

Ruimtelijke Onderbouwing B&B Zwethoeve, Woubrugge

- Oorspronkelijke versie 23 oktober 2017, aangepaste versie 29 juni 2018

QA⁺, Onderzoeks- en Adviesbureau Questions, Answers and More

Colofon

Onderzoeks- en adviesbureau QA⁺
Bezoekersadres: Oude Vest 91, 2312XT Leiden.
071 8892247, qaplus@qaplus.info

Profiel QA⁺

- Questions, Answers and More BV (QA⁺) is een ervaren, betrokken en ambitieuze onderzoeks- en adviesorganisatie (oprichting in 1999).
- QA⁺ verleent ondersteuning bij vraagstukken in het publieke domein door middel van onderzoek, procesbegeleiding en advies.
- De aanpak van QA⁺ kenmerkt zich door een heldere visie op modern bestuur, betrokkenheid bij de publieke zaak, nauwe samenwerking met kennisinstituten, focus op specifieke beleidsterreinen, en de flexibiliteit en slagvaardigheid van een functioneel kleinschalige organisatie.
- QA⁺ richt haar ondersteuning op uiteenlopende spelers in het publieke domein: overheden op lokaal, regionaal, nationaal of Europees niveau; semi-publieke organisaties, belangengroeperingen, en private partijen waar het hun public affairs betreft.

© Copyright QA⁺, Questions, Answers & More bv, beleidsonderzoek & advies.
Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUDSOPGAVE

1.ACHTERGROND 5

- 1.1 Bestaande situatie 5
- 1.2 Ligging 5
- 1.3 Bestaande situatie 5
- 1.4 Directe omgeving van B&B Zwethoeve 6
- 1.5 Toekomstige situatie 8

2.BELEIDSKADER 11

- 2.1 Rijksbeleid 11
- 2.2 Provinciaal beleid 12
- 2.3 Regionaal beleid 16
- 2.4 Gemeentelijk beleid 16

3.UITVOERBAARHEID 23

- 3.1 Milieu Effectrapportage 23
- 3.2 Milieu 24
- 3.3 Water 33
- 3.4 Verkeer en parkeren 39
- 3.5 Ecologie 39
- 3.6 Archeologie en cultuur 41
- 3.7 Economische uitvoerbaarheid 42
- 3.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 42

1.ACHTERGROND

1.1 B&B Zwethoeve

Initiatiefnemer is voornemens een Bed en Breakfast faciliteit (B&B) te starten op de Boddens Hosangweg 83. De B&B accommodatie draagt de naam van de woonboerderij, de Zwethoeve. In het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning heeft de gemeente Kaag en Braassem gevraagd om een ruimtelijke onderbouwing teneinde te komen tot een evenwichtig advies aan het College van B&W (Kaag en Braassem, W20170174). Dit document biedt het houvast om een te beoordelen of de B&B Zwethoeve past in bestaand beleid en de bestaande ruimtelijke ordening en bevat houvast voor de besluitvorming inzake vergunningverlening.

1.2 Ligging

De Zwethoeve bevindt zich op de hoek van de Boddens Hosangweg en de Zwetweg in Woubrugge. Zie blauwe ballon met gat op de kaart.

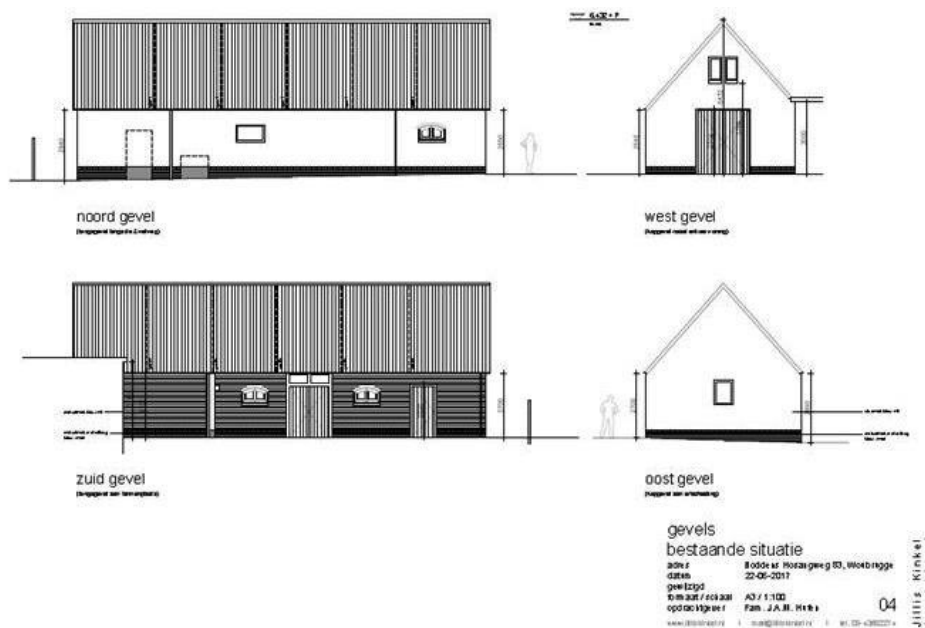


1.3 Bestaande situatie

Onderstaande foto's geven een beeld van de opstal die door de initiatiefnemer in gebruik genomen wordt voor B&B Zwethoeve.



