceel Zuideinde 144 een wijzigingsbevoegdheid (artikel 19 onder h) opgenomen. Deze houdt in dat de huidige bestemming “Agrarisch-Glastuinbouw” door het college van burgemeester en wethouders kan worden gewijzigd in de bestemming “Recreatie”, ten behoeve van de realisatie van een multifunctionele ruimte, maximaal 7 recreatiewoningen, een botenstalling, een groepsaccommodatie, toiletvoorzieningen, toerkampeerveldje en enkele aanlegsteigers.

Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid mag de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven worden beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingscriteria. Dit neemt echter niet weg dat het bij het vaststellen van het wijzigingsplan gaat om een bevoegdheid en niet om een plicht. Het feit dat aan de in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden is voldaan, laat de plicht van het college van burgemeester en wethouders onverlet om in de besluitvorming omtrent de vaststelling van het wijzigingsplan na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd.

Daarom is in de algemene wijzigingsregels opgenomen dat de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aangetoond dient te worden door middel van een ruimtelijke onderbouwing, waarbij in ieder geval aangetoond moet worden, dat er:

- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf;
- geen onevenredige toename van de verkeersbewegingen optreedt, waarbij rekening dient te worden gehouden met de beperkte capaciteit van het Zuideinde;
- rekening gehouden wordt met de belangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van direct omwonenden;
- de gemeente gevrijwaard wordt van alle plankosten.

2. Beschrijving huidige en toekomstige situatie

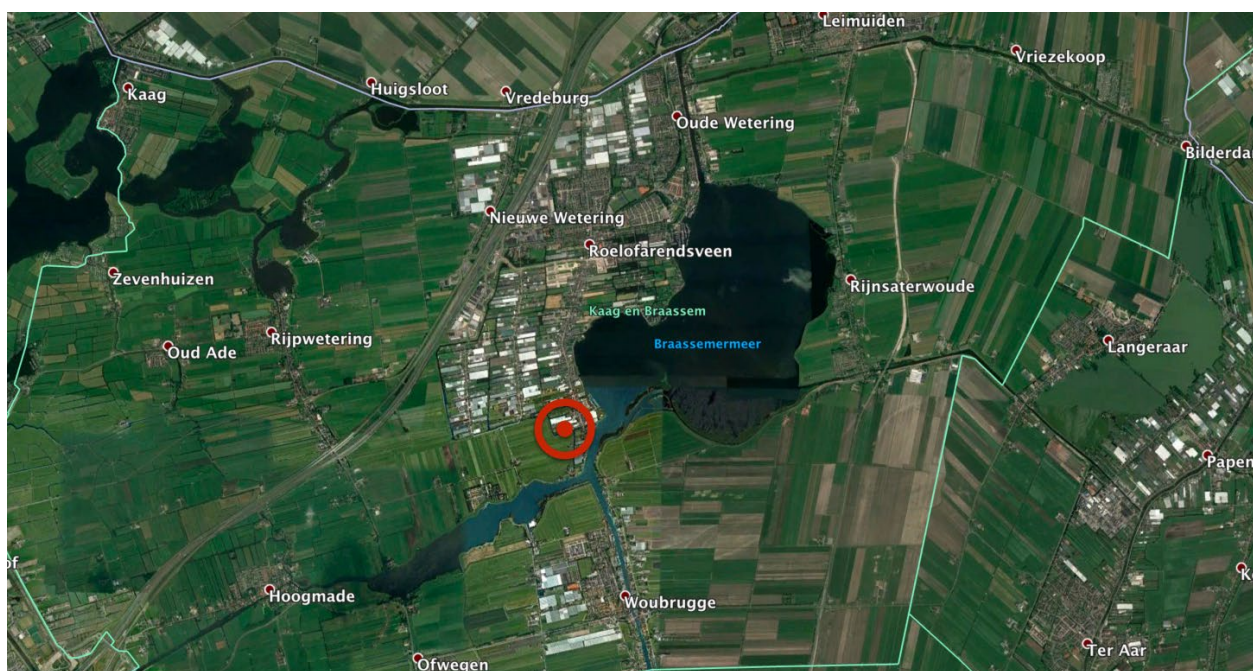
2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een smalle, langgerekte kavel omsloten door watergangen. De ontsluiting ligt aan het Zuideinde. Van oudsher was op de locatie een tuinbouwbedrijf gevestigd. Het grondstuk is echter naar huidige maatstaven te klein en bovendien incourant te bewerken, waardoor deze niet meer geschikt is voor commerciële teelt. Daardoor is er een zogenaamde overhoek ontstaan, die ook in de toekomst niet meer voor het oorspronkelijke doel zal worden gebruikt. Onderstaande afbeeldingen tonen impressies van het plangebied.









2.2 Voorgenomen initiatief

Initiatiefnemer heeft als doel om een jaarrond recreatiebedrijf te runnen met diverse faciliteiten zoals een groepsaccommodatie, een zevental recreatiewoningen en een kampeerveldje ten behoeve van enkele tenten en caravans.

De aanwezige rolkas wordt omgebouwd tot multifunctionele ruimte, zodat er ook bij minder weer activiteiten kunnen plaatsvinden.

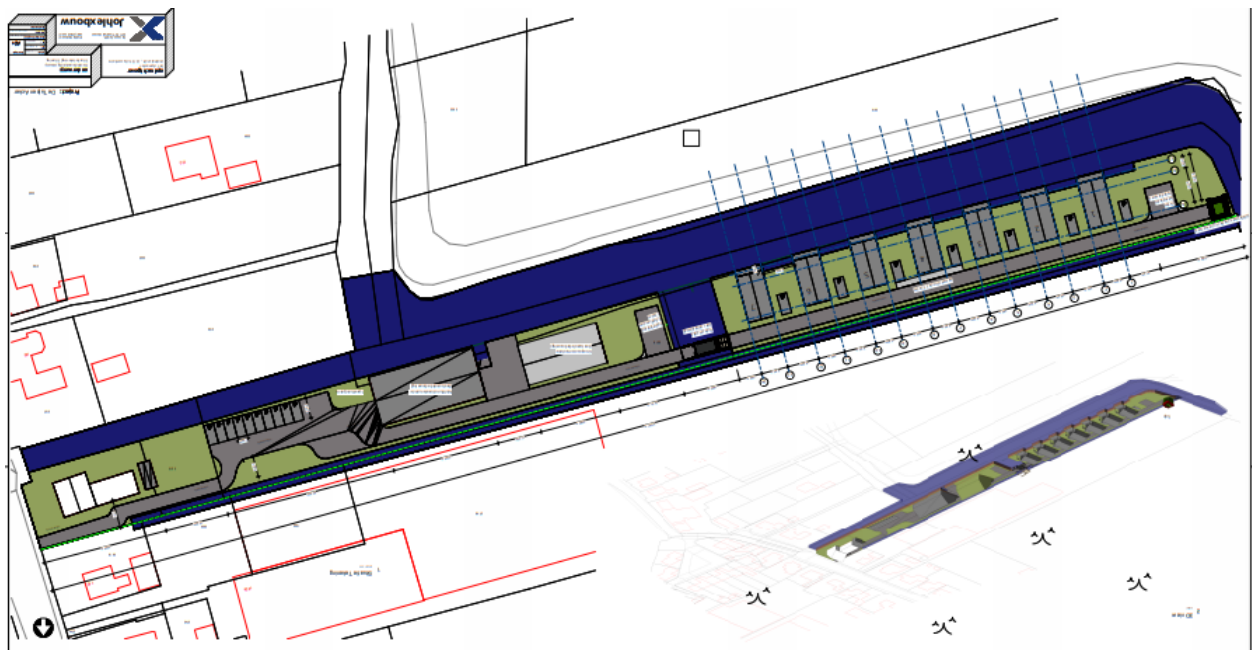
De bestaande woning, die momenteel dienstdoet als huisvesting voor seizoenarbeiders wordt omgebouwd tot groepsaccommodatie. De huidige functie wordt daarmee beëindigd.

