

omgevingsvergunning
Herenweg 15 en 17,
Leimuideren
Gemeente Kaag en Braassem

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.ROBHERENWEG15EN17-ONT1

Datum: 2020-03-30

Contactpersoon Buro SRO: R. van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR1900021

Opdrachtgever: Fam. van Dijk

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

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleidskader	9
3.1 Nationaal beleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4 Haalbaarheid	18
4.1 Milieueffectrapportage	18
4.2 Bodem	19
4.3 Geluid	20
4.4 Luchtkwaliteit	20
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Milieuzonering	24
4.7 Waterhuishouding	26
4.8 Cultureel erfgoed	28
4.9 Ecologie	29
4.10 Luchthavenindelingbesluit	30
4.11 Verkeer en parkeren	31
5 Economische uitvoerbaarheid	32
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Herenweg 15 - 17 te Leimuiden was in het verleden een glastuinbouwbedrijf gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens alle kassen te slopen. Door de sloop van de kassen en het inrichten van deze gronden als open akker- en/of grasland treedt er een kwaliteitsverbetering op. Met het fysiek verwijderen van de kassen als restant van een glastuinbouwbedrijf wenst de initiatiefnemer de Ruimte voor ruimteregeling ten behoeve van een extra woning, zoals die als wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', toe te passen.

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid is het onder voorwaarden toegestaan om een extra woning te realiseren. De compensatiewoning wordt elders gerealiseerd middels een overschot aan sloopmeters op de planlocatie. De exacte locatie van deze woning is nog nader te bepalen en daarom maakt de compensatiewoning verder geen onderdeel uit van het voorliggende plan en de bijbehorende procedure. Het bouwrecht van deze compensatiewoning zal vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst, zodat de initiatiefnemer daar binnen een gestelde periode nog aanspraak op kan maken zodra er een geschikte locatie is gevonden.

Naast toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling voor een extra woning elders wenst de initiatiefnemer de bestaande bedrijfswoning aan de Herenweg 17 om te zetten naar een burgerwoning.

Voor de betreffende locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Een burgerwoning is ter plaatse niet toegestaan. De gemeente Kaag en Braassem heeft aangegeven het initiatief mee te willen nemen in de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Om de ontwikkeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' vast te kunnen leggen dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden waarin de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt aangetoond. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Herenweg 15 en 17 te Leimuiden. Deze bevindt zich ten zuiden van de Westeinderplassen en ten oosten van de kern Leimuiden. Het betreft de kadastrale percelen bekend onder gemeente Leimuiden, sectie B, nummer 1661 en 1662. Het plangebied is gelijk aan de omvang van de aanduiding 'glastuinbouw' in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' (zie toelichting paragraaf 1.3) binnen deze kadastrale percelen.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied (witte ovaal, bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied (witte omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De gronden vallen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 31 mei 2018 door de raad van de gemeente Kaag en Braassem. De volgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' (globale begrenzing plangebied is rood omlijnd)

Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf toegestaan. Aan de noordzijde is het plangebied voorzien van een bouwvlak. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan.

Het voorgenomen plan bestaat uit het omzetten van de bedrijfswoning aan de Herenweg 15 naar een burgerwoning en de toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling waardoor de bouw van een compensatiewoning mogelijk is. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.7.5 (Ruimte voor ruimteregeling) kan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' gewijzigd worden naar 'Wonen' ten behoeve van de bouw van ten hoogste 3 extra woningen in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing. De wijzigingsbevoegdheid en de bijbehorende voorwaarden (a t/m f) worden in toelichting paragraaf 3.4.1 toegelicht.

De gemeente Kaag en Braassem heeft aangegeven het initiatief mee te willen nemen in de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Om de ontwikkeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' vast te kunnen leggen dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden waarin de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt aangetoond. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een perceel dat is ingericht ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf. Het perceel voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen van een glastuinbouwbedrijf en is niet meer in gebruik als zodanig. In het plangebied zijn verschillende opstallen aanwezig, te weten een (bedrijfs)woning aan de Herenweg 17, kassen en een schuur. Op de navolgende afbeelding zijn de bestaande (bedrijfs)woning, schuur en kassen genummerd en in de navolgende tabel worden deze toegelicht.



Luchtfoto huidige situatie

Nummer	Omschrijving	Oppervlakte (m ²)
1	(bedrijfs)woning inclusief aanbouw	148
2	schuur	340
3	kassen	6.890

De navolgende afbeelding toont een impressie van het plangebied in de huidige situatie.



Impressie huidige situatie

Het plangebied wordt direct ontsloten op de Herenweg. Via de Herenweg zijn de kernen Leimuiden (westzijde) en Calslagen en Kudelstaart (oostzijde) te bereiken.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is van plan de kassen die in toelichting paragraaf 2.1 zijn genummerd als '3' te slopen danwel te verwijderen. De bestaande (bedrijfs)woning inclusief aanbouw (nummer 17) ten noordoosten daarvan blijft behouden en zal planologisch gewijzigd worden van bedrijfswoning naar burgerwoning. De oppervlakten van de te verwijderen kassen bedraagt 6.890 m².

Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt ook invulling gegeven aan de Ruimte voor ruimteregeling die als wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' (zie toelichting paragraaf 1.3 en toelichting paragraaf 3.4.1). De Ruimte voor ruimteregeling biedt ruimte voor een extra woning. Een extra woning wordt buiten het plangebied gerealiseerd en in een separate procedure juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het bouwrecht van deze compensatiewoning zal vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst, zodat de initiatiefnemer daar binnen een gestelde periode nog aanspraak op kan maken zodra er een geschikte locatie is gevonden.

De toekomstige inrichting van het perceel (zuidzijde van het plangebied) wordt akker- en/of grasland. Deze inrichting is passend in de Vriesekoopsche Polder, die zich kenmerkt door de aanwezigheid van open grasland.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Planspecifiek

De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 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 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien ligt bij 11 woningen.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Verder wordt er een glastuinbouwbedrijf 'wegbestemd'. Daarvoor in de plaats wordt de realisatie van één compensatiewoning buiten het plangebied mogelijk gemaakt. Dit alles betreft geen stedelijke ontwikkeling. Bovendien neemt het beslag op de ruimte aanzienlijk af gezien er circa 6.900 m² aan kassen gesloopt wordt.

Gezien het voorgaande wordt er geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 30 mei 2018 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) - Actualisering 2018 vastgesteld. Op 29 juni 2018 is de geconsolideerde versie in werking getreden. In deze visie signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen.

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

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

Vanuit het besef dat stad en land één leefomgeving vormen met elkaar aanvullende kwaliteiten, kent deze Visie Ruimte en Mobiliteit een indeling in functionele hoofdstukken. Het hoofdstuk 'Mobiliteit en bebouwde ruimte' geeft uitwerking aan de eerste en tweede rode draad. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (derde rode draad) komt hoofdzakelijk tot uiting in het hoofdstuk 'Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed'

en het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving hoofdzakelijk bij 'Water, bodem en energie'.

Planspecifiek

Aan de hand van voorgaande hoofdstukindeling wordt hiernavolgend de relatie tussen beoogde ontwikkeling en de VRM beschreven.

Mobiliteit en bebouwde ruimte

Om de bebouwde ruimte beter te laten benutten heeft de provincie het bestaand stads- en dorpsgebied en de linten in het buitengebied aangegeven en gesteld dat, in beginsel, hierbinnen de verstedelijking dient plaats te vinden. De ambitie van beter benutten en opwaarderen geldt ook voor het landelijk gebied. Leegstaande of vrijkomende bebouwing kan worden hergebruikt en de toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde van de groene ruimte kunnen worden verhoogd. Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied, aan de Herenweg te Leimuideren. In het voorgenomen plan wordt de leegstaande bebouwing van het voormalige glastuinbouwbedrijf gesloopt, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en buiten het plangebied de mogelijkheid ontstaat een compensatiewoning te realiseren. De vrijkomende gronden krijgen, gelijk aan de gronden in de omgeving, een invulling als akker- en/of grasland. Daarmee verbetert de toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde van de groene ruimte en wordt een bijdrage geleverd aan de rode draad 'beter benutten en opwaarderen van wat er is' en 'verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed

Voor de groene ruimte, bestaande uit de overwegend onbebouwde ruimte buiten de steden, dorpen, linten en kassen en uit de stedelijke groen- en waterstructuur, is het sturen op ruimtelijke kwaliteit leidend voor de keuzes die in dit gebied worden gemaakt. De provincie stuurt middels een kwaliteitskaart en gebiedsprofielen op de ruimtelijke kwaliteit. In het vervolg van deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan de richtpunten die voortkomen uit de kwaliteitskaart.

Met betrekking tot het plangebied zijn de kaartlagen 'laag van de ondergrond' en 'laag van de cultuur- en natuurlandschappen' van belang. De 'laag van de stedelijke occupatie' en de 'laag van de beleving' zijn niet van toepassing in en nabij het plangebied.

Laag van de ondergrond

Op de laag van de ondergrond is het plangebied aangewezen als 'bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzettingen' en 'veencomplex - oude zeeklei'. De bijbehorende richtpunten hebben betrekking op het herkenbaar en in stand houden van de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap, het waar mogelijk herkenbaar maken van de archeologische waarden van deze structuren en het leveren van een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding. Nabij het plangebied is er een hoogteverschil vanaf de dijk tot de (bedrijfs)woning. Dit blijft behouden. Ter plaatse van het voormalige glastuinbouwbedrijf is geen hoogteverschil aanwezig. Verder levert het plan een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding, omdat de oppervlakte aan verharding afneemt en de belasting van het watersysteem vermindert door het verdwijnen van het glastuinbouwbedrijf.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen in een droogmakerijenlandschap (klei). Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij dienen vormgegeven te worden als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten. Bij het voorgenomen plan worden kassen gesloopt en wordt geen bebouwing toegevoegd, wat resulteert in ruimere doorzichten. Daarmee is sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Gebiedsprofiel Hollands Plassengebied