Navolgend voorts enkele tekeningen van de architect van de initiatiefnemer van de bestaande situatie.



1.4 Directe omgeving van B&B Zwethoeve

In de directe woonomgeving is ten oosten van de Zwethoeve door een ruilverkaveling (1994/1995) meer dan twintig jaar geleden een perceel ontstaan met twee schuren, een stap en een forse lap landbouwgrond. De historische context is hierbij als volgt. De Zwethoeve was tot 1995 in gebruik als agrarische woning. In rechtstreekse verbinding met het woonhuis bevond zich een schuur en voorts waren er drie schuren ten oosten van de woning (langs de Zwetweg). Na het

overlijden van de toenmalige eigenaar van de Zwethoeve en de omliggende gronden en opstallen, heeft er een ruilverkaveling plaats gevonden. Hierdoor is het woonhuis in eigendom gekomen van een nieuwe eigenaar. De schuren/stal aan de oost-zijde van de Zwethoeve zijn ook in handen gekomen van een andere nieuwe eigenaar die tot op heden de schuur en de grond beheert. De eigenaar is een besloten vennootschap die in handen is van drie personen uit een lokaal bekende agrarische familie. Op kaarten heeft de Zwethoeve inclusief de schuur (verbonden aan het woonhuis) als adres “Boddens Hosangweg 83”. De andere drie schuren wordt aangeduid als “Boddens Hosangweg 83a” (en soms als Zwetweg 1). De aanduiding van de adressen verheldert dat de verschillende opstallen (woonhuis en schuren/stallen) eertijds als eenheid zijn ontstaan en door omstandigheden zijn gesplitst. Het woonhuis is minder dan 20 meter van de schuren en de stal verwijderd. Tussen de Zwethoeve en de drie schuren bevindt zich een hooiberg die voorheen in gebruik was van de toenmalige boerderij.

De Zwethoeve heeft in het bestemmingsplan buitengebied de bestemming “Wonen”, terwijl de drie schuren en het aanpalende terrein een agrarische bestemming hebben behouden (“Agrarisch met waarden, landschapswaarden”). Op het terrein rondom de drie schuren bevindt zich geen woning en het bestemmingsplan staat bewoning van het terrein niet toe. Voor het gebruik van de schuren heeft de eigenaar er na aankoop in 1995 (ruilverkaveling) voor gekozen om de schuren te gebruiken voor opslag van landbouwwerktuigen. De gronden erom heen worden verpacht aan de eigenaar van een paard/pony en voor het verbouwen van gewassen (wisselend: mais, bloemen, andere gewassen).

Ook voor de ruilverkaveling werden de schuren en stal niet intensief gebruikt. Toen na de ruilverkaveling het oude woonhuis (Boddens Hosangweg 83) in handen kwam van een niet-agrariër heeft de eigenaar van de schuren/stal geprobeerd om het recht op bewoning tevergeefs aan te vechten. Hoe dan ook, sinds 1995 zijn de schuren en de stal niet meer actief in gebruik genomen. De laatste milieuvergunning die van toepassing was op de betreffende schuren en de stal stamt uit 1984 (Hinderwetvergunning van 24 juli 1984). De oude vergunning is niet meer geactualiseerd omdat de schuur na 1984 niet meer in gebruik is als veestal. De afgelopen vergunningen zijn door de omgevingsdienst West Holland “historisch” verklaard.

In de directe woonomgeving van de Zwethoeve bevindt zich voorts ten noorden een stal voor enkele fokstieren (5-10) en een bijbehorende schuur. De stieren staan deels op stal en weiden op het terrein van Zwetweg 8. Het gaat om een klein perceel met grond (plusminus 5000m²). Wonen is op het perceel niet toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan buitengebied. Op kaartmateriaal wordt dit perceel vaak aangeduid als Boddens Hosangweg 85. Het perceel is eigendom van een lokaal bekende agrarische familie.

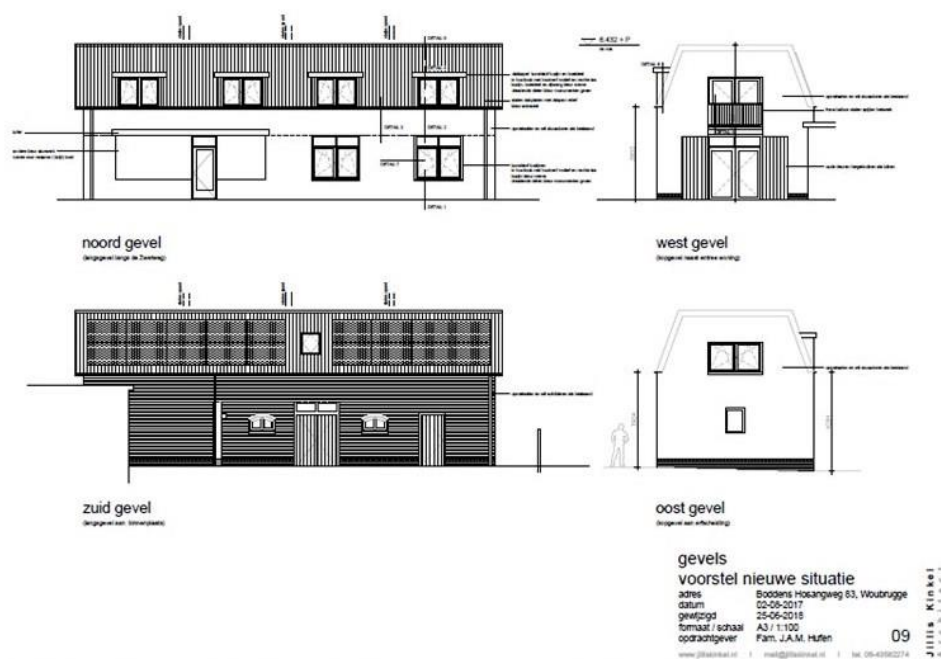
In de directe omgeving van de Zwethoeve bevinden zich circa 8-9 woonhuizen langs de Boddens Hosangweg.