Om de boten te kunnen stallen en te onderhouden wordt voorzien in de mogelijkheid een botenstalling op te richten.

Het idee bestaat om op de kop van de kavel een kleine uitkijktoren te realiseren die uitzicht biedt over de Veldersvaart en de achtergelegen Veenderpolder.

De Tulpenacker is een onderscheidend product in de (recreatie)markt. Het beantwoordt aan de vraag naar kleinschalige luxe verblijfsaccommodaties. De ligging aan de Veldersvaart biedt goede mogelijkheden voor watersportgerelateerde activiteiten. Zo is het idee om de zeven vakantiehuisjes standaard te voorzien van een fluisterbootje. Maar ook bijvoorbeeld suptochten en visactiviteiten zijn prima mogelijk vanaf deze locatie.

Om het recreatiebedrijf nog aantrekkelijker te maken voor de gasten, worden arrangementen en kleinschalige evenementen georganiseerd, ondersteunend aan de bedrijfsvoering. Daarbij worden zoveel mogelijk lokale ondernemers betrokken. Denk aan ontbijtservice en dinermogelijkheden in samenwerking met lokale horeca, rondvaarten (Bob on Board), visclinics, kookworkshops, etc.



2.3 Toets wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische aanpassing kan de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 19.3 onder h in het vigerende bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid worden gebruikt als basis voor dit bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de huidige bestemming te wijzigen in Recreatie. Daarbij zijn wijzigingscriteria opgenomen waaraan bij het verwezenlijken van het wijzigingsplan moet worden voldaan.

In deze paragraaf wordt onderbouwd hoe aan de wijzigingscriteria wordt voldaan.

1. maximaal 7 recreatiewoningen

Het maximaal te realiseren aantal recreatiewoningen, categorie 3, is vastgelegd op de verbeelding middels een aanduiding. De oppervlakte van de woningen bedraagt maximaal 60 m², exclusief de te realiseren veranda, waarbij de veranda maximaal één gesloten zijde mag hebben. In de opmaat naar het opstellen van dit plan heeft het college besloten de regelgeving ten aanzien van het maximale

aantal vierkante meters aan te passen naar 60 m² exclusief buitenruimte. De regel is op 12 oktober 2021 formeel bekrachtigd. Het plan voldoet hieraan.

2. een groepsaccommodatie

De bestaande woning wordt omgebouwd tot groepsaccommodatie. Hier kunnen maximaal 30 personen verblijven. Met dit aantal is bij de berekening van de parkeerbehoefte rekening gehouden. De bestaande maatvoering van het pand is overgenomen als maximale maatvoering.

3. een toerkampeerveldje

Het bestemmingsplan biedt ruimte om op het terrein een toerkampeerveld in te richten voor tenten en caravans. Naar verwachting zullen dit met name passanten zijn die één of enkele nachten verblijven.

4. een multifunctionele ruimte

De bestaande rolkas wordt ingedeeld als multifunctionele ruimte, waar, met name bij minder weer, mogelijkheid wordt geboden voor het spelen van spelletjes, koffiedrinken, bbq-activiteiten etc. Ook biedt de multifunctionele ruimte sanitaire voorzieningen in de vorm van toiletten, was- en douchegelegenheid. Aan de voorzijde bevindt zich de receptie met balie en ontvangstruimte. Tevens is er een werkplaats en technische ruimte. De multifunctionele ruimte kan tevens worden benut voor winteropslag van boten. De bestaande maatvoering van de kas is overgenomen als maximale maatvoering.

5. een botenstalling

Achter de multifunctionele ruimte wordt op termijn een stalling gebouwd voor het opslaan en onderhouden van boten.

6. Toiletvoorzieningen

Er wordt een sanitairgebouw gerealiseerd ten behoeve van het toerkampeerveld met toiletten, douches en watervoorzieningen (afwaspunt).

7. enkele aanlegsteigers.

Bij iedere recreatiewoning wordt een aanlegsteiger gerealiseerd alsmede een losse 'passantensteiger'.

8. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

Bij de entree wordt voorzien in een parkeervoorziening voor minimaal 10 auto's. Bij de huisjes worden in totaal 7 parkeerplaatsen gerealiseerd. Indien gewenst/noodzakelijk is er voldoende ruimte op het terrein voor het realiseren van extra parkeerplaatsen.

9. Er mag geen onevenredige toename van de verkeersbewegingen optreden, waarbij rekening dient te worden gehouden met de beperkte capaciteit van het Zuideinde.

Doordat het een kleinschalige ontwikkeling betreft is het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie beperkt. Niet alle recreanten zullen de auto dagelijks gebruiken. Veel verkeersbewegingen zullen per fiets plaatsvinden en bij mooi weer is de verwachting dat met de ter beschikking gestelde bootjes de gasten regelmatig een dag of dagdeel op het water zullen verblijven.

Het betreft een kleinschalige ontwikkeling, waarbij is uitgegaan van de parkeernormen uit de Beleidsregel Parkeernorm Kaag en Braassem 2018 en van het CROW. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het verkeer en op het parkeren in de nieuwe situatie.

10. Rekening gehouden wordt met de belangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland;

Er wordt overleg gevoerd met het hoogheemraadschap over de verhouding bebouwd – onbebouwd en over eventuele watercompensatie. Hierover heeft mailcontact plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. Daaruit kwam naar voren dat moet worden voorzien in 15% watercompensatie. In het plan is 255 m2 waterberging opgenomen.

11. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van direct omwonenden. Het betreft een kleinschalige recreatieve ontwikkeling. Het aantal verkeersbeweging dat samenhangt met de ontwikkeling is beperkt en leidt niet tot een onevenredige toename van autoverkeer op het Zuideinde e.o. Zie ook paragraaf 4.9. Het aantal verblijfsaccommodaties, en daarmee het aantal gasten, is zeer beperkt. Dit geldt ook voor de faciliteiten. Kleinschalige parken zoals De Tulpenacker zijn ideaal voor rustzoekers die met een beperkter aantal faciliteiten toe kunnen. Recreanten die meer vertier zoeken zullen zich niet snel tot een park van deze omvang richten. Om het maatschappelijk draagvlak in de omgeving te peilen, hebben initiatiefnemers huis-aan-huis geïnformeerd en geconsulteerd. Met de direct omwonenden is overleg gevoerd over het voorgenomen initiatief. Alle benaderde omwonenden hebben aangegeven op voorhand geen bezwaren te hebben tegen het voornemen. De consultatie heeft daarom niet geleid tot aanpassingen aan het plan.

12. De gemeente gevrijwaard wordt van alle plankosten. Het bestemmingsplan, inclusief alle onderliggende onderzoeken worden door initiatiefnemer bekostigd. Tevens wordt er in het kader van de economische uitvoerbaarheid tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin o.a. het verhaal van gemeentelijke kosten en de afwenteling van eventuele planschade is geregeld.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Het onderhavige initiatief draagt in algemene zin bij aan de als derde genoemde prioriteit. Maar gezien de aard en omvang van het project is de Nationale Omgevingsvisie niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 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

Geen van de dertien nationale belangen is van toepassing op het plangebied. Het plan staat het gestelde in de SVIR niet in de weg.

