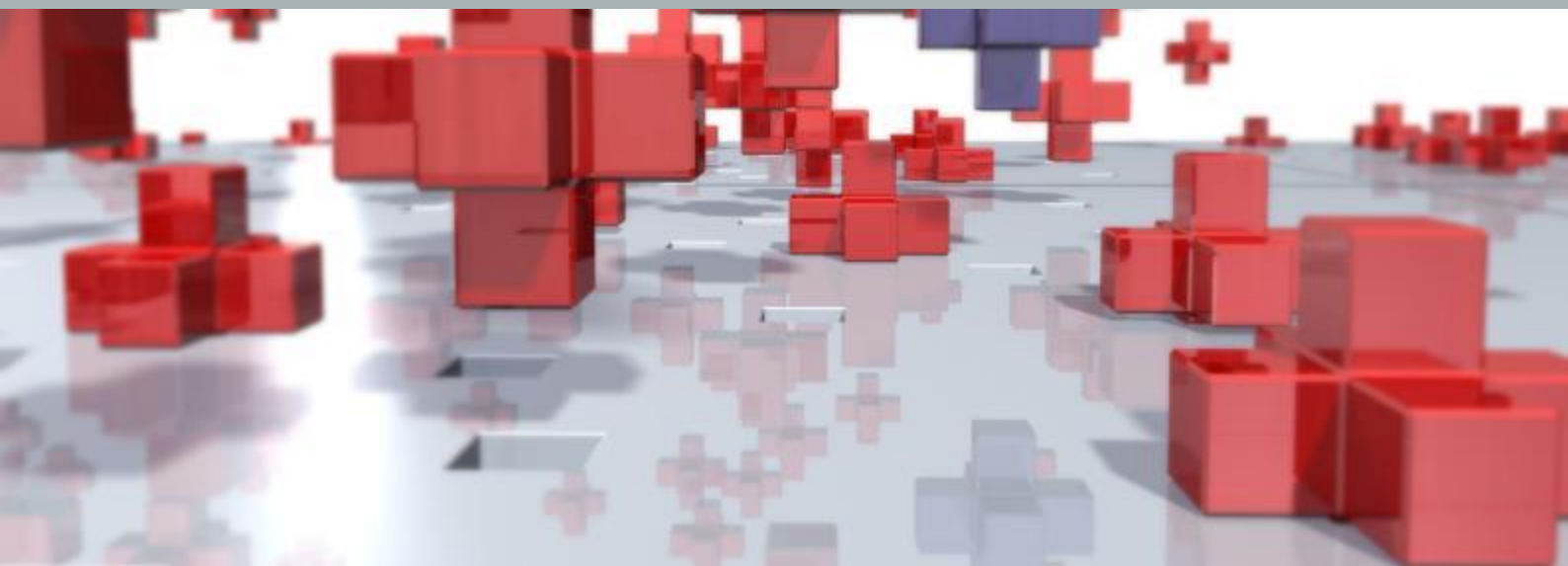


Bestemmingsplan Zuidzijderweg 4 te Oud Ade
Gemeente Kaag en Braassem
Vastgesteld



Bestemmingsplan Zuidzijderweg 4 te Oud Ade
Gemeente Kaag en Braassem
Vastgesteld

Rapportnummer:	P02284_4
Datum:	20 juli 2020
Contactpersoon opdrachtgever:	particulier
Projectteam BRO:	RF, JvdA
Concept:	oktober 2019
Voorontwerp:	december 2019
Ontwerp:	maart 2020
Vaststelling:	13 juli 2020
Bron foto kaft:	BRO

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.n

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4. OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1 Verkeer en parkeren	18
4.1.1 Toetsingskader	18
4.1.2 Onderzoek	18
4.1.3 Conclusie	20
4.2 Geluid	20
4.2.1 Toetsingskader	20
4.2.3 Conclusie	21
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.3.1 Toetsingskader	21
4.3.2 Onderzoek	22
4.3.3 Conclusie	23
4.4 Bedrijven en milieuzonering	24
4.4.1 Toetsingskader	24
4.4.2 Onderzoek	24
4.4.3 Conclusie	25
4.5 Geur agrarisch	25
4.5.1 Toetsingskader	25
4.5.2 Onderzoek	26
4.5.3 Conclusie	26
4.6 Kabels en leidingen	26
4.7 Externe veiligheid	26
4.7.1 Toetsingskader	26
4.7.2 Onderzoek	27
4.7.3 Conclusie	27
4.8 Ecologie	28

4.8.1 Toetsingskader	28
4.8.2 Onderzoek	29
4.8.3 Conclusie	31
4.9 Bodem	31
4.9.1 Toetsingskader	31
4.9.2 Onderzoek	31
4.9.3 Conclusie	32
4.10 Water	32
4.10.1 Toetsingskader	32
4.10.2 Onderzoek	34
4.10.3 Conclusie	35
4.11 Archeologie	36
4.11.1 Toetsingskader	36
4.11.2 Onderzoek	36
4.11.3 Conclusie	36
4.12 Cultuurhistorie	36
4.12.1 Toetsingskader	36
4.12.2 Onderzoek	37
4.12.3 Conclusie	37
4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	38
 5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	 39
5.1 Algemeen	39
5.2 Verbeelding	39
5.3 Regels	39
5.4 Wijze van bestemmen	40
 6. UITVOERBAARHEID	 42
6.1 Economische uitvoerbaarheid	42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6.2.1 Vooroverleg	42
6.2.2 Ter inzage	42
6.2.3 Omgevingsdialoog	43
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Quickscan externe veiligheid	
Bijlage 2: Quickscan flora en fauna	
Bijlage 3: Bodemonderzoek	
Bijlage 4: Verantwoording groepsrisico	
Bijlage 5: Krantenartikel	
Bijlage 6: Sporenonderzoek	
Bijlage 7: Nota van beantwoording zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de gemeente Kaag en Braassem, in Oud Ade aan de Zuidzijderweg 4, wensen de eigenaren recreatieve appartementen, een kantoor en een expositieruimte/multifunctionele ruimte te realiseren. Een deel hiervan is reeds tijdelijk vergund, maar de initiatiefnemers wensen deze situatie juridisch-planologisch te verankeren. Daarnaast is een kleinschalige vergroting van de bebouwing gewenst, alsmede een uitbreiding van het aantal recreatieve appartementen en wordt aan de watergang ten noorden van het perceel een steiger aangelegd.