In de niet-directe omgeving van B&B de Zwethoeve bevinden zich voorts twee andere agrarische bedrijven waar de eigenaren zelf ook gevestigd zijn (Zwetweg 8, Boddens Hosangweg 73). Deze bedrijven bevinden zich ongeveer op respectievelijk 200 meter en meer dan 100 meter afstand van de Zwethoeve.

1.5 Beoogde situatie

Aanleiding voor het initiatief B&B de Zwethoeve is het asbest-dak van het bijgebouw. Met de sanering van de asbest en in combinatie met een renovatie van de dakconstructie ontstaat de mogelijkheid om het gebouw een nieuwe functie te geven voor recreatie. Oogmerk van de initiatiefnemers is om de kansen die een locatie aan de rand van de bebouwing, natuur en agrarisch gebied te benutten voor een B&B. De locatie langs wandel- en fietsroutes, op een driesprong van Wijde Aa, Heimanswetering en Braassemermeer en ook op het snijvlak van natuur, bebouwing en agrarische sector biedt volgens de initiatiefnemers mogelijkheden.

Navolgend een schets van het initiatief B&B Zwethoeve.



B&B Zwethoeve zoals uitgewerkt in een plan:

- Op de eerste etage van de Zwethoeve zijn drie kamers met een dubbel bed (maximaal twee personen) gepland met elk een eigen douche/toilet. Bij volle bezetting kunnen zes personen de Zwethoeve bezoeken.
- Er is in de kamers gezorgd voor voldoende daglicht doordat er voor elk van de kamers twee ramen zijn. Hierdoor wordt duidelijk wat het Groene Hart te bieden heeft. Er is zicht op het grasland en de dijk van de Wijde Aa/Braassemermeer.

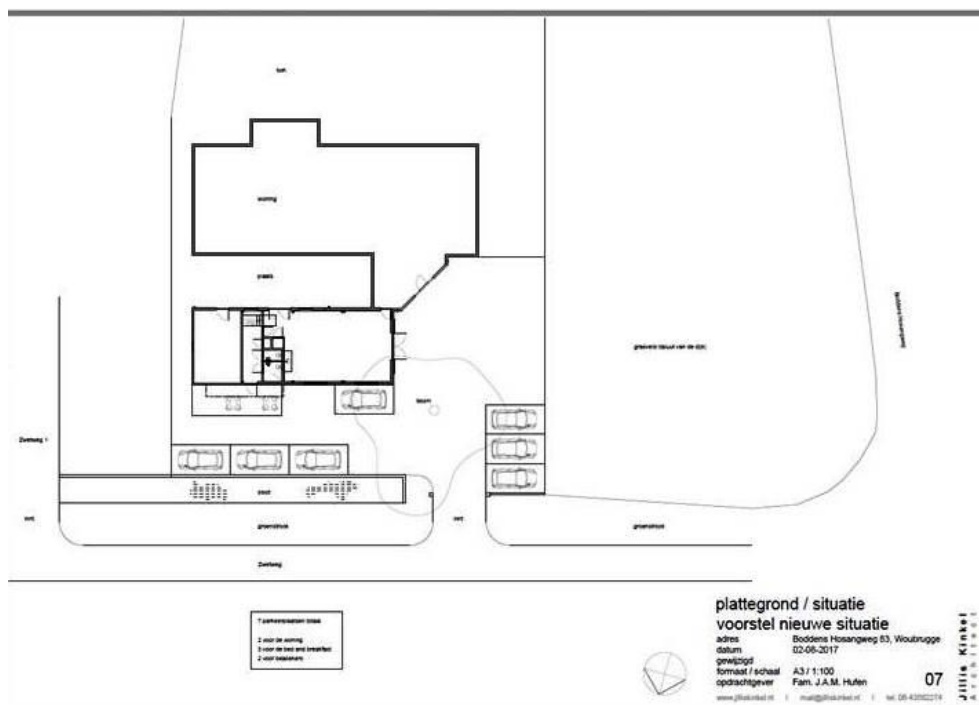
- Parkeergelegenheid voor auto's en fietsers is voor de deur tussen de sloot en de Noord-gevel en/of voor aan de dijk (aan der rechterkant bij het oprijden van de oprit). Deze ruimte is ruim voldoende voor het parkeren van auto's en fietsen.
- Voor het ontbijt kunnen gasten beneden terecht op de begane grond in de "plenaire ruimte". Voor koffie, thee en het voorbereiden van het ontbijt is een voorziening gepland in de "plenaire ruimte".
- Op het Mansarde dak bevinden zich zonnepanelen. Het precieze aantal wordt afgestemd op de wens om qua energievoorziening energie-neutraal te zijn, dat wil zeggen de opgewekte energie te benutten voor de energievoorziening van de B&B. Het dakvlak biedt hiervoor ruimte.