Voor het gebied waarin het plangebied is gelegen is het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied van toepassing. De relevante ambities voor het plangebied houden hoofdzakelijk verband met de ligging in een droogmakerij. De kwaliteiten van een droogmakerij hebben betrekking op de verkavelingsstructuur, wegen, waterlopen, ontginningslijnen en doorzichten. Bij het voorgenomen plan blijven de bestaande structuren

behouden. Daarbij wordt een kwaliteitswinst geboekt door het feit dat het open karakter van de Vriesekoopsche Polder wordt verbeterd.

Conclusie

De initiatiefnemer is voornemens alle kassen van het voormalige glastuinbouwbedrijf te verwijderen en geen bebouwing daarvoor in de plaats terug te bouwen, behoudens een compensatiewoning op een nader te bepalen locatie buiten het plangebied. Daardoor is sprake van een kwaliteitsverbetering. De beoogde ontwikkeling past binnen de VRM en draagt bij aan de provinciale ambities en ondersteunt de rode draden 'beter benutten en opwaarderen van wat er is' en 'verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit'. Daarmee vormt de VRM geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Op 29 juni 2018 is een geactualiseerde versie van de verordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de VRM toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft in artikel 2.1.1 een verwijzing naar de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In lid 1 staat dat: *'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, 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 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit is geconcludeerd dat er met voorliggend plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Sub a en b zijn derhalve niet van toepassing.

20 Ke-contour Schiphol

Voor gronden binnen de 20 Ke-contour is in artikel 2.1.11 lid 1 is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend in nieuwe woningen kan voorzien binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Het plangebied is gelegen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Lid 2 bevat uitzonderingen op het verbod van lid 1. De toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte-voor-ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing en kassen (sub d) en het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen (sub e) zijn voorbeelden van uitzonderingen. Het voorgenomen plan is daarmee in overeenstemming met artikel 2.1.11. In toelichting paragraaf 4.10 wordt het Luchthavenindelingbesluit toegelicht.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 2.2.1 lid 1 van de Verordening ruimte 2014 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:
 - 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - 2. 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. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart worden in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet. Ook zijn in dit kader zijn de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, waarop eveneens in toelichting paragraaf 3.2.1 nader wordt ingegaan, van belang.

Conclusie

De Verordening ruimte 2014 stelt geen aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan op de betreffende locatie. Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het initiatief vanuit de provinciale verordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiële herziening.

De structuurvisie van de regio Holland-Rijnland is de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De visie gaat in op het behouden en versterken van haar kwaliteiten, zoals de hoge landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de regio en de ruimtelijke structuur gebaseerd op een compacte historische centrumstad, een stedelijke kern midden in het Groene Hart, de vele hechte dorpen en de groene omgeving. De structuurvisie kent zeven kernpunten, te weten:

1. Holland-Rijnland als een topwoonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Onderhavige ontwikkeling ziet op het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Verder wordt er een glastuinbouwbedrijf 'wegbestemd'. Daarvoor in de plaats wordt de realisatie van één compensatiewoning buiten het plangebied, op een nader te bepalen locatie, mogelijk gemaakt.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de kernpunten tot concentratie van stedelijke ontwikkeling en de ambitie om als topwoonregio te fungeren. Daarbij wordt de groenblauwe kwaliteit van het gebied niet uit het oog verloren.

3.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017

In de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' voor de regio Holland Rijnland (vastgesteld op 14 maart 2018) is de kwalitatieve koers voor woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen en tegelijkertijd de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden, in te kunnen blijven spelen op de behoefte en verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorkomen heeft de regio Holland Rijnland de volgende keuzes gemaakt:

1. tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. bereikbaar bouwen;
9. solidariteit.

Planspecifiek

Onderhavige ontwikkeling ziet op het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Verder wordt er een glastuinbouwbedrijf 'wegbestemd'. Daarvoor in de plaats wordt het mogelijk één compensatiewoning buiten het plangebied te realiseren. De realisatie van de compensatiewoning behoort niet tot onderhavige ontwikkeling. Feitelijk worden daarmee geen nieuwe woningen gerealiseerd en zijn er geen raakvlakken met de regionale woonagenda.

Wanneer er vanuit wordt gegaan dat de compensatiewoning in de buurt van het plangebied gerealiseerd wordt is sprake van een positieve invloed op de keuzes 1, 3 en 4. Het plan komt tegemoet aan de vraag naar vrijstaande woningen in het landelijk gebied. Op beperkte schaal voorkomt dit verdringing en bevordert het de doorstroming in de woningmarkt.