3.1.3 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

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied

3.1.4 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 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden, dat gaat over de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Het Bro regelt dat de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten over de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Raad van State de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op basis van de jurisprudentie houdt toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' een antwoord op onderstaande rechtsvragen in:

Ad 1. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Ad 2. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Ad 3. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Ad 4. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Ad 5. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing of kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

Ad 1. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Beoordeeld dient te worden of een recreatiebedrijf valt onder één van de genoemde 'stedelijke ontwikkelingen', om vervolgens te beoordelen of de ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Het begrip 'andere stedelijke voorzieningen', onderdeel van de definitie van 'stedelijke ontwikkeling', is niet gedefinieerd in het Bro. Op basis van de door het ministerie van Infrastructuur en Milieu uitgebrachte handreiking voor het toepassen van de ladder duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat een recreatiebedrijf onder deze definitie valt. In de handreiking worden 'leisurevoorzieningen' als 'andere stedelijke voorziening' beschouwd. Een recreatiebedrijf is aan te merken als een leisurevoorziening.

Ad 2. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan. Het vigerende planologische kader voorziet ter plaatse van de projectlocatie in de bestemming "Agrarisch-glastuinbouw". Hierbij mag het merendeel van de locatie worden bebouwd met glasopstallen. Het planologische beslag van de nieuwe beoogde situatie –het oprichten van een bungalowpark- op de ruimte, maakt dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

Ad 3. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Toerisme is een belangrijke economische pijler voor Kaag en Braassem. De gemeente moet aantrekkelijk zijn en blijven voor recreanten en toeristen. Het is daarom van belang het aanbod aan verblijfs- en dagrecreatie te verbeteren en te vernieuwen. De kleinschalige, hoogwaardige ontwikkeling van De Tulpenacker draagt bij aan de kwalitatieve uitbreiding en verbetering van het aanbod in de recreatieve sector in Kaag en Braassem.

Ad 4. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro, kan worden aangemerkt, hangt af van de omstandigheden van het specifieke geval, de ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Bij de beantwoording van deze

vraag dient te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Zoals op onderstaande afbeelding is te zien ligt het plangebied temidden van woningen en bedrijven. Hierdoor kan worden gesteld dat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt.



Figuur 3 Ligging binnen bestaand stedelijk gebied

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

In de “Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking” (bron: infomil.nl) wordt gesteld: “als de stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder”. Zoals in hoofdstuk 1 weergegeven is er binnen de gemeente Kaag en Braassem behoefte aan uitbreiding van hoogwaardige recreatie. Het gaat bovendien om een locatie waarvoor in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het recreatiepark wordt daarbij voldoende ontsloten via de reeds aanwezige infrastructuur en biedt voor de aanwezige recreanten ook voldoende directe mogelijkheden om aan te haken op de aanwezige langzaam verkeersstructuur. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.1.5 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingsbesluit geeft beperkingen in het bouwen van geluidsgevoelige bebouwing, bouwhoogtes en het bouwen van bijvoorbeeld windturbines in de omgeving van de luchthaven Schiphol.

Onderhavig plangebied valt buiten het gebied dat in het Luchthavenindelingsbesluit is aangewezen als gebied waar beperkingen gelden. Het Luchthavenindelingsbesluit heeft derhalve geen invloed op hetgeen in dit wijzigingsplan wordt beoogd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 20 april 2019. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk. De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

Laag van de ondergrond

Het plangebied bevindt zich in een veencomplex. Binnen het veengebied zijn een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. De beoogde ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van twee woningen. Tijdens de ontwikkeling dient er met zorg omgegaan te worden voor het behoud van het veen en de diepe veenpakketten. Gezien de schaalgroten van het project zal het veencomplex niet aangetast worden.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in de 'onverveende bovenlanden'. 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. De ontwikkeling dient bij te dragen aan de contrasten tussen het bovenland en de aangrenzende droogmakerijen. De ontwikkeling heeft een kleinschalig karakter welke bepaald wordt door de bebouwing aan het lint. De bovenlanden worden met de beoogde ontwikkeling niet aangetast.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart:

Linten blijven linten

Het plangebied ligt aan een veenlint. Deze linten hebben een gemengd karakter met wonen en werken. Hier en daar is een doorzicht naar het achtergelegen landschap. Op die plekken is het hoogteverschil ervaarbaar tussen veen en aangrenzende droogmakerijen. De bebouwing ligt op één niveau met de directe omgeving. Dit biedt ruimte voor differentiatie dan wel verbreding van het profiel.

Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Deze zijn:

- Doorzichten op het achterland;
- Bebouwing blijft op dezelfde hoogte;
- Grote verscheidenheid aan functies en inrichting kenmerken deze linten.

Met de ontwikkeling blijven de karakteristieken van het lint behouden. Geconcludeerd kan worden dat de ligging aan een veenlint geen belemmeringen met zich meebrengt voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. Er vindt geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit plaats en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland, en in lijn is met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 20 april 2019 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Planspecifiek

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat *'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.'*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.4 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - i. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
- c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 - i. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

3.2.3 Programma Ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte opgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en mobiliteit, de status van structuurvisie. Beiden worden vastgesteld door Provinciale Staten. Gezamenlijk beschrijven ze het integrale ruimtelijk beleid. De vier rode draden die beschreven zijn in de Visie ruimte en mobiliteit en die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, komen ook terug in dit Programma ruimte. Het gaat om:

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.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het gebied dat in het Programma Ruimte is aangeduid als “Het Veenlandschap van het Groene Hart. In het veenlandschap kiest de provincie voor behoud en versterking van het waterrijke en open karakter en de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen.

Het Hollands Plassengebied kan zich verder ontwikkelen tot een toeristisch aantrekkelijk watersportgebied, passend ingebed in de waardevolle cultuur- en natuurlandschappen.

Onderhavig wijzigingsplan draagt bij aan de versterking van de toeristische aantrekkelijkheid van Zuid-Holland.

Conclusie beleid provincie Zuid-Holland.

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening Zuid-Holland

3.3 Gemeente

3.3.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 26 oktober 2020 de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem' vastgesteld. De omgevingsvisie betreft de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Kaag en Braassem. De toekomst van de fysieke leefomgeving wordt daarbij vanuit een integraal perspectief benaderd. Dat wil zeggen dat sociale, economische en fysieke vraagstukken in samenhang worden beschouwd en vervolgens vertaald naar de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op verschillende thema's zoals recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie en duurzaamheid. Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn de kenmerken en waarden bepaald, zodat het duidelijk is hoe zo'n gebied eruit ziet en wat het beeld voor de toekomst is.

De gemeente Kaag en Braassem wil met de omgevingsvisie samenwerking verder uitdragen en stimuleren tussen organisaties, inwoners en de gemeente. Samenwerken vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, maar ieder vanuit zijn eigen rol. Doordat de rol van de gemeente steeds verschillend is, wordt per opgave, per thema of per taak aangegeven welke rol de gemeente zal innemen.

In de omgevingsvisie staan volgende thema's centraal:

- energie & grondstoffen in Kaag en Braassem;
- natuur, water en lucht in Kaag en Braassem;
- wonen in Kaag en Braassem;
- gezonde economische ontwikkeling in Kaag en Braassem;
- sociaal Kaag en Braassem;

- veilig Kaag en Braassem.