Een deel van de schuur blijft in gebruik voor (tuin)gereedschap en dergelijke.

In aansluiting op de B&B voorziening wordt gedacht aan kleinschalige activiteiten voor bijvoorbeeld koffie, thee en dergelijke. Op het terrein is overdag ruimte voor auto's, en voor veel fietsers.

Voor eenvoudige werkzaamheden bij de B&B-voorziening is het idee om minder valide mensen in te schakelen die hieraan hun dag kunnen besteden.

Op het terrein is de onderstaande ruimte beschikbaar voor parkeren.



2.BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Nederland concurrerend

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

Nederland bereikbaar

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

Nederland leefbaar en veilig

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

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

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling is zodanig kleinschalig dat een raakvlak met de structuurvisie ontbreekt. Voor de volledigheid is het plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat initiatiefnemer behoefte voorziet voor de nieuwe ontwikkeling. Het initiatief sluit ook aan bij het gemeentelijke beleid, zie paragraaf 2.4. Hiermee wordt aangetoond dat er vraag is naar de beoogde functie. De bestaande bebouwing wordt volledig hergebruikt dus er wordt conform stap 2 van de ladder duurzame verstedelijking gebouwd. Stap 3 van de ladder is hierdoor niet van toepassing.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Na de eerste aanvulling van 1 oktober 2012 worden in het Barro vijftien onderwerpen beschreven zoals project Mainportontwikkeling Rotterdam, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Planspecifiek

De realisatie van de Bed en Breakfast valt niet in één van de projecten benoemd in het de Barro. Het nationaal belang voor een goede waterkering wordt ook niet geschaad omdat nabij de waterkering een schuur gerenoveerd wordt maar dus niet een nieuwe fundering in de dijk. Het aspect water wordt toegelicht in hoofdstuk 3.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Structuurvisie ‘Visie op Zuid-Holland’

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de structuurvisie ‘Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte’ vastgesteld. Het doel van de visie is om duidelijk te hebben hoe de ruimtelijke ontwikkeling er tot 2040 uit komt te zien. Jaarlijks wordt de structuurvisie geactualiseerd. De laatste actualisering is vastgesteld op 12 januari 2017 door de Provinciale Staten. In deze actualisering zijn de hoofdlijnen, hoofdopgaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid ongewijzigd gebleven. Gaande weg wordt in samenspraak met andere overheden bedrijven en maatschappelijke organisaties de visie verder vorm gegeven.

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

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

De provincie heeft als sturingsfilosofie om meer ruimte geven aan initiatieven vanuit de markt en de samenleving. Naast de geboden ruimte, kan directe betrokkenheid van de provincie in concrete coalities wenselijk en noodzakelijk zijn om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken (zodat de provinciale doelen worden gerealiseerd). De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt de mogelijkheid om kansen, vernieuwende ideeën en plannen uit de samenleving, uit te werken. Door meer samenwerking met partners in de regio te organiseren, schept de provincie belangrijke voorwaarden voor het (laten) ontstaan van nieuwe vitale coalities van partijen en initiatieven uit de samenleving.

De visie Ruimte en Mobiliteit heeft sinds de publicatie van de eerste versie verder ontwikkeld in samenspraak met lagere overheden, adviesorganisaties, bedrijven een maatschappelijke organisatie. Met het basisidee van de initiatiefnemer in het achterhoofd zijn er enkele beleidsmatige uitgangspunten die aansluiten op provinciaal beleid:

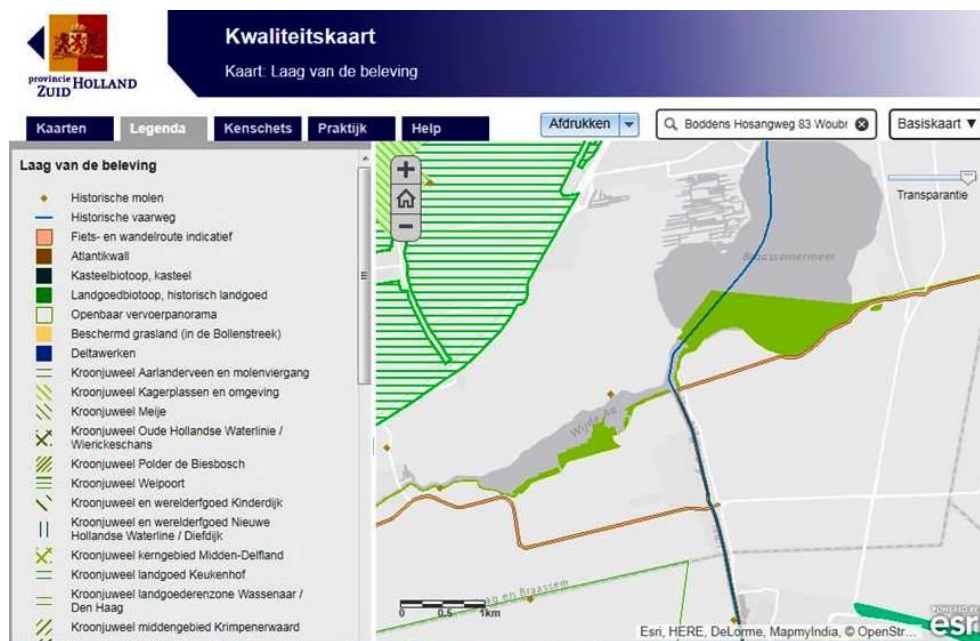
- de agrarische sector bevindt zich in een maatschappelijke speelveld waarin bedrijfsmatige doelen steeds meer verweven raken met andere doelen. Hierbij kan gedacht worden aan zowel recreatie, als natuurbescherming en –behoud als bewoning;
- de stadsranden van verstedelijkt of bebouwd gebied zijn bij uitstek de plaatsen waarbij de voordelen van wonen en bewoonde ruimte verbonden kunnen worden met de voordelen van ruimtes die een functie vervullen voor natuur, recreatie of agrarische benutting.