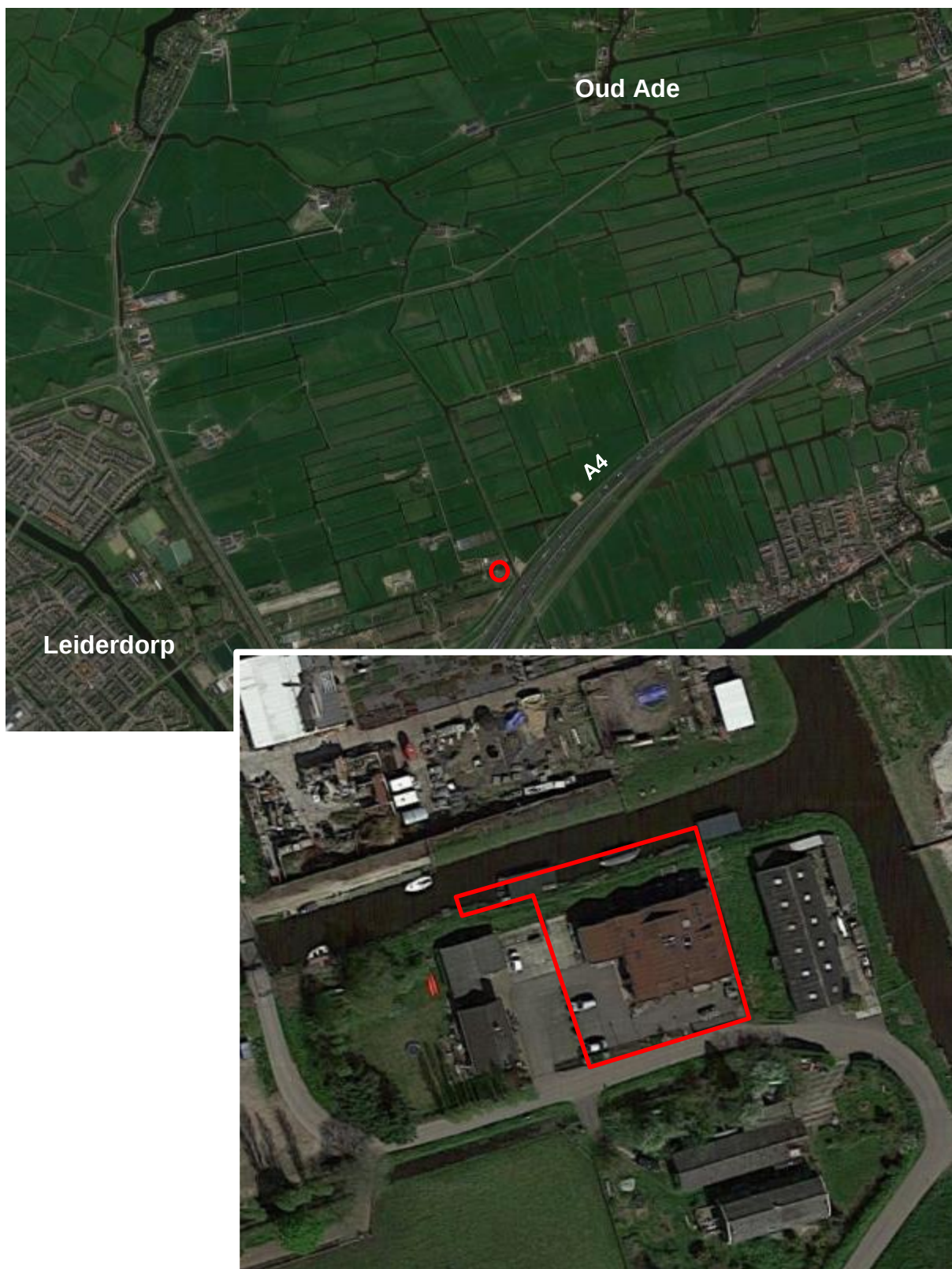
De gewenste ontwikkelingen passen niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied West' (vastgesteld op 17 juni 2013) waarin de locatie de bestemming 'Bedrijf' toegewezen gekregen heeft. De gemeente Kaag en Braassem heeft in haar brief d.d. 13 maart 2019 aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het verzoek. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld.

Het initiatief betreft voornamelijk een wijziging van het gebruik. Bouwkundig zal er een beperkte wijziging plaatsvinden in de vorm van een uitbouw van ca. 55 m².

1.2 Plangebied

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een perceel in het buitengebied van het dorp Oud Ade, gemeente Kaag en Braassem (provincie Zuid-Holland). Het plangebied is gelegen aan de Zuidzijderweg 4, net ten noorden van rijksweg A4. De plangrens wordt gevormd door dit perceel, plus een strook van de watergang aan de noordzijde van het perceel, waar een steiger wordt voorzien en een boothuis aanwezig is.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1.1 weergegeven.



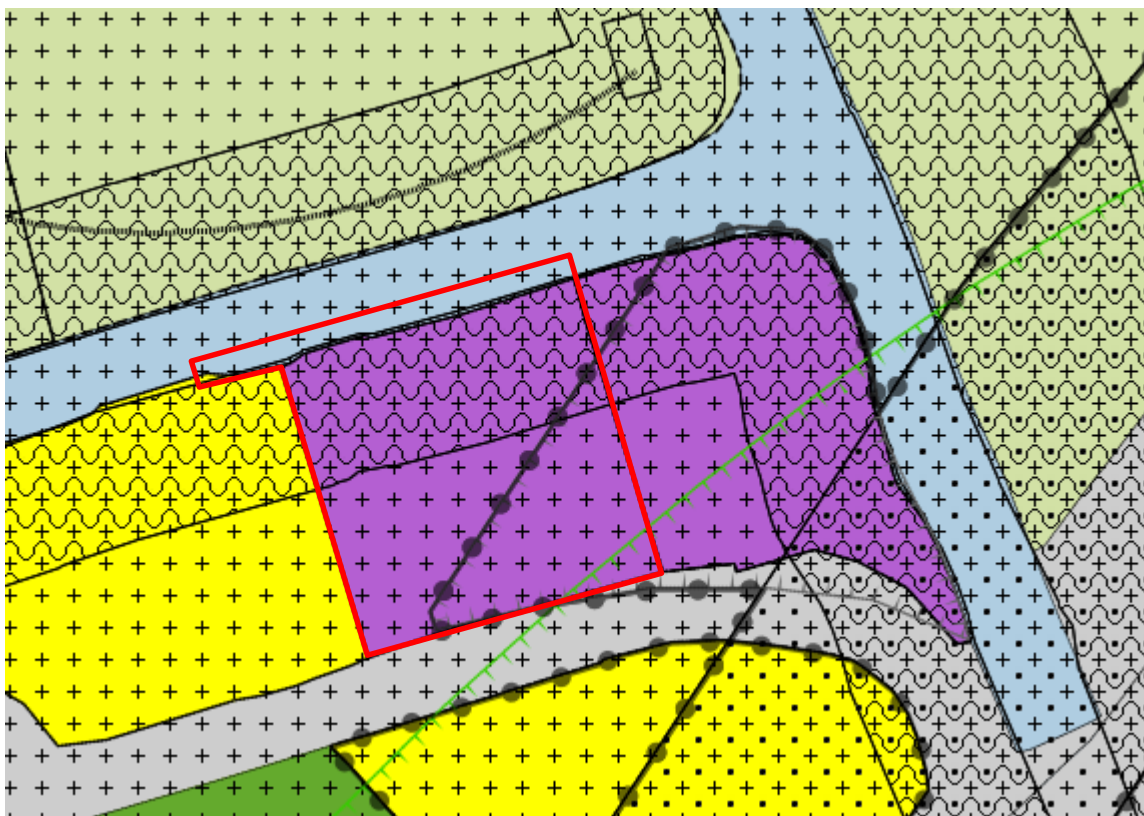
Figuur 1.1: Ligging plangebied met globale begrenzing plangebied (Bron: Google maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavige planlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied West' (d.d. 17 juni 2013) vigerend. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.

In dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Aan de noordkant ter plaatse van de beoogde steiger en het boothuis is de bestemming 'Water' van toepassing. Tevens is voor een deel de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' van toepassing. Verder is op een deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – magneetveldzone' opgenomen. Op het zuidoostelijke hoekje van het plangebied is ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' van toepassing. Ten slotte is op het bouwperceel van de bedrijfsbestemming maximaal 305 m² bebouwd oppervlak toegestaan.

De beoogde ontwikkeling (recreatieve appartementen, expositie/multifunctionele ruimte) past niet binnen de gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf'. Daarbij wordt door de realisatie van een kleine uitbouw het maximaal toegestane bebouwd oppervlak overschreden. Ten slotte is de aanleg van de gewenste steiger niet toegestaan binnen de bestemming 'Water'. Om deze redenen moet het bestemmingsplan gedeeltelijk herzien worden. Om de gewenste situatie juridisch-planologisch mogelijk te maken, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied West' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevings- en milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitgangspunten van het voorliggend bestemmingsplan verwoord.

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Zuidzijderweg 4 is momenteel een gebouw aanwezig dat bestemd is voor bedrijfsdoeleinden. Op het terrein is tevens een parkeerplaats aanwezig. De initiatiefnemer van voorliggend plan heeft echter in 2016 een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd om het bedrijfsgebouw met omliggend perceel te gebruiken voor andere doeleinden. Zo bevinden zich op de bovenverdieping een recreatieappartement en kantoor en op de benedenverdieping een multifunctionele ruimte, die voornamelijk als expositieruimte wordt gebruikt voor een bedrijf dat kunstvoorwerpen verhuurt.

Het plangebied ligt aan de noordzijde aan het water. Aan deze zijde staat een boothuis. Aan de westzijde bevindt zich een naburig woonperceel en aan de oostzijde ligt een bedrijfsbestemming. Aan de zuidzijde bevindt zich de openbare weg Zuidzijderweg. In figuur 2.1 wordt de huidige situatie weergegeven.