In de gemeente Kaag en Braassem is in de periode 2017-2022 vraag naar 450 extra woningen. In de periode 2022-2030 bedraagt de behoefte 490 extra woningen. De totale behoefte van extra 940 woningen in de periode 2017-2030 is vrijwel volledig voorzien in een woonmilieu dat te typeren is als 'dorps'. Het beoogde plan, wanneer ook rekening gehouden wordt met de realisatie van een compensatiewoning, betreft een 'dorps' woonmilieu, gezien de eenvoudige en kleinschalige opzet, die aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Herenweg.

Gezien het voorgaande past het plan binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in de gemeente Kaag en Braassem.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Wijzigingsbevoegdheid

In deze paragraaf wordt de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.7.5 in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' toegelicht. Deze wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

4.7.5 Ruimte voor Ruimteregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, 5000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, of een combinatie naar rato daarvan, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- b. het aantal compensatiewoningen mag maximaal drie bedragen;
- c. de te slopen gebouwen of kassen dienen opgericht te zijn voor de peildatum van 1 januari 2007;
- d. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;
- e. de nieuwe woningen dienen voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
- f. de nieuwe woningen dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

Toetsing

De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Deze worden gedeeltelijk gewijzigd naar 'Wonen' ten behoeve van de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning (Herenweg 17). De overige gronden houden de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', waarbij geen bouwvlak en geen aanduiding 'glastuinbouw' worden opgenomen. Daarbij worden alle kassen gesloopt (zie ook toelichting paragraaf 2.2).

Ad a)

In toelichting paragraaf 2.2 is de sloopopgave toegelicht. In totaal wordt circa 6.890 m² aan kassen gesloopt. Daarmee is het mogelijk om één compensatiewoning te bouwen ($6.890/5.000=1,4$). Bij het voorgenomen plan wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en zal één compensatiewoning buiten het plangebied en buiten deze procedure om, worden gerealiseerd wat volgens de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan.

Ad b)

Het maximaal aantal compensatiewoningen (3) wordt in het onderhavige geval niet overschreden.

Ad c)

Uit kaartmateriaal (bron: topotijdreis.nl) blijkt dat de te slopen gebouwen en kassen in ieder geval vanaf 1980 aanwezig waren.

Ad d)

Middels het voorliggende plan worden het agrarische bouwvlak en de aanduiding 'glastuinbouw' uit het geldende bestemmingsplan 'wegbestemd'. Op deze manier is juridisch-planologisch geborgd dat de agrarische bedrijfsvoering beëindigd wordt. Het is dan ook voor de hand liggend dat de achterzijde van het perceel in de toekomstige situatie als akker- en/of grasland wordt ingericht. Daarmee is in voldoende mate geregeld dat de ruimtelijke kwaliteit duurzaam verbeterd wordt.

Ad e)

Bij het voorgenomen plan wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De compensatiewoning zal buiten het plangebied en buiten deze procedure om worden gerealiseerd. Van het fysiek toevoegen van een woning is dan ook geen sprake. Landschappelijke inpassing is om deze reden in

mindere mate aan de orde. Te zijner tijd zal bij de procedure voor de compensatiewoning waar nodig rekening gehouden worden met een goede landschappelijke inpassing. Bij het verwijderen van de bestaande kassen zal eveneens worden gezocht naar een passende overgang naar het toekomstige akkeren/of grasland. Verder is openheid een belangrijke kwaliteit van het gebied. Het voorgenomen plan betreft, gezien de aanzienlijke hoeveelheid te slopen kassen, een verbetering ten aanzien van openheid in het landschap.

Ad f)

Zoals in toelichting hoofdstuk 4 is toegelicht is de nieuwe woning milieuhygiënisch inpasbaar. Er treden geen beperkingen voor omliggende gevoelige functies en (agrarische) bedrijven op.

3.4.2 Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie 2025 actualisatie 2017

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 12 december 2011 de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling in het jaar 2025. Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV 2017) vastgesteld. Per thema is de voorgaande visie aangepast op het meest actuele beleid. Ook de dorpsperspectieven zijn, op basis van bijeenkomsten in de dorpen, opnieuw in uitgebreidere vorm opgesteld.

De geactualiseerde MRSV gaat uit van een horizon van acht jaar; de toekomstige ontwikkelingen tot 2025. De MRSV integreert het beleid vanuit verschillende beleidssectoren tot een logisch en samenhangend geheel. De MRSV biedt een beleidslijn op hoofdlijnen vanuit de gedachte dat de gemeente zich niet (meer) tot in detail met alles gaat bemoeien. Voor zaken en activiteiten waar de gemeente de komende jaren nog wel een duidelijke verantwoordelijkheid heeft of wil hebben, moet aanvullend beleid worden ontwikkeld. Voor dit aanvullende beleid geldt de MRSV als basis.