De kwaliteitskaarten in de Visie ruimte en mobiliteit bevatten de belangrijkste kenmerken (richtpunten) van een gebied. Karakteristiek voor Zuid-Holland zijn de delta-, veen-, rivieren- en kustlandschappen. Deze moeten herkenbaar blijven. Een richtpunt beschrijft hoe de kwaliteit van een gebied bij nieuwe ontwikkelingen willen behouden of versterken. Bij aanpassingen in het landschap, zoals bij woningbouw of aanleg van wegen, moet de initiatiefnemer hiermee rekening houden. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang. Wanneer bij uw plannen meer belangen afwogen worden, kunt u rekenen op meer draagvlak en krijgt u doorgaans steun van ons. Bij kwaliteit gaat het om meer dan alleen 'mooi'. Er moet evenwicht zijn in de functionaliteit, duurzaamheid en de beleving van een gebied.

De kwaliteitskaarten die voor de hele provincie Zuid Holland zijn uitgewerkt hebben voor de gemeente Kaag en Braassem een gebiedsgerichte vertaling gekregen in het gebiedsprofiel Hollandsch Plassengebied.

Planspecifiek

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de laag van de beleving zijnde een van de vier aspecten dat de kenmerken (en richtpunten) van een gebied. Voor de beleving op de locatie van de B&B Zwethoeve staat de rol als fiets- en wandelroute centraal.



De vertaling van de vier kwaliteitskaarten naar het Holland Plassengebied waarin het onderhavige initiatief zich bevindt, toont een vergelijkbaar beeld. In het oog springt de geschiktheid volgens de provincie Zuid Holland van het gebied voor recreatie.



Het initiatief met betrekking tot B&B Zwethoeve sluit aan op het pleidooi van de provincie Zuid Holland voor een groter aanbod van “dag- en verblijfsrecreatie”.

De inzet om B&B Zwethoeve energieneutraal op te zetten, sluit aan bij het streven in de visie Ruimte en Mobiliteit tot CO2-reductie en nulenergie-woningen en gebouwen.

2.2.3 Agenda Ruimte – Holland Rijnland

In de Agenda Ruimte wordt door de provincie inzicht gegeven in de uitvoering van ruimtelijke activiteiten en de keuzes die zij maakt waar het gaat om de vertaling van de vijf hoofdpunten en 14 provinciale belangen uit de Provinciale Structuurvisie. Voor de uitvoer van het provinciaal beleid heeft de provincie afspraken gemaakt met zeven verschillende regionale samenwerkingsverbanden. Het gaat hierbij om afspraken in aanvulling op bovenregionale afspraken en sectorale uitvoeringsafspraken die in andere bestuursorganen gemaakt worden.

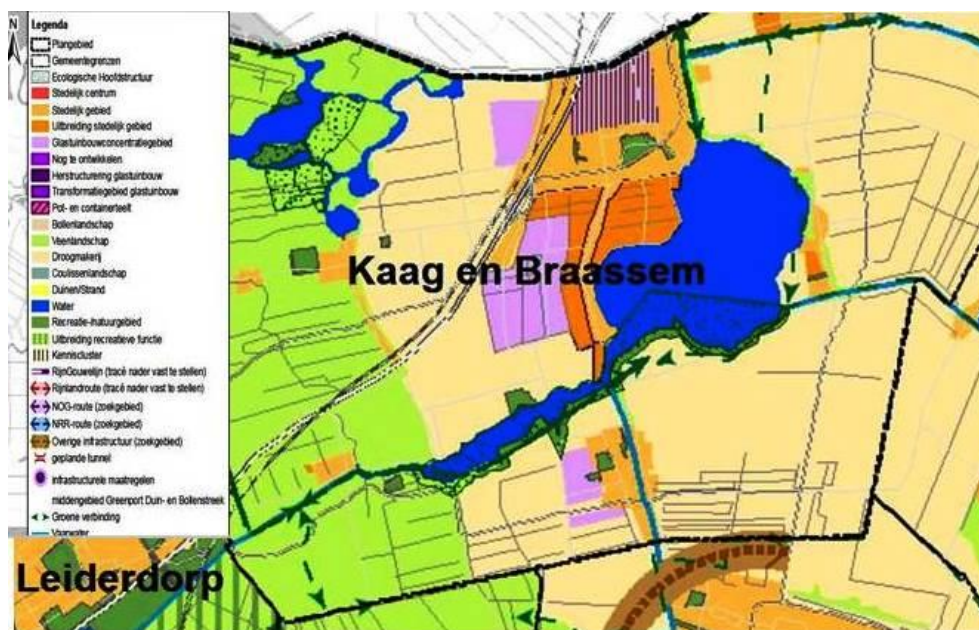
Planspecifiek

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

2.3 Regionaal beleid

2.3.1. Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

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



Planspecifiek

De locatie van het initiatief ligt op een zogenaamde groene verbindingzone waarin de groene gebieden langs de wijde Aa doorlopen naar de zuidrand van de Braassemermeer. De locatie bevindt in een zone waar de uitbreiding van de recreatieve functie wordt voorzien. Hierop sluit het onderhavige initiatief op aan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV)