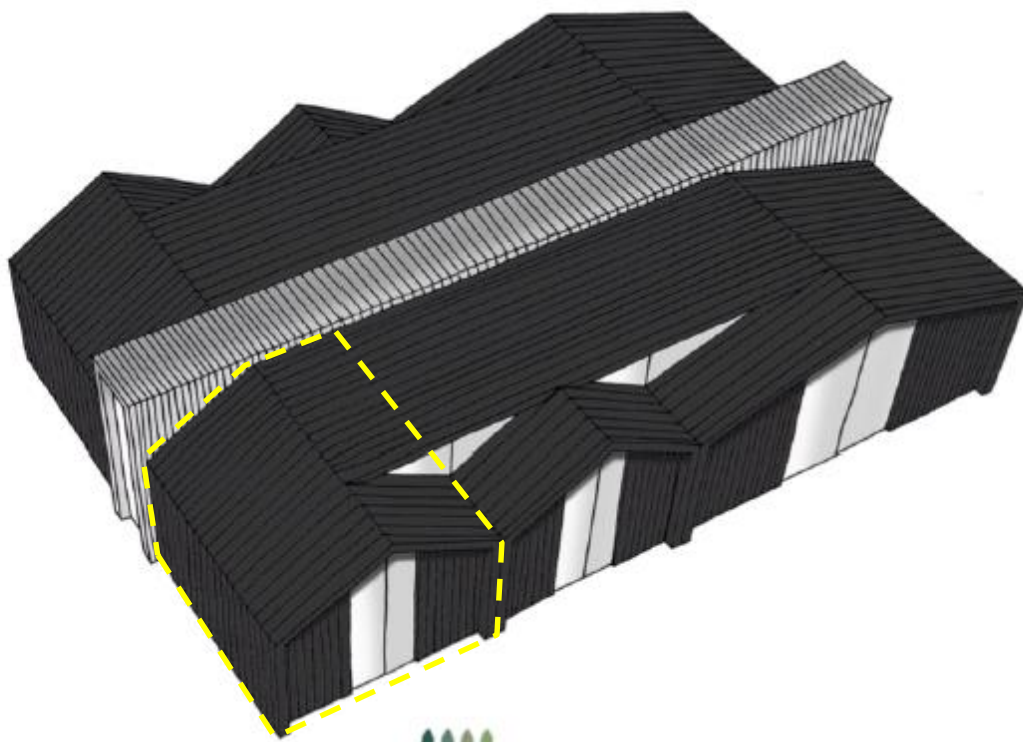
Figuur 2.1: Impressiefoto's huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil in de eerste plaats het huidige gebruik voortzetten. Om de situatie, waarvoor de initiatiefnemer in 2016 een tijdelijke vergunning heeft ontvangen juridisch-planologisch te verankeren, moet er een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Daarnaast zijn enkele andere wijzigingen beoogd. In de toekomstige situatie worden de volgende ontwikkelingen voorzien:

- Realisatie van 10 recreatieappartementen, waarvoor het huidige pand met ca. 55 m² wordt uitgebreid door middel van een uitbouw;
- Definitief verankeren van de reeds vergunde multifunctionele ruimte, waar bijeenkomsten en/of exposities georganiseerd kunnen worden;
- De realisatie van een horecavoorziening, inclusief het reeds vergunde terras voor (50m²) en terras achter (25m²) ;
- Mogelijk maken van een aanlegsteiger aan de noordzijde.

In figuur 2.2 is een impressie van de toekomstige situatie van het pand weergegeven. Hierin is in geel de uitbouw aangegeven.



Figuur 2.2: Impressie toekomstige situatie, aanbouw is in geel aangegeven

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien belangen van het Rijk zijn:

- een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;

- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan zijn geen nationale belangen gemoeid. De SVIR zorgt dan ook niet voor beperkingen of belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan zijn geen nationale belangen gemoeid. Het Barro zorgt dan ook niet voor beperkingen of belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “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” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Uit jurisprudentie blijkt dat een ruimtelijke ontwikkeling een bepaalde omvang moet hebben om aangemerkt te kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. De realisatie van 10 recreatiewoningen, een multifunctionele ruimte en een horecavoorziening in (grotendeels) een bestaand pand, met zeer beperkte uitbreiding van ca. 55 m², valt hier niet onder. Het plan wordt dan ook niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doorlopen van de Ladder is daarom niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Om de hoofdzaken van het door de provincie Zuid-Holland te voeren ruimtelijk beleid vast te leggen, hebben Provinciale Staten in haar vergadering van 20 februari 2019 de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. Ze heeft de status van structuurvisie zoals bedoeld in de Wro en van verkeer- en vervoersplan zoals bedoeld in de artikelen 5 en 6 van de Planwet Verkeer en Vervoer.

De Visie is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen. De provincie wil met de visie een uitnodigend perspectief bieden. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities van Zuid-Holland als geheel. Deze zijn verwoord in vier rode draden door het beleid voor ruimte en mobiliteit heen en daarbij behorende strategische doelstellingen. Ze betreffen:

- het beter benutten en opwaarderen van wat er is,
- het vergroten van de agglomeratiekracht, hoofdzakelijk bij mobiliteit en bebouwde ruimte, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, hoofdzakelijk bij de 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.

Ze geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie. Het beleid wordt regelmatig geactualiseerd.

Doorwerking plangebied

Het beter benutten en opwaarderen hangt samen met de ruimtevraag van een aantal functies in de groene ruimte, bijvoorbeeld recreatie. Deze moeten volgens de provinciale visie zo veel mogelijk ingepast worden met behoud of zelfs verbetering van bestaande functies. Daarbij is een betere benutting door functiemenging vaak goed mogelijk. Met onderhavig plan wordt hierop ingespeeld door in een bestaand pand deels nieuwe (gemengde) functies mogelijk te maken, met zeer beperkte toevoeging van bebouwing op het perceel. Het perceel wordt hiermee beter benut dan in de huidige situatie.

Gezien de ligging van het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied is met name het aspect ruimtelijke kwaliteit van belang. In de Omgevingsverordening worden regels omschreven waar plannen aan moeten voldoen. Deze worden hieronder behandeld.

Omgevingsverordening

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 9 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 Omgevingsvisie. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Doorwerking plangebied

Op het plangebied is de kaart 'ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën' uit de verordening van toepassing. Het plangebied ligt in een gebied met beschermingscategorie 2.

De provincie wil een aantal specifieke waarden binnen dit type gebieden in stand houden, omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.

Het betreft gebieden met de volgende kwaliteiten:

- Belangrijke weidevogelgebieden, gelegen buiten het NNN, vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels, die mede de kwaliteit van het Zuid-Hollandse (veen)weidelandschap bepalen.
- Openbare recreatiegebieden, vanwege hun onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied in de provincie.
- Groene buffers. Als landschap zijn deze gebieden relatief klein, soms ruimtelijk versnipperd en altijd medebepaald door stadsranden. Behoud van deze ruimtes is van belang voor de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied. De stedelijke druk is relatief groot, maar tegelijkertijd vormen ze op de schaal van de provincie een onmisbare 'tegenhanger' van de stedelijke dynamiek en verdichting. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.

Voor het plangebied zijn de laatst twee genoemde kwaliteiten van toepassing. In deze kaart zijn dan ook de aanduidingen 'groene buffer (cat. 2)' en 'recreatiegebied (cat. 2)' van toepassing.

In artikel 6.9, eerste lid 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:*
 - 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:*
 - 1. *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*
 - 2. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.'*

In artikel 6.9, tweede lid onder b van de Omgevingsverordening is er tevens voor gebieden met een beschermingscategorie 2 de volgende regeling opgenomen:

Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën zijn

- b. *een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c (transformatie), tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is er in onderhavig project sprake van een vorm van inpassen (lid a artikel 6.9), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op kavelniveau en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit en wordt gebruik gemaakt van de huidige bebouwingsstructuur. Omdat er geen sprake is van transformatie wordt tevens voldaan aan de aanvullende regeling die van toepassing is op gebieden met een beschermingscategorie 2 en wordt de ruimtelijke kwaliteit van de groene buffer en het recreatiegebied waarin het plangebied gelegen is gewaarborgd.

Hiermee is het plan in lijn met de ruimtelijke kwaliteitseisen van de provinciale Omgevingsverordening.