De MRSV is in lijn gebracht met de beleidsdoelen van het Rijk en de provincie. Op regionale schaal zijn de beleidsdoelen van Holland Rijnland in deze MRSV geïntegreerd. Ook het hoogheemraadschap van Rijnland staat de komende jaren voor enkele grote opgaven, met name op het gebied van waterberging, waarbij zij nauw samenwerkt met de gemeente. De gemeente maakt in de MRSV vier strategische keuzes:

1. delen verantwoordelijkheid; de gemeente neemt niet meer zelf initiatief, maar faciliteert.
2. wonen in alle kernen; aandacht voor de samenstelling van de woningmarkt door diverse veranderingen, met oog voor de eigen kracht en karakter van elke kern.
3. ruimtelijke kwaliteit belangrijk, maar staat niet altijd voorop; sturing op een goede ruimtelijke ordening met aandacht voor kwetsbare gebieden, duurzaamheid en een goede afweging per potentiële ruimtelijke ontwikkeling.
4. ontwikkelen door beheer; de focus komt steeds meer te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.

De strategische keuzes zijn geen pasklare antwoorden op vraagstukken, maar geven richting bij het zoeken naar passende oplossingen. Deze strategische keuzes werken door in de structuurvisie en de beleidskaders.

Planspecifiek

Onderhavig plan leidt niet tot strijdigheid met de uitgangspunten van de MRSV 2025. Het voorgenomen plan voorziet in de sloop van de verouderde kassen. Daarmee wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning heeft geen ruimtelijke impact. Bij de realisatie van de compensatiewoning, elders buiten het plangebied, zal rekening worden gehouden met een passende landschappelijke inpassing.

3.4.3 Nota Inbreidingslocaties

Op 7 februari 2011 is de Nota Inbreidingslocaties vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. De Nota Inbreidingslocaties heeft als doel om een ruimtelijk beleidskader te bieden aan woningbouwinitiatieven binnen de rode contour. Hierdoor worden deze uniform en transparant beoordeeld. Er wordt in de nota een beschrijving gegeven van de bestaande stedenbouwkundige situatie en kwaliteiten

binnen elke kern. Uitgangspunt is om nieuwe initiatieven aansluiting te laten vinden bij deze bestaande situatie en kwaliteiten. Hiervoor wordt een afwegingskader gegeven, waardoor ruimtelijke beslissingen gemotiveerd kunnen worden genomen. Dit leidt tot een duurzame ruimtelijk/functionele ontwikkeling van de locaties zelf en de kern als geheel.

Vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de dorpen zijn kleine locaties (inbreidingslocaties) van belang om in de lokale behoefte te voorzien. Dit betekent uiteraard niet dat alle onbebouwde of in onbruik geraakte ruimte binnen de kernen moet worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe woningen, winkels en bedrijfsruimten. Om voldoende houvast te bieden bij het beoordelen van initiatieven is in de Nota Inbreidingslocaties voor elk dorp een beschrijving gemaakt waarin de bestaande karakteristiek is verwoord. De nota biedt enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen. Het uiteindelijke doel van de Nota Inbreidingslocaties is om de behandeling van inbreidingsinitiatieven op een transparante manier te laten verlopen en om de initiatieven uiteindelijk te laten leiden tot een duurzame ruimtelijke/functionele ontwikkeling van de locatie zelf en het dorp als geheel.

Planspecifiek

De Nota Inbreidingslocaties heeft slechts betrekking op zelfstandige ontwikkelingen. Bij deze zelfstandige ontwikkeling moet sprake zijn van sloop en nieuwbouw (transformatie) of het bebouwen van onbebouwde ruimte, niet passend binnen het geldende bestemmingsplan, maar wel binnen de rode contouren van de kernen. Het voorgenomen plan heeft betrekking op de planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning (Herenweg 17) en de toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling waarbij de agrarische kassen op het perceel worden gesloopt waardoor een compensatiewoning, buiten het plangebied en hoogstwaarschijnlijk buiten de rode contour van de kernen, zal worden gerealiseerd. Daarmee zijn richtlijnen van de Nota Inbreidingslocaties niet letterlijk van toepassing.

3.4.4 Welstandsnota

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

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

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in een welstandsluw gebied. Er zijn geen monumenten aanwezig binnen het plangebied en het plangebied maakt eveneens geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht. Aan de ontwikkeling worden vanuit het gemeentelijk welstandsbeleid geen nadere voorwaarden gesteld.

4 Haalbaarheid

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

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:348, 31 januari 2018) blijkt 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

voorzien wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. De bebouwingmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie sterk af. De ingreep die plaatsvindt, de sloop van kassen, betreft een wijziging die naar aard en omvang zeer beperkt is. Bovendien neemt de hinder voor de omgeving af, omdat de agrarische bedrijfsvoering definitief verdwijnt. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. 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

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. 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 gevoeliger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder gevoelig bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

De gronden op de achterzijde van het perceel (zuidzijde van het plangebied) houden de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. De gronden rondom de bestaande (bedrijfs)woning blijven in gebruik ten behoeve van het bestaande gebruik (wonen). De verharding rondom de bestaande (bedrijfs)woning wordt niet verwijderd en hier vinden geen bodemingrepen plaats. Een verkennend bodemonderzoek is in het kader van de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' niet vereist. Omdat het bij het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer nodig is de eindsituatie vast te leggen en eventuele ontstane verontreinigingen moeten worden verwijderd, is het niet nodig het onderzoek al uit te voeren in de bestemmingsplanfase.