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 12 december 2011 de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld. Sindsdien heeft de gemeente in samenspraak met burgers, belangstellenden en belanghebbenden de MRSV geactualiseerd. De vernieuwde versie is op 18 december 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. De actualisatie is de meest recente versie van de gemeentelijke integrale visie op de maatschappelijke en

ruimtelijke ontwikkeling waarbij een planhorizon van acht jaar wordt gehanteerd, tot 2025 dus.

Voor de gemeente is de MRSV voor allerlei besluiten een toetsingskader voor beleidsontwikkeling en uitvoering. De gemeente stelt zich qua aanpak op als een “regiegemeente”. Dat betekent dat waar mogelijk taken worden uitbesteed en op afstand wordt gestuurd. Nieuwe initiatieven worden samen met burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties in samenwerking opgepakt (mits passend binnen de MRSV). Van geval tot geval bekeken hoe nieuwe initiatieven zich verhouden ten opzichte van de MRSV. De visie in het MRSV is geen keurslijf want bij het opstellen van de MRSV waren niet alle nieuwe ontwikkelingen bekend en als daar aanleiding voor is, kan de gemeente eigen afwegingen maken.

Zoals de eerste MRSV is de ge-update versie opgebouwd uit enkele bouwstenen zoals wonen, ruimtelijke inrichting, economie, recreatie, bereikbaarheid en duurzaamheid. Voor elk van de dorpskernen waaruit de gemeente Kaag en Braassem bestaat, zijn deze bouwstenen nader uitgewerkt.

De MRSV-hoofdkoers is “behoud door ontwikkeling” waarmee wordt bedoeld dat de gemeente mikt op zowel het behoud van de kernkwaliteiten als groene, landelijke gemeente als het ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Zo wordt het belangrijk gevonden om aandacht te hebben voor innovatie, en ook economische ontwikkeling en recreatie. Voor wat betreft recreatie wordt gepleit voor nieuwe voorzieningen die aansluiten op actuele wensen van recreanten. Ook het beleven van de bijzondere landschap en natuur wordt in dit verband genoemd.

De MRSV mikt erop om aan te sluiten bij de bestaande landschappelijke hoofdstructuur waarin vier landschapstypen figureren: veenweidegebied, droogmakerij, glastuinbouw en A4/HSL. Een ander structuur dragend element waarop wordt aangesloten zijn de zones langs de Wijde Aa en de Drecht. In deze zones worden wonen, bedrijvigheid, natuur en recreatie op elkaar afgestemd. Hierbij is ruimte voor recreatieve ontwikkeling in aansluiting op agrarische bedrijvigheid, alsook voor combinaties van natuurontwikkeling, wandelen en fietsen langs recreatie routes. Kleinschalige recreatie heeft de voorkeur vanwege de kwetsbaarheid van natuur en landschap.

Kaag en Braassem kiest voor een duurzame toekomst en een aantrekkelijke en leefbare gemeente. De duurzaamheidsaspecten worden samen met het Duurzaamheidsplatform uitgewerkt waarbij een klimaat neutrale gemeente in 2040 als stip op de horizon fungeert. In deze visie past het streven naar energiebewust gedrag, energie neutrale nieuwbouw en energiezuinige renovatie. Voor een afweging van de mogelijkheden voor hernieuwbare energie worden landschapsvisies ontwikkeld om zicht te krijgen op een goede afstemming van hernieuwbare energie, natuur en landschap.

Voor alle elf dorpskernen (Bilderdam, Hoogmade, Kaag, Leimuiden, Nieuwe Wetering, Rijnsaterwoude, Rijkpwetering/Oude Ade, Roelofarendsveen/Oude Wetering en Woubrugge. Voor elk van de dorpskernen zijn de hoofdpunten

beschreven waarbij als kernbegrippen “dromen”, “denken” en “doen” zijn gehanteerd. De nieuwe MRSV-beleidsuitgangspunten zijn voor de verschillende kernen vertaald naar een compacte toekomstvisie.

Enkele hoofdpunten in de compacte toekomstvisie voor Woubrugge zijn:

- Woubrugge wordt getypeerd als een dorpskern die is ingesteld op recreatie en toerisme mede vanwege de ligging tussen de Braassemermeer en de Oude Rijn. Het dorp ligt langs een internationaal bekende wandelroute, de E11 (de bekende Marskramerroute).
- De Dorpsraad heeft bijgedragen aan de zogenaamde houtskolenschets voor een visie. Voor nieuwe woningbouw wordt met name naar het zuidelijke gedeelte gekeken. Ook voor de toekomst wordt de glastuinbouw als een essentiële bouwsteen gezien.
- Waterrecreatie, aanmeren, en verblijven worden als een kans voor het dorp gezien. Het verder uitbreiden van wandelpaden wordt als een blijvend aandachtspunt gezien. Fietsen, wandelen en kleinschalige recreatie passen in de toekomstvisie voor Woubrugge (ook buiten de kern).