Vanuit de verordening worden er aanvullend op het voorgaande geen eisen gesteld aan het voorgenoemen plan op de betreffende locatie. Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de verordening.

Gebiedsprofiel Hollandse Plassen

Het gebiedsprofiel Hollandse Plassen is op 29 mei 2012 vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

De provincie Zuid-Holland maakt werk van ruimtelijke kwaliteit in de ruimtelijke ordening. Met de provinciale Omgevingsvisie is hiertoe een eerste aanzet gedaan. Als uitwerking hierop zijn gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit opgesteld. Een gebiedsprofiel is een verzameling en analyse van aspecten van ruimtelijke kwaliteit en biedt een handleiding om bij ontwikkelingen kwaliteiten te behouden of te versterken. De ambitie is dat elk project en elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ontwikkelingen zijn daarmee een kans voor het realiseren van kwaliteit.

Voor lokale overheden en initiatiefnemers dient het gebiedsprofiel als bron van inspiratie en biedt het handvatten om nieuwe ontwikkelingen met kwaliteit te initiëren. Voor de provincie dient het gebiedsprofiel als handleiding om de kwaliteit van plannen/ontwikkelingen aan de voorkant van planprocessen te stimuleren. Het gebiedsprofiel vormt de basis voor de ontwerp-opgave, elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Het plangebied ligt in het gebied: droogmakerij met veen in de ondergrond dat gevoelig is voor bodemdaling.

Bij ontwikkelingen in deze gebieden wordt rekening gehouden met:

- De droogmakerij blijft herkenbaar als een polderentiteit met een rationele opzet, begrensd door hooggelegen dijken.
- Openheid, maat, schaal, kavelrichting en structuur van de polder dienen herkenbaar aanwezig te blijven.
- Het waterrijke, meer kleinschalige karakter en de minder draagkrachtige bodem vragen om een terughoudende en subtielere omgang met de landschappelijke kenmerken. Schaalvergroting ligt hier minder voor de hand.
- Watergangen dienen waar mogelijk te worden voorzien van ecologisch interessante oevers om de biodiversiteit te verhogen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief respecteert bovenstaande uitgangspunten. Doordat het merendeel van de nieuwe functies binnen bestaande bebouwing gerealiseerd wordt en de beperkte uitbouw qua uitstraling aansluit bij het bestaande pand, blijft de identiteit van het gebied herkenbaar en onaangetast. Het plan is daarnaast kleinschalig van aard, wat een subtiele omgang met de omgeving mogelijk maakt.

3.3 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie 2020 Holland Rijnland

De gemeenten in de Rijnstreek, waaronder gemeente Kaag en Braassem, zijn vanaf 2011 aangesloten bij het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. In verband hiermede is de eerste partiële herziening van de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld door het Algemeen Bestuur Holland Rijnland, waarin de Regionaal Strategische Agenda van het voormalige Rijnstreekberaad, de Transformatievisie Oude Rijnzone en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Boskoop/ Rijnwoude vanuit de Rijnstreek zijn ingebracht. Deze visie is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle Holland Rijnland-gemeenten, waartoe nu ook Kaag en Braassem behoort. Op basis hiervan worden de ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst. De regionale structuurvisie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

- Holland Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- concentratie van stedelijke ontwikkeling;
- groenblauwe kwaliteit staat centraal;
- de Bollenstreek, Veenweide en de Plassen blijven open;
- twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenport;
- verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Het plangebied is gelegen in het Groene Hart. In de regionale Structuurvisie zijn de doelen en uitdagingen voor dit gebied omschreven. Het Groene Hart is een van de twintig Nationale Landschappen van Nederland. Een Nationaal Landschap is een echt Nederlands landschap dat zich kenmerkt door een specifieke samenhang tussen verschillende landschapsonderdelen, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing. Een Nationaal Landschap is geen museum, maar een gebied waar mensen wonen, werken, ondernemen en recreëren. Door de status van het Groene Hart als Nationaal Landschap schenkt het Rijk veel aandacht aan deze streek. Het Rijk en de provincie zetten extra financiële middelen in om de kernkwaliteiten van het gebied te behouden en te versterken. De provincies Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Holland werken aan het ontwikkelen van het Groene Hart tot een Nationaal Landschap in de Randstad. Zij doen dat in opdracht van het Rijk; vertrekpunt is de Nota Ruimte. Het motto is: 'Samen met andere partijen een landschappelijk mooi, ecologisch waardevol en economisch vitaal Groene Hart ontwikkelen. In dit Nationaal Landschap in de Randstad is het voor inwoners en recreanten goed vertoeven.'

Er zijn vier uitvoeringsaccenten:

- 1) Het Groene Hart nationaal en internationaal op de kaart zetten: de bekendheid met de kwaliteiten van het landschap verbeteren, onder meer door de bereikbaarheid en toegankelijkheid te vergroten en de toeristische en recreatieve mogelijkheden beter in de markt te zetten.
- 2) Wonen en werken met de kwaliteit van het Groene Hart: nieuwe woon- en werkfuncties zodanig vormgeven en inpassen dat deze bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit, de betekenis voor het stedelijk netwerk van de Randstad en de sociaaleconomische vitaliteit van het Groene Hart zelf.
- 3) Transitie van de veenweidegebieden: alle opgaven die bijdragen aan de karakteristiek en de vitaliteit van deze landschappen in samenhang benaderen, met daarbij in ieder geval aandacht voor de waterhuishouding, landbouw, natuur, leefbaarheid, cultuurhistorie en de toeristisch-recreatieve structuur.

- 4) Een nieuwe toekomst voor de droogmakerijen (de bemalen polders): ruimtelijke strategieën ontwikkelen die recht doen aan de positie van de droogmakerijen in het aan te passen watersysteem en hun kansen in het stedelijk netwerk.

Doorwerking plangebied

De regionale Structuurvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door de regio te voeren ruimtelijk beleid. Op de visiekaart maakt het plangebied onderdeel uit van het 'Veenlandschap'. Zoals beschreven in de regionale Structuurvisie is het uitvoeringsaccent betreffende dit type landschap gericht op het ondersteunen en versterken van de karakteristieken en vitaliteit van dit landschap. Zoals reeds in paragraaf 3.2 is gebleken past de beoogde ontwikkeling qua omvang en aard binnen het gebied en blijft de identiteit van de omgeving herkenbaar en onaangetast.

Verder heeft het regionale beleid een te hoog abstractieniveau voor de toetsing van kleine ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan is niet strijdig met de regionale belangen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV)

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 12 december 2011 de Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) 2025 vastgesteld. Eind 2017 is deze geactualiseerd. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente tot 2025.

Het plangebied ligt in de beleidskaart van deze visie in veenweidegebied. Het westelijke deel van Kaag en Braassem bestaat uit veenweidegebieden, polders en plassen. Het landschap is open door de weilanden en de grote hoeveelheid sloten. De natuurwaarde is groot, net als de cultuurhistorische waarde van de oude verkavelingspatronen. Molens en kerktorens zijn overal in het gebied zichtbaar. Het gebied ademt rust, ontspanning, natuur en groen uit. De gemeente Kaag en Braassem vindt deze waarden van groot belang en zet zich in om deze te behouden.

De agrariërs zijn overwegend melkveehouders, maar hebben zich ook bekwaamd in natuurbeheer en kleinschalige recreatie, zoals bed and breakfasts, kleinschalige zorg en het maken van streekproducten. Omdat de mogelijkheden voor schaalvergroting beperkt zijn kunnen agrariërs zich juist met deze nevenactiviteiten blijven ontwikkelen. Het gebied wordt autoluw gehouden om de rust en natuurwaarde te behouden. Parkeren kan aan de rand van het gebied (aansluitend aan bestaande bebouwing), zoals bij Rijpwetering. Van daaruit kunnen mensen het gebied lopend of fietsend in trekken. Het gebied is uitstekend toegankelijk voor wandelaars, fietsers en de watersporters. De strategische plaatsing van bankjes, uitkijkpunten en aanlegsteigers dragen er aan bij dat mensen het gebied kunnen beleven. Op diverse locaties kunnen ze aanleggen, de fiets stallen of een consumptie gebruiken, bijvoorbeeld bij een boerderij of bij een molen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig project beperkt zich tot een functieverandering binnen een bestaand pand, met zeer beperkte uitbreiding aansluitend aan het bestaande gebouw. Hiermee doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de kwaliteiten van het veenweidegebied. De kleinschalige recreatieve functie die in dit project mogelijk gemaakt wordt zorgt ervoor dat meer mensen het veenweidegebied kunnen gaan beleven. Tevens past het project qua kleinschaligheid binnen de rust die dit gebied kenmerkt.