In de omgevingsvisie wordt per thema's aangegeven wat de gewenste beweging is en wat men wenst te bereiken. Dit resulteert vervolgens in specifieke uitgangspunten voor een bepaald thema.

Gebiedstypen

Naast de bovengenoemde thema's wordt in de omgevingsvisie de gemeente opgedeeld in vier verschillende soorten gebieden, namelijk het buitengebied, glastuinbouwgebieden, bedrijventerreinen en de kernen. Binnen ieder gebiedstype spelen verschillende belangen en thema's. In de omgevingsvisie wordt per gebiedstype een beschrijving van het gebied gegeven met de doelen en de specifieke uitgangspunten waarbinnen deze doelen bereikt moeten worden.

Planspecifiek

De planlocatie maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Kernen'. De gemeente Kaag en Braassem bestaat uit 11 kernen. De kernen zijn de gebieden binnen de gemeente waar onder andere veel ruimte is voor winkels, horeca, sport en wonen. Iedere kern heeft een eigen identiteit met eigen karakteristieken. Voor het bouwen van nieuwe woningen ligt de voorkeur bij inbreiding. Echter betekend dit niet dat uitbreiding geen mogelijkheid is. Het opwekken van energie op een duurzame manier is een aandachtspunt van de gemeente, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen op daken. Daarnaast is klimaatadaptatie een belangrijk thema binnen dit gebiedstype. Het toevoegen van verharding kan overlast veroorzaken bij extreem weer. Er dient dan ook nagedacht te worden over de te nemen maatregelen.

De kern Roelofarendsveen valt naast Oude Wetering, Leimuiden en Woubrugge onder 'centrum dorps'. In deze kernen is een relatief hoog voorzieningenniveau en inwonersaantal aanwezig. De gemeente wil hier het voorzieningenniveau in stand houden en verder opwaarderen. Daarnaast moet er een passende woning voor iedereen beschikbaar zijn in een veilige, leefbare en klimaatadaptieve woon- en werkomgeving.

Met voorliggend plan wordt een recreatieve ontwikkeling mogelijk gemaakt. De ambitie in de Omgevingsvisie is dat de gemeente zich wil blijven profileren als recreatiegemeente. De recreatieve sector is een van de belangrijke economische motoren van de gemeente. Kaag en Braassem heeft dit potentieel te danken aan de unieke ligging in het Hollands Plassengebied en het Groene Hart. Het gebied is aantrekkelijk voor zowel recreanten als inwoners die beleving, ontspanning, ruimte en/of rust zoeken.

Het doel is om Kaag en Braassem op het gebied van recreatie en toerisme aantrekkelijk te houden voor de recreant, ondernemer en inwoner. Hoe? Door recreatieve initiatieven te blijven stimuleren, rekening houdend met de groenblauwe structuur en de schoonheid van zowel ons buitengebied als de kernen.

Bestaande watersport- en recreatiebedrijven krijgen ruimte om te groeien en nieuwe bedrijven in de dag- en verblijfsrecreatieve sector krijgen de kans om zich te vestigen. Fiets- en wandelroutes worden behouden, en waar mogelijk wordt gekeken waar wandelpaden en verbindingen kunnen worden uitgebreid. Er moet een goede balans zijn tussen de vraag van de recreant en het aanbod van recreatie. Als mensen hier willen verblijven dan moet dat wel mogelijk zijn. Kleinschalige

mogelijkheden zoals enkele recreatiewoningen, b&b's en nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, eventueel in combinatie met dagrecreatie, behoort tot de mogelijkheden. Agrarische bedrijven krijgen namelijk de mogelijkheid meerdere vormen van (verblijfs)recreatie als nevenfunctie uit te voeren. Zo houden we het platteland vitaal en leefbaar. Incidenteel kan een agrarisch bedrijf zelfs een volwaardige tweede recreatieve bedrijfstak voeren als dit het waardevolle en open landschap niet schaadt. Algehele doelstelling is het behoud van en waar mogelijk investeren in recreatieve voorzieningen, met oog voor de te ontwikkelen en waar mogelijk te versterken biodiversiteit. Daarbij is het essentieel dat deze voorzieningen passen binnen de omgeving en een kwaliteitsimpuls geven aan het gebied. We kijken dus per gebiedstype wat mogelijk is en gaan binnen natuurgebieden en bedrijventerreinen terughoudend om met nieuwe recreatieve ontwikkelingen, al dan niet in combinatie met wonen of langdurig verblijven.

Wat willen we bereiken?

- Het behoud van en waar mogelijk investeren in recreatieve voorzieningen.
- Het mogelijk maken van nevenfuncties voor agrarische bedrijven.

Gesteld kan worden dat het initiatief een bijdrage levert aan de ambities van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem.

3.3.2 Categorisering verblijfsrecreatieve onderkomens

Binnen de gemeente Kaag en Braassem wordt gewerkt met een categorisering van verblijfsrecreatieve onderkomens.

- categorie 1: een kampeermiddel, geen gebouw zijnde (bijv. tenten of caravans op seizoensplaatsen);
- categorie 2: een verblijfsrecreatief hoofdgebouw inclusief bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken tot 36 m² (bijv. stacaravans, trekkershutten);
- categorie 3: een verblijfsrecreatief hoofdgebouw inclusief bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken tot 60 m² (bijv. stacaravans, chalets, recreatiewoningen).

Deze categorisering is ontstaan op basis van bestaande recreatieverblijven. Dat betekent dat er, bij het onderverdelen van die woningen in categorieën, is gekeken naar de verschillende oppervlaktes van al gerealiseerde recreatiewoningen binnen de gemeente. Destijds is geconstateerd dat er recreatieve verblijven bestonden van 90 m². Echter, in de loop der jaren heeft de praktijk uitgewezen dat recreatiewoningen van een dergelijk formaat nagenoeg in alle gevallen permanent worden bewoond. De gemeente vindt dit uiteraard onwenselijk, wil permanente bewoning van recreatieverblijven voorkomen en doet er dus alles aan om dit niet te stimuleren. Dat betekent dat er slechts bij hoge uitzondering nog recreatieverblijven met een afmeting van 90 m² vergund zullen worden. Voorbeelden van uitzonderingen zijn bestaande rechten (vigerende bestemming of

herbouw van een bestaande recreatiewoning van 90 m²) of een positieve grondhouding van het college op een principeverzoek.

Wijze van meten

Het college heeft zich op 27 augustus 2019 ook (nogmaals) uitgesproken over wat er met de genoemde oppervlakte (36/60/90 m²) bedoeld wordt. Het gaat hier om 'netto vloeroppervlak' conform de Nederlandse Norm (NEN) 2580. Dat betekent dat een eventuele verdieping, vide, souterrain of kelder ook onderdeel is van de totale oppervlaktemaat.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

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. 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.

4.1.1 Planspecifiek m.e.r.

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Met het voorliggende plan vindt er een transformatie plaats van de agrarische locatie naar een kleinschalige recreatieve voorziening. Er geldt een beperkte toevoeging van bebouwing in de vorm van een zevental recreatiewoningen. Het groepsverblijf worden gerealiseerd op de locatie van de

bestaande woning. De multifunctionele ruimte wordt gehuisvest in de bestaande kas, die daarvoor geschikt wordt gemaakt. De bebouwingsmogelijkheden zullen in de toekomstige situatie weinig veranderen in vergelijking met de bestaande (planologische) situatie. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er 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 ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

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.