De compensatiewoning wordt gerealiseerd buiten het plangebied en buiten deze procedure om. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de compensatiewoning zal de bodemgesteldheid inzichtelijk worden gemaakt.

Er dient geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect bodem.

4.3 Geluid

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

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

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, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Gelijk aan de huidige (planologische) situatie zal de bestaande (bedrijfs)woning in de toekomstige situatie als woning worden gebruikt. Omdat de bedrijfswoning reeds een geluidgevoelige bestemming is, is geen akoestisch onderzoek nodig naar deze woning. De activiteiten op het achterliggende bedrijfsperceel worden definitief gestaakt en de kassen ter plaatse worden gesloopt. Hiermee wordt aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De beoogde compensatiewoning wordt gerealiseerd buiten het plangebied en buiten deze procedure om. Indien de beoogde woning is gesitueerd binnen de geluidzone van een (spoor)weg zal te zijner tijd een akoestisch onderzoek worden voorgelegd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan vanuit het aspect geluid.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

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

Planspecifiek

Uit toelichting paragraaf 4.11 komt naar voren dat het initiatief leidt tot een afname van de verkeersgeneratie. Daarmee treedt er een verbetering op ten opzichte van de bestaande situatie, waardoor het initiatief ten minste 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de NSL-monitoringstool (2018) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstof over 2017 nabij de planlocatie (rekenpunt 15853077) bedragen respectievelijk maximaal 17,5 µg/m³, 10,3 µg/m³ en 17,9 µg/m³. Daarmee wordt er voldaan aan de gestelde grenswaarden en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

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

4.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte 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. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

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 er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het 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 ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

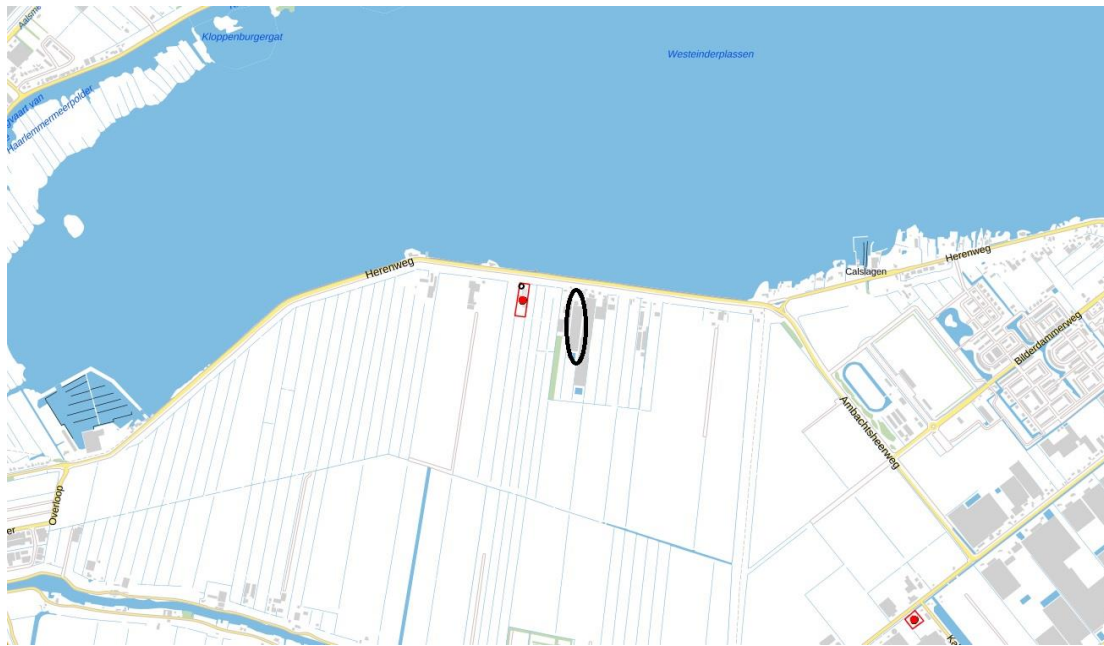
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

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

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

Planspecifiek

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



Uitsnede risicokaart (globale ligging plangebied: zwarte ovaal)

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in of in de directe nabijheid van het plangebied voorkomen. Buisleidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen zijn tevens niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

De dichtstbijzijnde inrichting, Maatschap A.P.F. en A.C.M. van Scheppingen-Heemskerk, is gelegen aan de Herenweg 9 te Leimuider. Ter plaatse is een propaantank met een reservoir van 3.000 L aanwezig. Omdat slechts sprake is van een plaatsgebonden risico met een risicoafstand van 10 m ligt het plangebied op voldoende afstand tot de inrichting.