Het plangebied wordt in de beleidskaart van de structuurvisie tevens aangeduid als ‘oeverrecreatie intensief’ en ligt in de nabijheid van het recreatieve gebied Ghoybos. De gemeente kiest ervoor om niet overal recreatie toe te staan, maar dit op bepaalde locaties te intensiveren. Op andere plekken wordt recreatie extensief gehouden, wat inhoudt dat er plek is voor activiteiten als wandelen of fietsen. Bij intensieve recreatiezones kunnen meer mensen verblijven en zijn er meer activiteiten mogelijk die publiek trekken. Er is horeca aanwezig, parkeerruimte en (grootschalige) verblijfsrecreatie is toegestaan. Agrariërs krijgen de ruimte voor nevenactiviteiten die incidenteel een intensief karakter kunnen hebben, mits de locatie geschikt is. Het gaat dan bijvoorbeeld om een kampeerboerderij of zalencentrum.

De beoogde functies die onderhavig initiatief behelst passen geheel binnen de gemeentelijke doelstellingen voor het gebied.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Verkeer

Met de kengetallen uit de 'CROW-publicatie 381' kan de te verwachten verkeersgeneratie worden bepaald. Deze cijfers zijn verwerkt in de zogenaamde CROW-tool. Op basis van deze tool kan de verkeersaantrekkende werking van een bepaalde ontwikkeling berekend worden. Aan de hand hiervan kan geconcludeerd worden wat de ontwikkeling voor invloed heeft op de verkeersdrukte en -veiligheid in een gebied.

Parkeren

Het vigerend parkeerbeleid van de gemeente Kaag en Braassem ligt vast in de 'Nota parkeernormen 2018'. De nota is een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Kaag en Braassem. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

Om de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functies te achterhalen is gebruik gemaakt van de CROW-tool. Uit de resultaten van deze tool blijkt dat de recreatieappartementen een gemiddelde verkeersgeneratie hebben van 27 motorvoertuigen per etmaal (dit zijn ca. 2,7 motorvoertuigen per etmaal per appartement).

Voor multifunctionele ruimtes heeft de CROW geen kentallen opgenomen. Daarom is gekeken naar de specifieke functies in het gebouw en omdat er sprake is van een bestaande situatie zijn tevens de ervaringscijfers bruikbaar. Uit ervaring blijkt, dat de multifunctionele ruimte zoals die al in gebruik is, op een gemiddelde dag bezocht wordt door een groep van ca. 20 mensen. Ervan uitgaande dat hiervan een beperkt deel samen reist, betekent dit dat er per etmaal ca. 30 verkeersbewegingen plaatsvinden. De twee functies gezamenlijk zorgen daarmee voor ca. 57 mvt/etmaal.

Gezien deze beperkte toename aan verkeersbewegingen zullen geen merkbare verschillen ontstaan in verkeersdrukte op de Zuidzijderweg of omliggende wegen. Er zijn tevens ook geen negatieve effecten op de verkeersveiligheid te verwachten. De locatie van de huidige ontsluiting van het perceel blijft behouden.

Parkeren

Bij het toepassen van de parkeernormen van de gemeente Kaag en Braassem, wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende gebieden. Onderhavig plangebied is gelegen in het gebied 'buitengebied'. De parkeernormen voor de relevante functies zijn hieronder weergegeven.

Recreatie	Horeca en (verblijfs)recreatie	Centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel bezoekers	Eenheid
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.		
	Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	4	7	6	11	-	-	0,99	Per 100 m ² b.v.o.
	Bed and breakfast	1	1	1	1	1	1	1	Per kamer

In dit geval is sprake van de realisatie van 10 recreatieappartementen. Deze zijn het best vergelijkbaar met de categorie 'bed and breakfast'. Conform de tabel met parkeernormen dient per kamer minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd te worden. In totaal dus 10.

Voor de multifunctionele ruimte zijn in de gemeentelijke parkeernota geen parkeernormen opgenomen. Zoals bij 'verkeer' reeds uiteengezet is, blijkt uit ervaring dat de multifunctionele ruimte per dag ca. 15 auto's aantrekt. Hiervoor zullen dus ook 15 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn.

In totaal zullen daarmee maximaal 25 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Op een terrein ca. 50 meter ten westen van de planlocatie wordt parkeerruimte mogelijk gemaakt voor ca. 25 auto's (zie figuur 4.1). Deze parkeerplaats is op acceptabele loopafstand gelegen. Gezien er ook op eigen terrein ruimte is voor ca. 12 auto's zorgt dit extra parkeerterrein ervoor dat er ook ruimte geboden wordt voor piekmomenten.



Figuur 4.1: Locatie parkeerterrein

4.1.3 Conclusie

Gezien bovengenoemde conclusies worden met betrekking tot het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmeringen verwacht.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 4.1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 4.2: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffings- waarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

In onderhavig bestemmingsplan worden recreatieappartementen en een multifunctionele ruimte mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie is gebleken dat dit geen geluidsgevoelige bestemmingen zijn in het kader van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

4.2.3 Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 10 recreatieappartementen en een multifunctionele ruimte. Deze functies genereren circa 57 motorvoertuigen per etmaal (zie paragraaf verkeer en parkeren). Hiermee valt het plan binnen de grenzen van een 'niet in betekenende mate' bijdrage aan de luchtkwaliteit². Om deze reden is geen (nader) onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk.

Wel moet worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Dit wordt bepaald aan de hand van achtergrondwaarden met betrekking tot stikstof en fijnstof. De achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden middels de NSL-monitoringstool. In figuur 4.2 zijn de waarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven.

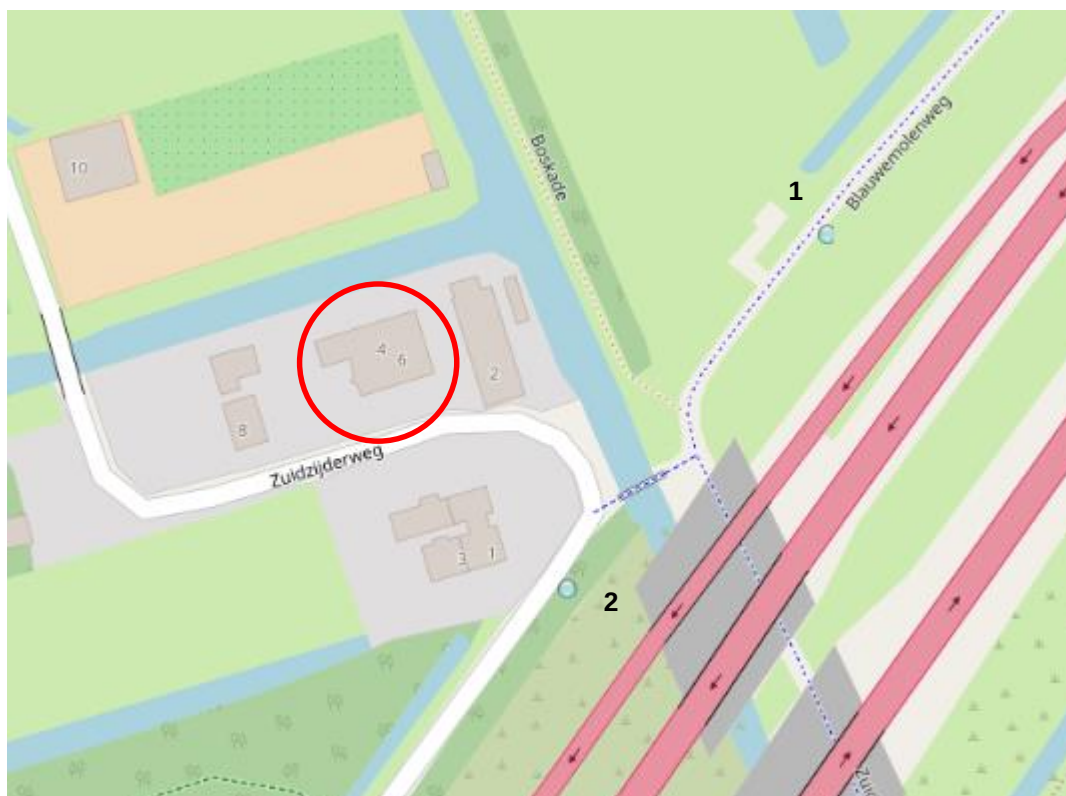
Uit figuur 4.2 kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen. Om deze reden kan gezegd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie.