4.2.1 Planspecifiek bodem

In maart 2015 is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn lichte verontreinigingen waargenomen. Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreinigingen in het grondwater, alsmede het feit dat de aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond in gehalten onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarden voorkomen, kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. De Omgevingsdienst West Holland heeft de actualiteit van het bodemonderzoek in het kader van dit wijzigingsplan beoordeeld en bevestigd dat het onderzoek toegevoegd mag worden. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede de planwijziging. Het bodemonderzoek is als **bijlage 1** bij deze toelichting gevoegd.

4.3 Water

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.

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.

4.3.1 Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

4.3.2 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.

4.3.3 Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.3.4 Hoogheemraadschap van Rijnland

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

4.3.4.1 Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

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

Wat betreft de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Voor voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken, zoals gemalen, duikers en stuwen, op orde zijn en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. In het Waterbeheersplan (WBP5) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het WBP5 vastgesteld.

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

4.3.4.2 Keur en beleidsregels

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

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- 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;
- aanbrengen van verhard oppervlak.

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

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

4.3.4.3 Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

4.3.4.4 Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater.

Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijv. door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van 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.

4.3.4.5 Planspecifiek Water

De toename aan verhard oppervlak in het plangebied bedraagt, inclusief parkeerplaatsen, 1703 m². Conform de eis van het Hoogheemraadschap wordt voorzien in 15% compensatie van de oppervlakteverharding middels het graven van 255 m² oppervlaktewater. Hiermee wordt voorzien in voldoende waterberging binnen het plangebied.

De bebouwing zal voldoen aan het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Het hemelwater wordt afgekoppeld en het vuilwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. E.e.a. wordt nader uitgewerkt in het kader van de benodigde omgevingsvergunning.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 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 Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de 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.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

4.4.1 Planspecifiek Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan De Tulpenacker is door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is op 6 maart 2015 opgeleverd.

Soortenbescherming

Het plangebied is geen habitat voor beschermde diersoorten. Wel kunnen er meer algemene, niet beschermde soorten voorkomen.

Gebiedsbescherming

Voor het plangebied geen specifieke ecologische beschermingswaarden. De locatie ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland, Natura2000-gebieden en er gelden geen specifieke landschapkenmerken.

Houtopstanden

Op de planlocatie bevinden zich geen beschermde of kapvergunningplichtige houtopstanden.

Conclusie

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde quickscan is vervolgonderzoek niet nodig. Het bestemmingsplan op dit onderdeel uitvoerbaar. Wel dient bij het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen. Een ontheffing voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet Natuurbescherming ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde. Het onderzoeksrapport is in het kader van het in procedure brengen van dit wijzigingsplan voorgelegd aan de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) ter beoordeling van de actualiteit daarvan. De ODWH heeft op 14 september 2020 bevestigd dat de geldigheid van het onderzoek voldoende is en er geen nieuwe ecologische quickscan hoeft te worden uitgevoerd. Het ecologisch onderzoek is als **bijlage 2** aan deze toelichting gehecht.

4.5 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 (woonwagendplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

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.

4.5.1 Planspecifiek Geluid

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van recreatieverblijven. Een recreatieverblijf behoort niet tot de geluidsgevoelige objecten, derhalve is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Bovendien liggen de recreatieverblijven op meer dan 200 meter van de weg, waarmee sowieso wordt voldaan aan de geldende geluidszone voor wegen met een snelheidsregime van 50 km/u, zoals geldt voor Zuideinde. Op mogelijke geluidshinder afkomstig van bedrijven wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

Het aspect geluid is geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour 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.

4.6.1 Planspecifiek bedrijven en milieuzonering

Recreatiewoningen en de overige recreatieve voorzieningen worden in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied, zodat de invloed van die bedrijven op hun omgeving kan worden bepaald. Die invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gesitueerd. Behalve deze woningen zijn in de directe omgeving de volgende bedrijven aanwezig of kunnen de hierna volgende bedrijven worden gerealiseerd. In het overzicht is rekening gehouden met de ligging in gemengd gebied, zoals aangegeven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Bunkerstation van Leersum

Ten zuidoosten, aan de andere zijde van het water ten opzichte van het plangebied is het Bunkerstation van Leersum aanwezig. Dit betreft een bedrijf vallende onder categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bij bedrijven met een dergelijke milieucategorie is de aan te houden richtafstand tussen de hinder gevende bedrijfsactiviteiten en de gevoelige functie in principe 500 meter. Doordat het plangebied echter in een gebied ligt met veel (agrarische) bedrijvigheid, mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd (omgevingstype gemengd gebied). Dit betekent dat de aan te houden richtafstand tussen de hinder gevende bedrijfsactiviteiten en de gevoelige functie 300 meter is.

De werkelijke afstand tussen het terrein van het Bunkerstation van Leersum en de nieuwe recreatiewoningen in het plangebied is ongeveer 330 meter. De ligging van het plangebied nabij het Bunkerstation vormt derhalve geen belemmering.

Restaurant Paal 7

Restaurant Paal 7, gevestigd aan Zuideinde 119 is een categorie 1 inrichting. Gelet op de aanwijzing van gemengd gebied kent deze inrichting geen richtafstand (milieuzonering). De ligging van het plangebied nabij het restaurant vormt derhalve geen belemmering.

Winterflora

Op het perceel Zuideinde 142 is de bolbloemkwekerij Winterflora gevestigd. Binnen de gemeente Kaag en Braassem moet er rekening gehouden worden met de afstand tussen kassen en gevoelige bestemmingen met een normafstand van 14 meter. Hieraan wordt voldaan.

Voor alle in de nabijheid gevestigde bedrijven geldt t.o.v. de afstand tot de locatie van De Tulpenacker dat in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' minimale afstanden ruimschoots worden behaald. Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Stikstof

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) – dat juli 2015 van kracht werd – berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit leidde tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden die bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden.

In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Sinds de vernieuwing van AERIUS Calculator op 16 september 2019 kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op relevant Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de bouw/aanlegfase als de gebruiksfase doorgerekend te worden.

4.7.1 Planspecifiek stikstof

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een berekening gemaakt voor de uitstoot van stikstof om de impact op de Natura2000 gebieden in de omgeving te bepalen. De berekening is gemaakt aan de hand van de meest recente AERIUS Calculator 2020. De berekening is als **bijlage 3** aan dit wijzigingsplan toegevoegd. Het resultaat van de berekening is dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee is aangetoond dat er geen negatieve gevolgen optreden als gevolg van stikstofuitstoot van onderhavige ontwikkeling.

4.8 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 ingegaan 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'.

4.8.1 Planspecifiek archeologie

Het plangebied ligt in een gebied met lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 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 tijdperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Bij het opstellen van het moederplan 'Roelofarendsveen Zuid' is door Goudappel Coffeng in december 2013 een verkeersanalyse opgesteld. Hieruit blijkt dat de verkeerscapaciteit van het Zuideinde ongeveer 3000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Daarnaast is berekend dat het Zuideinde in 2020 een verkeersdruk van 2400 motorvoertuigen per etmaal te verwerken krijgt. Dat betekent dat er sprake is van een beperkte restcapaciteit van ongeveer 600 motorvoertuigen per etmaal.

Sindsdien hebben er diverse ontwikkelingen plaatsgevonden aan c.q. in de nabijheid van het Zuideinde. Die ontwikkelingen hebben invloed op de verkeersgeneratie.