Planspecifiek

Het realiseren van een kleinschalige B&B faciliteit sluit aan op de MRSV-visie in het algemeen en de compacte uitwerking van de dorpskern Woubrugge in het bijzonder. Qua locatie ligt B&B de Zwethoeve in een zone die erg geschikt is voor recreatie en die loopt van de Wijde Aa, onder langs de Braassemermeer tot aan Rijnsaterwoude. B&B Zwethoeve bevindt zich op een op een knooppunt van fiets- en wandelroutes, en ook bij het pontje dat Woubrugge en Roelofarendsveen verbindt. De kleinschaligheid van het initiatief vergemakkelijkt het om zonder verstoring van de natuur en het landschap te genieten. Het initiatief bevordert het gebruik van streekproducten die langs de dijk verkrijgbaar zijn (eieren, kaas, melk, fruit). De verwijdering van de asbestdaken en het installeren van zonnepanelen sluiten aan bij de ambitie van de gemeente Kaag en Braassem als duurzame gemeente. B&B Zwethoeve neemt een voorschot op de energie-neutraliteit die de gemeente wil realiseren in 2040. In bescheiden mate draagt de B&B bij aan werkgelegenheid. De voorziene inschakeling van gehandicapten in de bedrijfsvoering bevordert de leefbaarheid.

2.4.2 Recreatie Impuls

De gemeente Kaag en Braassem heeft de ambitie uitgesproken een recreatiegemeente te willen zijn. Mede in dat kader hebben de stichting Kaag en Braassem Promotie, de Kamer van Koophandel, de Rabobank en de gemeente Kaag en Braassem in een interactief proces met recreatie ondernemers, de eerste fase van het meerjareninvesteringsplan “Recreatief Kaag en Braassem” opgesteld. In deze eerste fase is onderzoek gedaan naar de groeikansen van de recreatieve sector en is er een sterkte/zwakte analyse van Kaag en Braassem als recreatiegemeente opgesteld.

Uit de eerste fase van het meerjareninvesteringsplan is gebleken dat er in Kaag en Braassem volop kans liggen voor investeringen in de recreatieve sector en dan met name in de verblijfsrecreatieve sfeer. Daarnaast biedt de sterkten/zwakten-analyse aanknopingspunten voor verbeteringen in de recreatieve infrastructuur en het beter benutten van de bestaande recreatieve kwaliteiten binnen de gemeentegrenzen. Deze input vormde de basis voor de het 'Discussiedocument Recreatieve Impuls'. Het doel van dit discussiedocument was dan ook om duidelijkheid te krijgen over wat de gemeente concreet gaat doen om de recreatieve sector een impuls te geven en welke planologische mogelijkheden er geboden worden om private partijen aan te zetten tot investeringen in de recreatieve sector.

Naar aanleiding van de uitkomsten van de gesprekken over het 'Discussiedocument Recreatieve Impuls' heeft de gemeente in de media meerdere keren een oproep gedaan aan initiatiefnemers om zich te melden bij de gemeentelijke organisatie met hun recreatieve plannen, om te kijken of deze ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Planspecifiek

Het initiatief B&B Zwethoeve is op 28 juni 2016 aangemeld bij de gemeente Kaag en Braassem. De gemeente heeft per brief (kenmerk bpRI64/17.01842) laten weten een positieve grondhouding jegens het initiatief in te nemen. De brief en navraag van de initiatiefnemer bij de gemeente leveren vier aandachtspunten op bij de uitwerking: parkeren op eigen terrein aantonen, maximaal 7 bedden, uitwerking koffie- en theehuis, goothoogte schuur maximaal 4 meter, bouwhoogte niet hoger dan nu.

2.4.3 Richtlijn activiteiten en verblijfsaccommodaties

De richtlijn 'Verblijfsaccommodaties en activiteiten in intensieve en extensieve recreatiegebieden' van maart 2012 gaat in op waar de gemeente recreatieve verblijven en activiteiten wil toestaan en is een verdere uitwerking van het MSRV. Daarvoor definieert de gemeente wat onder intensieve of extensieve recreatie wordt verstaan. We onderscheiden intensief-plus, intensief, extensief en extensief-min en geven aan welke gebieden tot welke categorie behoren. De richtlijn is bedoeld om de invloed van initiatieven voor recreatieve verblijven, accommodaties en activiteiten in deze gebieden te beoordelen in het licht van het behouden en beschermen van het waardevolle landschap en plassengebied. Bij zo'n beoordeling zal de (extra) invloed van het nieuwe initiatief in relatie tot het karakter en intensiteit van het recreatieve gebied worden gewogen.

Planspecifiek

Het onderhavige initiatief bevindt zich langs de Heimanswetering, wijde Aa op een plek die gecategoriseerd moet worden als "intensief plus" of "intensief" waarin ruimte is voor de ontvangst van maximaal 7 personen in een B&B. Het accommoderen van maximaal zes personen in drie kamers past binnen de richtlijn activiteiten en verblijfsaccommodaties.