² NIBM-grens woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2):

3% criterium:

≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg

≤ 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling



Meetpunt	Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
1	695242	21.4	19.7	7.4	11.5	2020
2	722385	21.1	19.7	7.4	11.5	2020
Norm		40	40	35	25	

Figuur 4.2: Achtergrondwaarden luchtkwaliteit (NSL-monitoringstool)

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Invloed initiatief op omgeving

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied, enerzijds omdat er sprake is van enige functiemenging en anderzijds vanwege de ligging direct nabij de A4. In de omgeving zijn naast woningen ook andere bedrijven gevestigd. Er wordt een recreatieve functie toegevoegd.

De VNG hanteert richtafstanden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor logies-, maaltijden- en drankenverstrekking worden binnen deze brochure verschillende categorieën onderscheiden:

- cafés, restaurants, ijssalons en hotels: 10 meter;
- discotheken en cateringbedrijven: 30 meter;
- kampeerterreinen en vakantiecentra (met keuken): 50 meter.

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Het Ghoyhuys kan het beste omschreven worden als een combinatie van bovenstaande categorieën. De horeca is echter ondersteunend aan de multifunctionele ruimte of verblijfsrecreatieve appartementen en is het niet de bedoeling het als zelfstandige horecagelegenheid te exploiteren. Deze functie, samen met de beoogde multifunctionele ruimte, levert een verbetering op voor woningen van derden ten opzichte van de huidige maximaal toegestane bedrijfsfuncties (milieucategorie 2). De milieubelasting van de woningen in de directe omgeving zal daarom afnemen.

Invloed omgeving op initiatief

Met dit plan worden geen geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. De naastliggende bedrijfsbestemming (Zuidzijderweg 2) wordt daarom niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt aan de Zuidzijderweg 10 een sierteeltbedrijf. Voor spuitzones voor bestrijdingsmiddelen geldt geen afzonderlijke, specifieke wettelijke regelgeving. Uit eerdere adviezen van omgevingsdiensten blijkt dat er een richtafstand van 10 meter wordt geadviseerd. De afstand van de teeltzone tot de locatie bedraagt ongeveer 15 meter. De kas zelf staat op een afstand van ongeveer 50 meter. Aan de richtafstand wordt in onderhavige situatie voldaan. Tevens blijkt dat uit jurisprudentie⁴ dat door de aanwezigheid van sloten en het graven van sloten aan driftafstanden voorbij kan worden gegaan. In het onderhavige bestemmingsplan is sprake van een watergang tussen de te realiseren bestemming en het sierteeltbedrijf, waardoor er geen knelpunten zijn.

Aan de oostzijde van de locatie staat op nummer 2 een loods van 215 m² op ongeveer 8 meter van het gebouw van Zuidzijderweg 4. In het bedrijvenbestand van de ODWH is dit bedrijf niet bekend. Er is geen vergunning of melding voor. Het zou een hobbymatige inrichting kunnen zijn. Hiervoor geldt geen voorkeursafstand.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

⁴ Uitspraak Raad van State 201407066/1/R6

4.5.2 Onderzoek

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen aan de Zuidzijdeweg 23 op ca. 250 meter afstand. Tussen de planlocatie en dit bedrijf zijn reeds maatgevende woningen gelegen. Onderhavig project belemmert daarom dit agrarische bedrijf niet in de bedrijfsvoering. Andersom heeft dit bedrijf ook geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van de recreatiewoningen en de multifunctionele ruimte. Er zijn daarnaast geen andere veehouderijen of andere agrarische bedrijven met een geuruitstraling in de omgeving gelegen die invloed zouden kunnen hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'geur agrarisch' zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels of leidingen. Eventuele risicovolle buisleidingen in de omgeving worden behandeld in de navolgende paragraaf. Zuidoostelijk van het plangebied is een bovengrondse hoogspanningsverbinding (380 kv) aanwezig. De belemmeringstrook reikt tot de zuidoostelijke helft van het plangebied. De beoogde uitbreiding vindt echter plaats buiten deze zone. De aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding vormt geen belemmering voor het initiatief. Tevens wordt een plan voorbereid in samenwerking met Tennet om de magneetveldzone rond deze hoogspanningsverbinding (deels) te laten vervallen. Voor dit plan wordt de dubbelbestemming gehandhaafd. Het aspect 'kabels en leidingen' zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren:

lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.
--

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Er is door Windmill een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het plangebied bevindt zich op circa 100 meter van de rijksweg A4. Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Over deze rijksweg vinden structurele transporten met gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze weg bedraagt de PR 10^{-6} -contour ter hoogte van het plangebied 0 meter, waarmee dit geen aandachtspunt vormt voor het planvoornemen.

Aangezien de A4 zich op een afstand van minder dan 200 meter van het plangebied bevindt, kan de planontwikkeling wel een relevante invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg. Het groepsrisico is daarom door middel van een berekening inzichtelijk gemaakt. Uit deze berekening, opgenomen in de bijlagen, blijkt dat zowel voor als na de planrealisatie de hoogte van het groepsrisico nihil is. In dit opzicht zijn er dus geen belemmeringen.

Wel blijkt het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische stoffen en brandbare gassen te liggen. De risico's als gevolg van deze stoffen dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording. Deze verantwoording is in de vorm van een notitie tevens in de bijlagen opgenomen. Deze notitie geeft invulling aan de verantwoordingsplicht.

4.7.3 Conclusie

Het plan ligt binnen het invloedsgebied van de snelweg A4. Gezien de afstand tot de A4 en de beperkte omvang van het plan kan worden geconcludeerd dat voor externe veiligheid er geen beperkingen zullen gelden voor het onderzochte bouwplan. In het kader van de zelfredzaamheid wordt aanbevolen dat er voorzieningen worden getroffen waarmee het gehele ventilatiesysteem bij een calamiteit met één knop kan worden uitgeschakeld.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven

in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied⁵. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNN) niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

- Het te verbouwen gebouw aan de Zuidzijderweg 8 te Oud Ade is niet in gebruik door vleermuizen of broedvogels. Dit blijkt uit aanvullend sporenonderzoek dat is uitgevoerd door MIECON (bijgevoegd rapport “Zuidzijderweg 8, Oud Ade, MIECON 2020-0028”). De reguliere werkzaamheden kunnen doorgang vinden zonder noodzaak voor een soortspecifiek jaarrond onderzoek.
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de naastgelegen watergang vermeden te worden;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (onvoorzien) aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

⁵ Quickscan flora en fauna ‘Zuidzijderweg 8 te Oud Ade’, BRO, 18 oktober 2019, P02284

Tabel 2. Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Minimaal	Te voorkomen	Bij twijfel een controle ronde vooraf	-
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Nee	Nee	-	Licht gericht of uitstralend op de naastgelegen watergang vermijden
	Vliegroutes	Nee	Nee	-	
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel Daarnaast geldt er voor een aantal algemeen voorkomende soort provinciale vrijstelling
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad Daarnaast geldt er voor een aantal algemeen voorkomende soort provinciale vrijstelling
Vissen		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Fauna in de gelegenheid te stellen tijdig weg te komen
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	ca. 5,6 km	Nee	-	Geen externe verstorende factoren
Natuurnetwerk Nederland	ca. 880 m	Nee	-	Wezenlijke ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk
Strategische reservering natuur	ca. 5,7 km	Nee	-	Niet van toepassing
Belangrijk weidevogelgebied	ca. 20 m	Nee	-	Niet van toepassing
Karakteristieke landschapselementen	-	Nee	-	Niet van toepassing
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

4.8.3 Conclusie

Zolang er rekening wordt gehouden met de genoemde aandachtspunten, zorgt het aspect 'flora en fauna' niet voor belemmeringen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek

Er is door Lycens een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op grond van de beschikbare gegevens (resultaten vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

Resultaten grond

Chemisch-analytisch is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetoond en in de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen aangetoond. De verhoogde

gehalten komen overeen met die welke in het verkennend bodemonderzoek in 1994 ook zijn aangetoond (Rapport: Verkennend onderzoek NVN 5740 Zuidzijderweg 4-6, Geologic met kenmerk DIV MDWH, d.d. 01-02-1994). De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate, maar vormen geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herinrichting van de locatie en de aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Resultaten grondwater

Chemisch analytisch is in het grondwater een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate, maar vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herinrichting van de locatie en de aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentratie aan barium geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

Conclusies en aanbevelingen

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herinrichting van de locatie en de aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

Bij toekomstige graafwerkzaamheden wordt geadviseerd rekening te houden met de aanwezigheid van de puinlaag. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen is het nodig de puinlaag te onderzoeken op asbest. Indien in de puinlaag asbesthoudend materiaal is aangetroffen wordt geadviseerd om de resultaten van het onderzoek met de Omgevingsdienst te bespreken. Op basis van de gegevens wordt bepaald of aanvullende werkzaamheden noodzakelijk zijn.

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' zorgt niet voor belemmeringen voor de beoogde functiewijziging. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen zal de puinlaag eerst onderzocht worden op asbest.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan (WBP5) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP5 legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De vier hoofddoelen zijn:

- Waterveiligheid
- voldoende water
- schoon en gezond water
- de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. 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 schoon en gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels

Per 11 maart 2015 is een nieuwe keur in werking getreden, alsmede nieuwe 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 (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden;

Maar ook aan:

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

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland.

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.

Steigers

In de uitvoeringsregels van de Keur zijn tevens regels opgenomen voor het aanleggen van steigers. Een steiger, aanmeervoorziening of meerpaal kan een nadelige invloed hebben op het functioneren van het watersysteem. Zo kan de aanwezigheid van deze constructies de doorstroming in de watergang verminderen, het onderhoud van de watergang belemmeren en kan zich drijfvuil en kroos ophopen. Daarnaast kan een meerpaal of aanmeervoorziening een negatief effect hebben op de stabiliteit van een waterkering. Niet alleen de constructie zelf, maar ook het gebruik daarvan kan een nadelige invloed hebben. Zo kan een aangemeerde boot de doorstroming van de watergang belemmeren. De zorgplicht houdt in dat het belangrijk is te voorkomen dat deze nadelige effecten optreden als gevolg van een steiger, meerpaal of aanmeervoorziening.

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, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

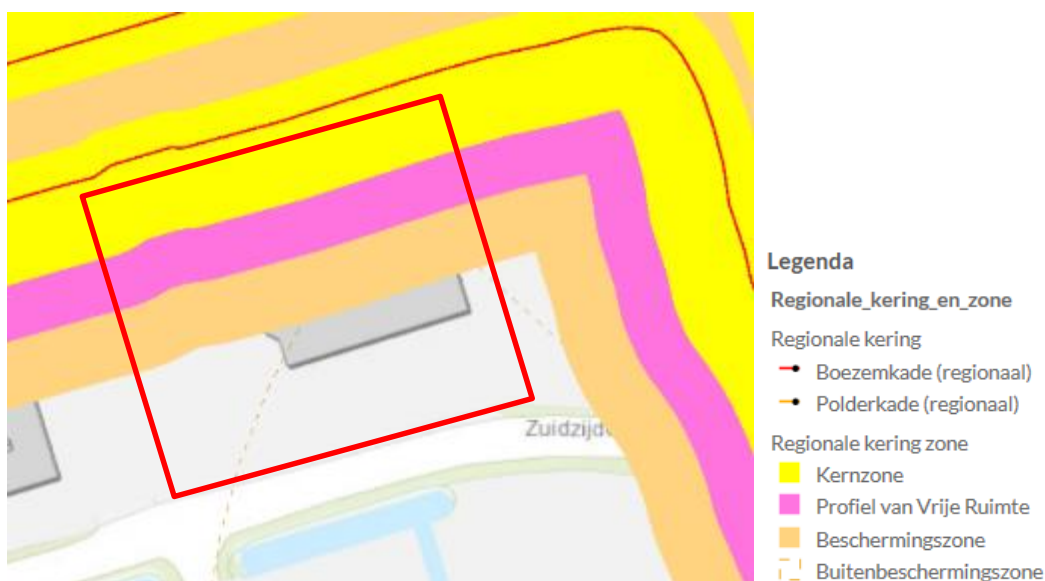
De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

4.10.2 Onderzoek

Per saldo zal de oppervlakte aan verharding niet toenemen, gezien het plangebied momenteel al geheel verhard is. Er is bovendien geen sprake van een toename aan verharding die hoger is dan de norm van 500 m², waarboven volgens de beleidsregels van het hoogheemraadschap van Rijnland watercompensatie plaats moet vinden. De afvoer van hemel- en afvalwater van het pand zal gelijk aan de bestaande situatie zijn.

Regionale waterkering

Uit figuur 4.3 blijkt dat het plangebied deels in de kernzone en beschermingszone van de regionale waterkering ligt. Derhalve is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (figuur 4.4). De beoogde uitbouw ligt voor ca. 30 m² binnen de beschermingszone. Voor de beoogde uitbouw zal daarom een watervergunning aangevraagd moeten worden.



Figuur 4.3: Uitsnede Keur (uitbouw omkaderd met gele stippellijn). Bron: legger Hoogheemraadschap van Rijnland

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming gehandhaafd. Het waterhuishoudkundige belang is met deze dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' in de planregels geborgd. Dit aspect zorgt daarom voor geen belemmeringen voor onderhavig bouwplan.

Steiger

Omdat de beoogde steiger niet wordt aangelegd op een door het hoogheemraadschap aangewezen 'waardevolle oever', niet gelegen is in een vaarweg waarvoor aanvullende regels gelden voor steigerconstructies, dient er enkel rekening gehouden te worden met de zogenaamde zorgplicht. Zorgplicht betekent dat er zorgvuldig te werk wordt gegaan en schade aan het watersysteem voorkomen wordt. Voor een steiger, aanmeervoorziening of meerpaal betekent dit:

- de doorstroming van het water vermindert niet;
- het onderhoud van de watergang blijft mogelijk;
- er is geen ophoping van drijfvuil en kroos;
- een meerpaal of aanmeervoorziening heeft geen negatief effect op de stabiliteit van een dijk;
- een aangemeerde boot belemmert de doorstroming van de watergang niet.

In de Keur is een maatregel opgenomen voor steigers, aanmeervoorzieningen en meerpalen. Aan de in de Keur opgenomen zorgplicht wordt per definitie voldaan wanneer deze erkende maatregel wordt gevolgd. Bij de aanleg van de beoogde steiger zal rekening gehouden worden met de zorgplicht. Hiermee voldoet de steiger aan de Keur.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'water' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig project.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

In mei 2011 is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld.¹ In het kader van een aantal bestemmingsplanprocedures en het voornemen tot vaststellen van een erfgoedverordening is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie zijn de ondergrenzen herijkt en de archeologische verwachting op bepaalde plaatsen in de gemeente aangepast. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 13 mei 2013 deze herziening van het beleid vastgesteld. De archeologische verwachtingswaarden zijn doorvertaald naar het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

De onderzoekslocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie - 1’ toegewezen gekregen. Voor deze categorie geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte vanaf 2.500 m² en met een diepte vanaf 30 cm beneden maaiveld.