Het betreft de volgende ontwikkelingen met bijbehorende verkeersgeneratie:

Adres	Ontwikkeling	mvpr
Zuideinde 24	Bouw 6 woningen en 10 verblijfsrecreatieve onderkomens	Totaal gem. 71,2
Zuideinde 72	Bouw 3 woningen en 4 verblijfsrecreatieve onderkomens	Totaal 33,4
Zuideinde 76	Bouw 3 woningen (aantal gelijk aan oude situatie, geen toename mvpe)	Totaal 0
Zuideinde 97	Bouw woning en 2 verblijfsrecreatieve onderkomens	Totaal 12,6
Zuideinde 99	Bouw 2 woningen, 2 verblijfsrecreatieve appartementen en 6 B&B-kamers	Totaal 62,1
Zuideinde 112	Bouw 4 woningen en 3 recreatiewoningen	Totaal 66,9
Zuideinde 119	Oprichten theeschenkerij (geenverkeersgeneratie bekend, geschat 15 mvpe)	Totaal 15
Westmeerlaan 19 t/m 25	Bouw 4 woningen	Totaal 8,6
	Totaal aantal mvpe	269,8

Daar komt bij de verkeersgeneratie van De Tulpenacker. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van CROW-publicatie 381, waarbij zijn toegepast de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk'.

In de beoogde situatie wordt de locatie geherstructureerd ten behoeve van 7 recreatiewoningen en een groepsverblijf. De verkeersgeneratie voor deze ontwikkeling is op basis van de CROW-cijfers 15,4 (2,2*7). Onder een groepsverblijf kan ook een bed & breakfast vallen. Dit kan aangemerkt worden als een '1* hotel' en kent een verkeersgeneratie van circa 6,8. In totaal genereert de nieuwe ontwikkeling dus in totaal 22,2 motorvoertuigen per etmaal.

Daarmee komt het totale aantal motorvoertuigen per etmaal na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid' en het in het kader daarvan uitgevoerde verkeersonderzoek op 292 mvpe. Hiermee blijft de totale verkeersgeneratie in het gebied binnen de restcapaciteit.

Dat betekent dat het Zuideinde in staat is om het verkeer dat t.g.v. de ontwikkeling van De Tulpenacker af te wikkelen.

4.9.2 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 parkeerkencijfers. 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 of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

4.9.1 Planspecifiek parkeren

De Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Kaag en Braassem vormt de basis voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de gemeente Kaag en Braassem. Eén van de uitgangspunten uit de gemeentelijke Nota Parkeernormen is dat de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden ondergebracht. In lijn met de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Kaag en Braassem is voor de planlocatie uitgegaan van de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk'.

Aantal recreatiewoningen 7, parkeerbehoefte: tussen 1,8 en 2 per bungalow. Uitgaande van het gemiddelde is dat $7 * 1,9 = 13,3$ parkeerplaatsen voor de recreatiewoningen.

Groepsaccommodatie, normen 1 * hotel, 2,4 tot 2,6 per 10 kamers. Uitgaande van het gemiddelde bedraagt de parkeerbehoefte voor de groepsaccommodatie 2,5 parkeerplaatsen.

Het voor het plan de De Tulpenacker benodigde aantal parkeerplaatsen komt daarmee op 15,7, wat afgerond neerkomt op 16 parkeerplaatsen. Deze kunnen op eigen terrein worden aangelegd.

4.10 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in de diverse ruimtelijke plannen. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het wijzigings-/bestemmingsplan opgenomen moet worden.

4.10.1 Planspecifiek cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Zoals blijkt uit de gemeentelijke Welstandsnota zijn er in de directe omgeving eveneens geen monumenten aanwezig. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale

waarden aantast. Wel is het Zuideinde vanuit het aspect cultuurhistorie een waardevol lint. Gezien de ligging van het plangebied 'achter het lint' tast de ontwikkeling het karakter van het lint niet aan.

4.11 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 en 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 (>1500 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 (voorheen individueel 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 1000 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. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). 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. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

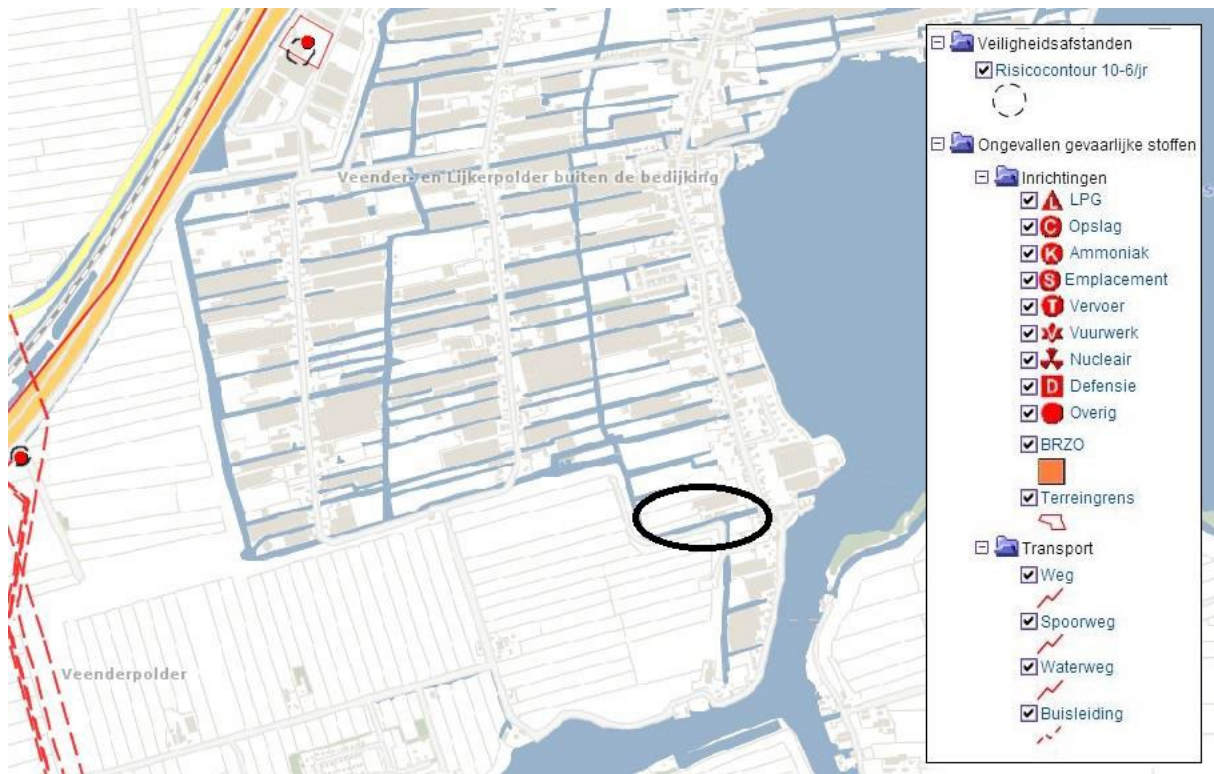
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze Structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een wijzigings-/bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat beschreven in de Nota en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). De geactualiseerde circulaire is de voorloper van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), dat vermoedelijk in 2015 in werking zal treden. In het Bevt is in artikel 7 te lezen, dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor de hulpdiensten om een ramp te bestrijden, voor zover het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van een weg, spoorweg of binnenwater, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Bij nieuwbouwprojecten moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een calamiteit voordoet op de transportroute. Een risicoberekening is niet verplicht voor plannen, die op meer dan 200 meter van de transportroute liggen (artikel 8 Bevt).

4.11 Planspecifiek externe veiligheid

Onderhavig plan betreft geen risicovolle (Bevi-)inrichting, desalniettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de provinciale risicokaart geraadpleegd.