Gezien de grote afstand tot transportroutes voor gevaarlijke stoffen en inrichtingen kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Milieuzonering

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

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de

minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

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

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

Planspecifiek

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. In de omgeving van het plangebied, aan de Herenweg, komen naast de bestemming 'Wonen' diverse agrarische bestemmingen voor, waardoor deze omgeving wordt aangemerkt als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar.

Het voorliggende plan maakt een gevoelige bestemming, namelijk een burgerwoning (Herenweg 17), mogelijk. Daarom is aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' bepaald welke milieubelastende activiteiten in de omgeving toegestaan zijn. Deze zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Naam	Adres	SBI-code	Milieucategorie	Richtafstand in gemengd gebied (m)	Afstand tot woning (m)
melkveehouderij	Herenweg 9	0141, 0142	3.2	50	154
glastuinbouwbedrijf	Herenweg 13a	011, 012, 013	2	10	6,5
glastuinbouwbedrijf	Herenweg 19/19a	0141, 0142	2	10	25

Uit de tabel blijkt dat aan de relevante richtafstanden wordt voldaan, behoudens de richtafstand tot het perceel Herenweg 13a. Dit perceel kent de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Uit raadpleging van het KvK handelsregister volgt dat er momenteel geen (agrarisch) bedrijf actief is. Uitgaande van de geldende bestemming is wel sprake van een richtafstand van 10 m van het agrarische perceel tot gevoelige objecten. De afstand tot de woning aan de Herenweg 17 betreft 6,5 m. Echter, in de directe omgeving van het bedrijf bevindt zich reeds een burgerwoning op kortere afstand tot de agrarische bestemming. De woning aan de Herenweg 9a grenst direct aan het agrarische perceel, waardoor deze maatgevend is voor eventuele agrarische bedrijfsvoering. Voorts bevinden de kassen zich op minimaal 14 m afstand tot de woning aan de Herenweg 17. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 32.5 'afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Dit artikel stelt dat ten minste 10 m afstand in acht genomen dient te worden tussen kassen en gevoelige objecten indien het niet aaneengesloten woonbebouwing betreft en het een glastuinbouwbedrijf betreft dat voor 1 mei 1996 is opgericht. De bebouwing aan de Herenweg 13a is volgens het BAG-register opgericht omstreeks 1970. Daarmee wordt voldaan aan de benodigde richtafstand en worden er geen belemmeringen voorzien ten aanzien van het woon- en leefklimaat van de als burgerwoning te bestemmen woning aan de Herenweg 17.

De overige (agrarische) bedrijven in de omgeving die niet in de tabel zijn opgenomen zijn op een dusdanig grote afstand gelegen dat hinder en gevaar voor de woningen in het plangebied en beperkingen voor de bedrijfsvoering zijn uitgesloten.

De paardenbak op het naastgelegen perceel maakt geen onderdeel uit van een inrichting en wordt als hobbymatig beschouwd (< 5 paarden). Derhalve is geen nadere toelichting voor het aspect geur benodigd.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect milieuzonering en het plan uitvoerbaar is.

4.7 Waterhuishouding

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

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

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 (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Beleid 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;
- gezond water.

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

Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap 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, sluisen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

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

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

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

Riolering en afkoppelen

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

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

Planspecifiek

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt op de achterzijde (zuidzijde) van het perceel verharding verwijderd, terwijl deze gronden in de toekomstige situatie niet verhard worden. Verder heeft de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning geen wijzigingen in het verhardingsoppervlak tot gevolg. Per saldo neemt het verhardingsoppervlak in het plangebied dus af. Dit betekent dat het plan tot een verbetering ten aanzien van de waterbergingscapaciteit leidt. Verder leidt het initiatief tot een mindere belasting van het watersysteem, omdat het glastuinbouwbedrijf verdwijnt.

Het plangebied is niet gelegen binnen een kern- en beschermingszone van een waterkering en de afvoer van hemel- en afvalwater van de woning zal gelijk aan de bestaande situatie zijn.

Er dient geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect water.

4.8 Cultureel erfgoed

4.8.1 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale waarden aantast.

4.8.2 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet 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'.

Planspecifiek

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van Kaag en Braassem.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (plangebied rood omcirkeld)

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Kaag en Braassem hebben de gronden van het plangebied een lage verwachtingswaarde voor archeologie. In dit gebied worden geen eisen gesteld ten aanzien van archeologie.

Gesteld wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde functiewijziging.

4.9 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) kunnen 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.

Planspecifiek

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Ook ligt het plangebied niet binnen een belangrijk weidevogelgebied en de strategische reservering natuur. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Er zijn daarmee geen belemmeringen met betrekking tot provinciaal beschermde gebieden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Nieuwkoopse Plassen & De Haeck) ligt op een afstand van 10 km. Gezien de beperkte omvang van het plan en de afstand tot Natura 2000-gebieden zijn significant negatieve

effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden uitgesloten. Een AERIUS-berekening is niet benodigd.

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding of vergunningplicht geldt.