4.11.2 Onderzoek

Voorliggend bestemmingsplan maakt voornamelijk een functiewijziging mogelijk. Ook behelst het plan een beperkte fysieke verandering door een uitbouw van ca. 55 m² mogelijk te maken. De grenswaarden voor de onderzoeksplicht voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek worden niet overschreden. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.11.3 Conclusie

Het aspect ‘archeologie’ zorgt niet voor belemmeringen.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

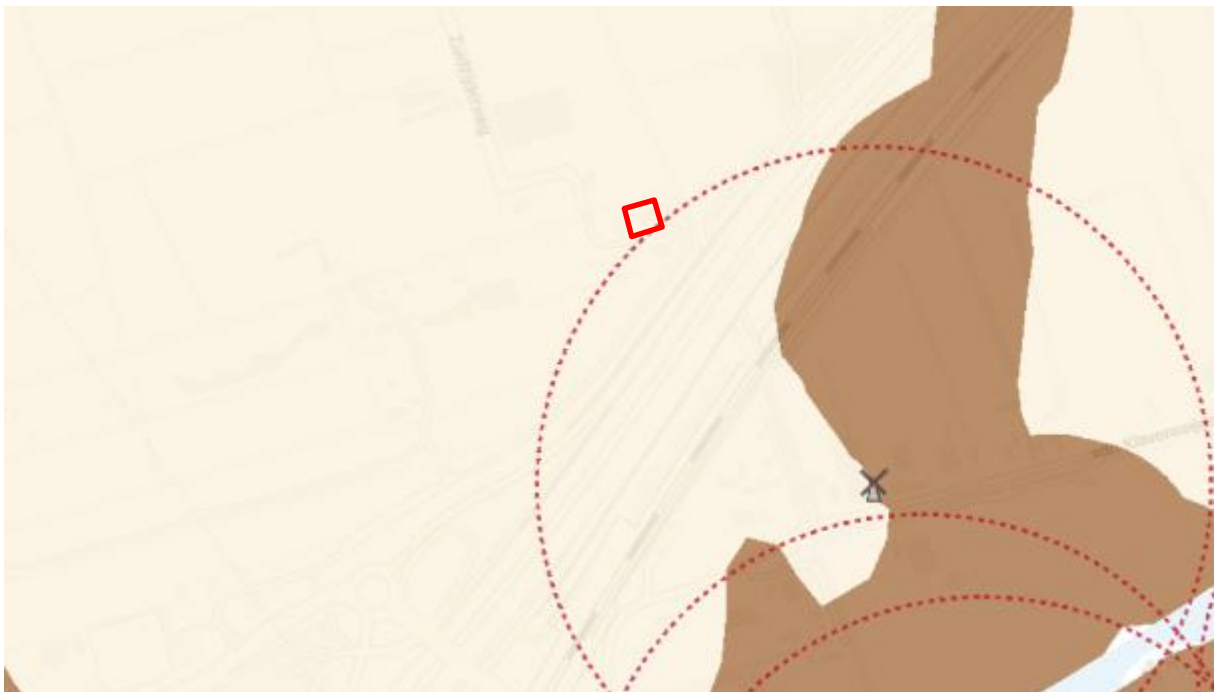
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan

moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.12.2 Onderzoek

De cultuurhistorische waarden in de provincie Zuid-Holland zijn weergegeven op de provinciale CHW-kaart (cultuurhistorische waardenkaart). In figuur 4.4 is een uitsnede van deze kaart weergegeven ter plaatse van het plangebied.



Figuur 4.4: Uitsnede CHW-kaart provincie Zuid-Holland (bron: http://pzh.b3p.nl/viewer/app/Cultuur_historische_atlas)

Op de kaart is te zien dat voor het plangebied alleen archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Uit de paragraaf 'archeologie' blijkt echter dat de archeologische verwachting ter plaatse van het plangebied laag zijn en dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Ter plaatse van het plangebied zijn geen overige cultuurhistorisch waardevolle landschappen, gebouwen, structuren of vlakken aanwezig. Het zuidoostelijke puntje van het plangebied is gelegen binnen een molenbiotoop (rode stippellijn in figuur 4.4). De beoogde uitbouw wordt echter gerealiseerd buiten deze zone.

4.12.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' zorgt niet voor belemmeringen.

4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een functiewijzigingen en een beperkte uitbouw mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

In het Besluit m.e.r. wordt stedelijk ontwikkelingsproject genoemd (categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.). De vraag is of een functiewijziging en kleine uitbouw gezien moet worden als stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (zie uitspraak 201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhankelijk 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. De concrete omstandigheden in dit geval betreffen dat er sprake is van een functiewijziging van 'bedrijf' naar 'gemengd'. Daarnaast wordt een kleine uitbouw en een aanlegsteiger mogelijk gemaakt. De ontwikkeling is kleinschalig in aard en omvang en er is sprake van een bestaand bouwperceel met een stedelijke functie. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied en niet binnen een stedelijke omgeving. Gezien de beperkte schaal en de aard van het project kan geconcludeerd worden dat het project niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Onderhavig project is, gelet op de omstandigheden van dit geval, niet te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Daarom is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Tevens is waar mogelijk aangesloten op het vigerende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. 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. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maken de opgenomen bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij behorende gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, functieaanduidingen en een bouwvlak. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond.

5.3 Regels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels behorende bij de verschillende enkel- en dubbelbestemmingen. Deze worden in par. 5.4 nader toegelicht. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingenbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de voor elk bestemmingsplan verplichte overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden, zoals bovenstaand toegelicht. De in hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen kennen een gestandaardiseerde opbouw:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemming hoeft niet alle genoemde onderdelen te bevatten.

5.4 Wijze van bestemmen

In het bestemmingsplan zijn de volgende enkel- en dubbelbestemmingen opgenomen:

Gemengd

Het perceel in het plangebied heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen, omdat er sprake zal zijn van verschillende (hoofd)functies in de toekomstige situatie. Deze bestemming loopt door tot aan de aanlegsteiger.

Binnen de bestemming zijn 10 recreatieverblijven, multifunctionele ruimten (zoals trainings- en vergader ruimten, expositieruimte), alsmede horeca en overige bijbehorende voorzieningen zoals parkeren, groen en water toegestaan.

Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen. Uitsluitend binnen het bouwvlak zijn gebouwen en overkappingen toegestaan. Het bouwvlak is verkleind ten opzichte van de huidige situatie, maar de maximale toegestane bebouwde oppervlakte is beperkt vergroot. De maximum goot- en bouwhoogte bedragen conform de bestaande bebouwing 4,5 en 8 meter.

Water

Ter plaatse van de aanlegsteigers en het tussenliggende boothuis is de bestemming 'Water' gehandhaafd. Deze bestemming is bedoeld voor water, (recreatie)verkeer te water, behoud, herstel en ontwikkeling van natuur, e.d. De aanlegsteigers zijn specifiek aangeduid en uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding toegestaan. De omvang van de aanduidingsvlakken bepaalt tevens de maximale breedte en diepte van de steigers. Op de overige gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, waaronder het bestaande boothuis (overkapping).

Waarde - Archeologie 1

Overeenkomstig het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied West' is voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen.

Waterstaat - Waterkering

Voor het noordelijke deel van het plangebied is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied West' de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt de belangen van de aanwezige waterkering.

Vrijwaringszone – Molenbiotoop 2

Gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' zijn bedoeld voor bescherming en behoud van vrije windvang van en het zicht op de molen. Deze dubbelbestemming ligt op het meest zuidoostelijke puntje van het plangebied.

Magneetveldzone

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - magneetveldzone' is het bouwen en het gebruik ten behoeve van een gevoelige bestemming niet toegestaan. Deze dubbelbestemming ligt op de zuidoostelijke helft van het plangebied.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro, indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

In dit geval is er geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro. Derhalve is er geen verplichting tot verhaal van kosten voor de gemeente. De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling geen kosten verbonden. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan 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 het hoogheemraadschap en met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland, de Omgevingsdienst West-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland.

6.2.2 Ter inzage

Op grond van artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd (van 9 april t/m 20 mei 2020). Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Gedurende de termijn van zes weken heeft één belanghebbende een zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Zuidzijderweg 4, Oud Ade'. In de nota is tevens aangegeven in hoeverre hetgeen dat naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voor vaststelling.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Daarnaast hebben de initiatiefnemers een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden van het bedrijf. In aanloop van de ontwikkelingen van het naastgelegen Ghoybos hebben de initiatiefnemers in de bewonersbijeenkomsten hun toekomstplannen toegelicht. Met de directe burens hebben zij regelmatig contact. De vragen die er bij de omwonenden waren zijn beantwoord. Ook is de beoogde ontwikkeling via de lokale krant publiekelijk gemaakt (zie bijlagen). Hierop heeft de initiatiefnemer positieve reacties ontvangen.