Figuur 4 Uitsnede risicokaart, plangebied binnen zwart kader

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel ligt het plangebied op circa 1,5 kilometer van de A4. Deze rijksweg is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen en heeft een zone van 200 meter aan beide zijden waar beperkingen aan het ruimtelijk gebruik kunnen worden gesteld. Vanwege het transport van toxische stoffen van klasse LT3 heeft de A4 daarnaast een effectgebied van meer dan 4 kilometer. Het plangebied ligt buiten de beperkingenzone, maar binnen het effectgebied van de A4. Een nadere beschouwing van het groepsrisico is derhalve noodzakelijk.

Voor de bestemmingsplannen 'Geestweg en Floraweg', 'Sotaweg 134-150' en 'Bedrijventerreinen A4' zijn reeds risicoberekeningen voor de A4 uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat het groepsrisico van de A4 in de omgeving van Roelofarendsveen kleiner is dan 0,1 en dus onder de oriëntatiewaarde ligt.

Als gevolg van de ontwikkeling neemt het aantal personen in het effectgebied iets toe. Echter, de afstand tot de A4 is zodanig groot dat de bijdrage van het plangebied aan de hoogte van het groepsrisico verwaarloosbaar is. Het plan heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Daarnaast heeft het plan ook geen gevolgen voor andere veiligheidsaspecten zoals zelfredzaamheid, bereikbaarheid, interventie- en behandelingscapaciteit van de hulpverleningsdiensten. De A4 heeft diverse op- en afritten. Daarom is het mogelijk eventuele rampen op de A4 van verschillende kanten te benaderen om vervolgens tot bestrijding over te gaan. Ook de mogelijkheden om de ramp vanuit de lucht te bestrijden is aanwezig, gezien de geringe afstand tot Schiphol met alle aanwezige bestrijdingsvoertuigen. Daarnaast kunnen de mensen in het plangebied altijd via verschillende routes het plangebied verlaten. Op deze wijze kunnen zij zich goed in veiligheid brengen

5. Juridische plantoelichting

5.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte. 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 Hoofdopzet

Het wijzigingsplan is een uitvloeisel van het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid. In dit wijzigingsplan zijn de bestemmingen Recreatie, Water en de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 3 en Waterstaat-Waterkering opgenomen.

.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een ruimtelijk plan dient onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de Wro is gesteld dat de gemeenteraad voor bepaalde bouwplannen een exploitatieplan dient vast te stellen. Echter, als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling vindt geheel plaats op particuliere grond. Initiatiefnemers hebben door Van de Reest Advies een concept exploitatiebegroting laten opstellen voor het plan De Tulpenacker. Deze laat gunstige cijfers zien. Tevens is een overeenkomst opgesteld waarin is gesteld dat eventuele planschade voor rekening is van de aanvrager. Er zijn voor de gemeente daarom geen kosten aan de realisatie van de ontwikkeling. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Verder is er geen aanleiding om aan te nemen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft vooroverleg plaatsgevonden met de brandweer over de bereikbaarheid en ontsluiting van de kavel. Naar aanleiding hiervan hebben initiatiefnemers de volgende aanpassingen doorgevoerd in het plan:

- sloop garage, zodat er een ruimere toegang ontstaat;
- verbreden pad
- het aanleggen van een opstelplaats voor hulpdiensten
- een keerpunt achter op de kavel ten behoeve van voertuigen van hulpdiensten
- het opstellen van een calamiteitenplan.

E.e.a. overwegende is de veiligheid van de aanwezigen op De Tulpenacker voldoende verzekerd en is de uitvoerbaarheid van het plan op dit punt gewaarborgd.

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Ecologisch onderzoek

Bijlage 3 Stikstofrapportage

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het wijzigingsplan De Tulpenacker met identificatienummer NL.IMRO.1884.WPZUIDEINDE144-ONT1 van de gemeente Kaag en Braassem;

1.2 Geldend bestemmingsplan:

het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid' zoals de raad van de gemeente Kaag en Braassem dat op 5 juli 2017 heeft vastgesteld;

1.3 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,0 m van de voorkant van het hoofdgebouw; -

1.4 bestaand gebruik:

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan legaal aanwezige en/of vergunde gebruik;

1.5 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:

legale afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die op het tijdstip van in werking treden van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.6 bestaande bouwwerken:

bouwwerken die op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan zijn of (mogen) worden gebouwd krachtens een rechtsgeldig verleende omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een bouwvergunning;

1.7 bijbehorende bouwwerken:

hieronder worden begrepen:

aanbouw/uitbouw: een aan een hoofgebouw aangebouwd gebouw dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofgebouw is verbonden en door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt;

bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofgebouw;

1.8 Botenstalling

stalling en opslag van vaartuigen met de daartoe noodzakelijke gebouwen;

1.9 Evenement :

elke voor publiek toegankelijke verrichting, georganiseerde gebeurtenis, openluchtmanifestatie, (thema-)dag of week en/of herdenking die al dan niet met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld maandelijks, jaarlijks of jaaroverstijgend) plaatsvindt;

1.10 Groepsaccommodatie

Een groepsverblijf met meer dan tien slaappleatsen, niet zijnde mobiele kampeeronderkomens, chalets of stacaravans, bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden;

1.11 hoofdgebouw:

een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.12 Kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.13 Multifunctionele ruimte

een gebouw dat voor verschillende aan de bestemming Recreatie ondersteunende doeleinden en activiteiten kan worden benut;

1.14 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een (overwegend) gesloten dak;

1.15 peil:

- a. ten opzichte van gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.15 Recreatiebedrijf

een bedrijf gericht op het bieden van recreatief nachtverblijf met daarbij behorende en ondersteunende activiteiten;

1.16 Speelvoorziening

ontmoetingsplek waarbij wordt voorzien in de behoefte tot vermaak en ontspanning in hoofdzaak gericht op kinderen met speelattributen zoals een schommel, een wip, een glijbaan, een klimtoestel;

1.17 Toerkampeerveld:

een kampeerterrein dat uitsluitend wordt gebruikt door tenten, caravans en campers, met daarbij behorende voorzieningen zoals sanitair, stroom- en watertappunten;

1.18 Uitkijktoren:

een bouwwerk voor dagrecreatieve doeleinden bedoelt om uitzicht te verschaffen;

1.19 Verblijfsrecreatieve onderkomens

Onderkomen bedoeld voor tijdelijk recreatief verblijf van personen die elders hun hoofdverblijf hebben. Hieronder vallen onder andere kampeermiddelen, stacaravans, chalets en recreatiewoningen. De verblijfsrecreatieve onderkomens worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

- a. categorie 1: kampeermiddelen, geen gebouwen zijnde (bijv. tenten of caravans op seizoensplaatsen);
- b. categorie 2: verblijfsrecreatieve gebouwen tot 36 m² (bijv. stacaravans of trekkershutten);
- c. categorie 3: verblijfsrecreatieve gebouwen tot 60 m² (bijv. stacaravans, chalets, recreatiewoningen op de daarvoor bestemde terreinen;

1.20 Zomerseizoen:

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.21 Overige begrippen:

voor de overige begripsbepalingen wordt verwezen naar artikel 1 van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid'.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceel scheiding van het bouwperceel, met daarin geen onderscheid tussen bodem of water;

2.2 Afstand tussen gebouwen

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen zowel haaks als evenwijdig gepositioneerd;

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

tussen bovenkant van het bouwwerk (bij beweegbare delen te meten in de uiterste stand) en het peil.

Bij bouwwerken op talud of dijk:

bovenkant van het bouwwerk (bij beweegbare delen te meten in de uiterste stand) en het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein.