Met betrekking tot beschermde dier- en of plantensoorten kan geconcludeerd worden dat het uitvoeren van een natuurtoets niet noodzakelijk is en achterwege kan worden gelaten. De te slopen bebouwing - kassen - zijn voor vleermuizen weinig interessant als leefgebied. Ook zijn kassen niet geschikt voor verblijfsplaatsen van huismussen, gierzwaluwen of andere vogels met een jaarrond beschermd nest. Immers, de kassen zijn vrijwel volledig opgetrokken uit glas en metaal en het ontbreekt de kassen aan nissen waardoor verblijfsplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen en jaarronde soorten redelijkerwijs uitgesloten zijn. Teneinde de kassen te saneren hoeft geen opgaande vegetatie verwijderd te worden. Evenmin vinden werkzaamheden in de watergangen plaats. Met de planologische wijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning (Herenweg 17) gaan geen fysieke ingrepen gepaard.

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Wet natuurbescherming wordt verhinderd, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de zorgplicht wordt nageleefd. Daarmee is de aanvraag van een ontheffing en/of maken en uitvoeren van een mitigatieplan niet noodzakelijk.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Luchthavenindelingbesluit

Gemeenten die (deels) liggen binnen het beperkingengebied rondom Schiphol moeten rekening houden met beperkingen die worden gesteld aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen staan in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib). De regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij de totstandkoming van bestemmingsplannen en bij het beoordelen van aanvragen om een omgevingsvergunning.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in zone 4 en 5 van het beperkingengebied, zoals genoemd in het Lib. In deze zone zijn gelet op de geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan.

Uit de Nota van toelichting behorende bij het Lib staat dat, in uitzonderingsgevallen, van het hiervoor genoemde verbod kan worden afgeweken op grond van artikel 8.9 van de Wet luchtvaart. Daarbij gelden de volgende uitzonderingen:

- bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
- toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
- een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;
- herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
- nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond (regel uit LIB 4).

Het voorgenomen plan voorziet in de planologische wijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning (Herenweg 17). Het gebruik van de bestaande (bedrijfs)woning wordt voortgezet. Er is daarmee geen sprake

van het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw. Een verklaring van geen bezwaar hoeft derhalve niet te worden aangevraagd.

Daarnaast moet op grond van artikel 2.2.1d van het Lib gemotiveerd worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Bij het voorgenomen plan neemt de intensiteit van het ruimtegebruik niet toe. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. In en nabij het plangebied ontbreken deze objecten. De kans op een vliegtuigongeval nabij het plangebied is zeer klein. Deze kans is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de zone 3 van het beperkingengebied. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar is dusdanig gering dat het risico aanvaardbaar wordt geacht.

Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen getroffen worden ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen. Het plangebied is goed te ontvluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt voor de woning in het plangebied is dat bewoners zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies voorzien voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken, afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen.

4.11 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

Volgens CROW-publicatie 381 bedraagt de gemiddelde verkeersgeneratie van een vrijstaande woning (koop) in het buitengebied 8,2 voertuigbewegingen per etmaal. Omdat er reeds één bedrijfswoning is toegestaan en de agrarische bedrijfsactiviteiten verdwijnen zal er naar verwachting een afname van het aantal verkeersbewegingen optreden. Daarmee is sprake van een verbetering en zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid.

Het plangebied zal in de toekomstige situatie, gelijk aan de bestaande situatie, ontsloten worden via een inrit die aansluit op de Herenweg.

Parkeren

De planologische wijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning en de sloop van de kassen heeft geen gevolgen voor de parkeerbehoefte. Conform de Nota Parkeernormen Kaag en Braassem 2018 (gepubliceerd op 15 maart 2018) bedraagt de gemiddelde parkeernorm voor een vrijstaande woning in het buitengebied 2,4 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte van het voorgenomen plan bedraagt daarmee afgerond 3 parkeerplaatsen. In het plangebied op eigen terrein is reeds voldoende ruimte voor de benodigde parkeerbehoefte. Daarmee zijn er geen belemmering wat betreft parkeren.

5 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

Het voorgenomen plan wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt in de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Het uitvoeren van het onderhavige plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het plan en het daarbij behorende risico's worden volledig gedragen door de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de gemeente.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit overleg wordt gevoerd in het kader van het ontwerp bestemmingsplan van de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het juridisch-planologisch mogelijk maken van het voorgenomen plan in het ontwerp bestemmingsplan van de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Hiervoor wordt geen separate procedure doorlopen. De ontwikkeling is onderdeel van de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Dit ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

De directe burens zijn mondeling op de hoogte gesteld van de beoogde plannen om de huidige kassen in het plangebied te slopen, om de woning te bestemmen als burgerwoning en van het feit dat er met de sloop een bouwrecht wordt verkregen waarmee er in de toekomst op een andere plaats (nog onbekend) een woning gebouwd mag worden. Beide burens staan positief tegenover dit initiatief en hebben aangegeven geen bezwaren te hebben.