2.4 Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of hart van scheidsmuren, gemeten 1,0 m boven peil;

2.5 De bouwhoogte van een gebouw

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.6 Bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden gebouwd. Hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen;

2.7 De goothoogte van een bouwwerk

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan peil.

Bij bouwwerken op talud of dijk:

de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein.

2.8 De oppervlakte van een gebouw

Tussen de binnenzijde van de buitenwerkse gevelvlakken op 1,0 m boven peil;

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, met inbegrip van de buitenste verticale projecties van overkappingen;

2.10 Vloeroppervlak van een gebouw

Gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies;

2.11 Inhoud van een gebouw

Boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, binnenzijde van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren en de buitenzijde van daken dit met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen en dakkapellen;

2.12 De inhoud van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

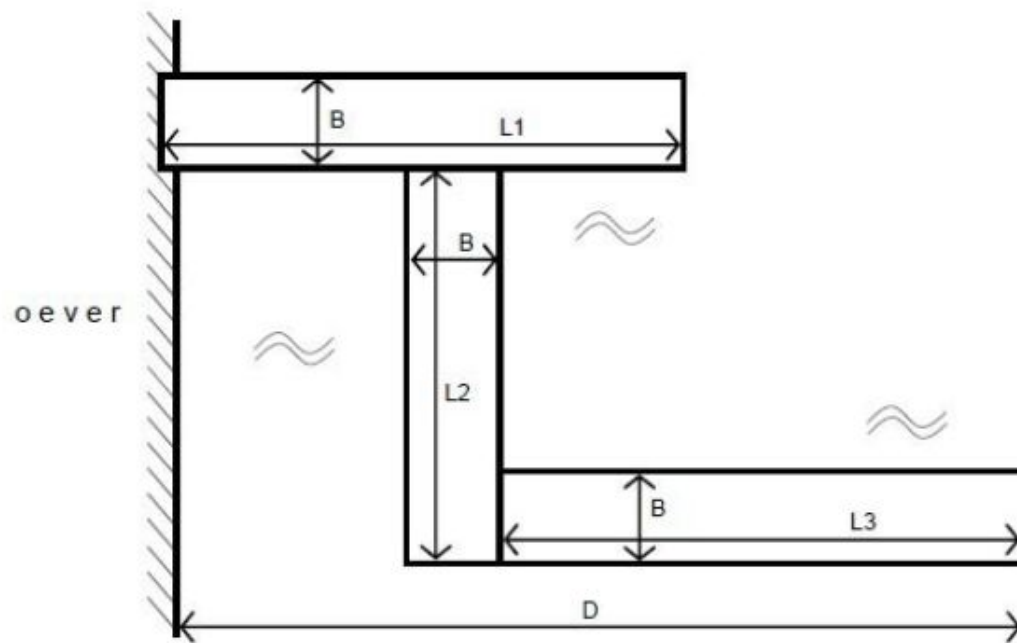
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde aan de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.13 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.14 Lengte, breedte en diepte van een steiger

De lengte, breedte en diepte van een steiger gemeten zoals opgenomen in de onderstaande afbeelding.



$B =$ Breedte van de steiger

$D =$ Diepte van de steiger

$L1 + L2 + L3 =$ Lengte van de steiger

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een recreatiebedrijf, bestaande uit:

- a. recreatiewoningen, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - categorie 3”;
- b. een groepsaccommodatie;
- c. een toerkampeerveldje;
- d. sanitaire voorzieningen;
- e. een multifunctionele ruimte;
- f. een botenstalling;
- g. een uitkijktoren;
- h. een receptie-/ontvangstruimte;
- i. parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding “minimum aantal parkeerplaatsen”;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeerplaatsen, vlaggenmasten, toegangswegen, bruggen, een boothelling, steigers en insteekhavens en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;

kleinschalige evenementen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het 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. per bouwvlak mag 1 insteekhaven met steiger gebouwd worden, waarbij voor de steiger de volgende maatvoering geldt: maximale breedte 1 m, maximale lengte 6 m;
- f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;

- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten en lichtmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- h. overigens geldt het volgende, tenzij maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte' en/of 'maximum bouwhoogte' anders is aangeduid:

	max. oppervlak / inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
sanitaire voorzieningen	60 m ² in totaal	3 m	5 m
botenstalling	150 m ²		6 m
receptie-/ontvangstruimte	60 m ²	3 m	5 m

3.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van (sta)caravans en verblijfsrecreatieve onderkomens voor permanente bewoning.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten, en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie of verblijfsfunctie;

alsmede voor:

- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding "minimum aantal parkeerplaatsen";
- d. straatmeubilair;
- e. oeververbindingen (bruggen en steigers);
- f. in- en uitritten.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. steigers ten behoeve van de pleziervaart;
- e. een boothelling;

alsmede voor:

- d. groenvoorzieningen;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen mogen worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,0 m bedragen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de bescherming en 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 bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in artikel 6 lid 2 sub b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één 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, of;
 2. een bouwplan waarvan de bodemverstoring niet meer bedraagt dan 150/500/2500 m², of;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1/2/3' zonder of in afwijking van een 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.

6.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 6 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 6 lid 2 in acht is genomen, of;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 150/500/2500 m², of;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, of;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning, of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, of;
- f. alledaags gebruik van de gronden en ten behoeve van de primaire bestemming betreft.

6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door een of meer bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' 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

Artikel 7 Waterstaat – Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor waterkeringen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Dubbelbestemming

Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in artikel 7 lid 1 bedoeld, geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

7.2.2 Primaire bestemming

Voor het bouwen op deze gronden ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd conform een schriftelijke toestemming dan wel een watervergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Ten behoeve van de genoemde bestemming

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.2.1, voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn in het kader van waterstaatsbelang.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen:

- a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren;
- b. aanbrengen opgaande beplantingen;
- c. aanleg van verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden en (half-)verhardingen >50 m² (niet zijnde kavelpaden);
- d. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilen van waterlopen.

7.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

7.4.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor het waterkeringsbelang, zoals bedoeld in lid 7.1, niet onevenredig wordt of kan worden aangetast; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemeen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.2 Ondergronds bouwen

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
 1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
 3. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet - overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3,0 m van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 4 Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in acht wordt genomen;
 3. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
 4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4,0 m onder peil;
 5. bij het berekenen van de volgens de deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub a onder 4 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10,0 m onder peil onder de voorwaarde dat:

1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

9.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 m bedraagt.

9.4 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10,0 m;

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3,0 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot.

Artikel 12 Gebruiksregels

12.1 Algemene gebruiksregels

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

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. seksinrichtingen;
- d. permanente bewoning van een verblijfsrecreatieve onderkomen;
- e. zelfstandig gebruik van een bijbehorend bouwwerk als woning of als een verblijfsrecreatieve onderkomen;
- f. inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

12.2 Specifieke gebruiksregels

Voorwaardelijke verplichting Parkeren

Voordat de verschillende bestemmingen in gebruik genomen worden, dient er voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. Daarbij dient getoetst te worden aan de meest recente normen van het gemeentelijk parkeerbeleid dan wel het CROW. De parkeergelegenheid dient niet alleen tijdig gerealiseerd te worden, maar moet ook in stand gehouden worden.

Het bovenstaande is ook van toepassing bij gebruiksveranderingen van bestaande gebouwen, zonder dat een omgevingsvergunning nodig is voor de activiteit bouwen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat legaal bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee niet in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan De Tulpenacker van de gemeente Kaag en Braassem.