2.4.4 Welstandsnota

In 2009 zijn de gemeenten Alkemade en Jacobswoude samengegaan in de nieuwe gemeente Kaag en Braassem. Door deze samenvoeging moeten diverse beleidsdocumenten samengevoegd en geharmoniseerd worden. Zo ook het welstandsbeleid. Omdat Alkemade wel welstandsbeleid had en Jacobswoude niet, heeft de raad van gemeente Kaag en Braassem op 29 juni 2009 besloten het hele grondgebied van Kaag en Braassem vrij te stellen van welstandsbeleid, behalve monumenten en beschermde dorpsgezichten. Kaag en Braassem beschikt over 63 rijksmonumenten, 97 gemeentelijke monumenten en 4 beschermde dorpsgezichten (te weten delen van Kaag, Oude Wetering, Roelofarendsveen en Rijpwetering).

Planspecifiek

In Kaag en Braassem bevinden zich drie woningen/gebouwen met een status als monument. De Zwethoeve is geen monument en er zijn daardoor geen regels betreffende welstand waaraan het initiatief voor B&B Zwethoeve getoetst moet/zal worden.

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

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

Planspecifiek

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

Het geldend bestemmingsplan voor het perceel is Bestemmingsplan Buitengebied Jacobswoude (2008). Hierin heeft het perceel op de Boddens Hosangweg nummer 83 de bestemming woondoeleinden gekregen. De woningen aan de andere kant van de Boddens Hosangweg vallen onder het bestemmingsplan kernen Woubrugge en Hoogmade (2007). De locatie van B&B Zwethoeve ligt op het snijvlak van het de woonkern Woubrugge en het buitengebied van Woubrugge. Qua bestemming op gebiedsniveau bevindt de locatie zich zowel op agrarisch gebied met landschap en natuurwaarden (ALN) en agrarisch gebied met waardevolle openheid (AO).

WA

Avenue

Awb (zw)

Awb (zw)

W(3)

Ava(b)

zie blad 3

W WOONDOELENDEN

A AGRARISCHE DOELENDEN

Ww: woonboerengrplaats
WwK: levens kantoor
#: voorbaltj agrarisch bedrft

Ag: glashutbouw
Ahn: agrarisch hul-p-en nevenbedrft
Alv: intensieve veehouderj
As: slaktveest
Av: grondgebonden veehouderj
Ava: grondgebonden veehouderj, akkerbouw en vollegershutbouw

(3) eenfak toegestane woningen/
n woonbofen
n artikel 31 niet van toepassing
zw zonder woning

(b) bouwvlak
n artikel 31 niet van toepassing
bs schuur
V Ze agrarische bedrft/woning toegestaan
(zw) zonder woning
(z) zonder gebouwen

WATERSTAATSDOELENDEN

21

3. Uitvoerbaarheid

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

3.1 Milieu effectrapportage

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

Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

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

Planspecifiek

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

3.2 Milieu

3.2.1 Bodem

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

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

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

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

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

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

De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van de realisatie van een nieuwe bestemming voldoen aan de doelstellingen uit de Beleidsvernieuwing

Bodemsanering (BEVER). Uitgangspunt is dat functioneel wordt omgegaan met eventueel aanwezige verontreinigingen. Tevens introduceerde de commissie Welschen in het begin van de jaren negentig het begrip "actief bodembeheer". Het doel hiervan is om op verstandige, doelmatige wijze om te gaan met de structurele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Planspecifiek

De kwaliteit van de bodem zijn in overeenstemming met het gebruik van de woning. Bij verandering van de bestemming van de locatie Boddens Hosangweg 83 van agrarisch naar een woonbestemming (in 1995), zijn geen beperkingen geconstateerd vanwege de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Uit het destijds uitgevoerde verkennende onderzoek zijn “in de bestaande situatie geen beperkingen voor het gebruik van de locatie als woning.” Met realisatie van het initiatief verandert het bodemgebruik niet.

3.2.2 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige

bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

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

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

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

Planspecifiek

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

3.2.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

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

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit en de laatste versie van dit document is van 1999. In deze publicaties 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.

Vooruitlopend op de Omgevingswet, wordt de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering niet meer door de VNG geactualiseerd. De inschatting is dat een vorm van zonering ook onder het nieuwe stelsel van de Omgevingswet nodig zal blijven, maar dan in een sterk vereenvoudigde vorm.

Planspecifiek

Bezien vanuit het perspectief van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering, heeft de vestiging van de B&B de Zwethoeve geen negatieve gevolgen (geur, geluid, fijnstof, risico) voor de omliggende agrarische bedrijven en woningen. De bedrijfsvoering op de Boddens Hosangweg 85 wordt er niet door beïnvloed. De schuren/stal op de Boddens Hosangweg 83a zijn niet in gebruik en de impact van de B&B Zwethoeve ontbreekt. Omgekeerd is er B&B Zwethoeve geen overlast te verwachten van agrarische bedrijvigheid. De agrarische bedrijvigheid op de Boddens Hosangweg 85 is hiervoor te kleinschalig. Bezoekers van B&B Zwethoeve ondervinden evenmin hinder van de Boddens Hosangweg 83a omdat er geen agrarisch gebruik plaats vindt van de schuren en de stal. De ruimte is in gebruik voor opslag van landbouwwerktuigen. Op de schuren en de stal is geen vergunning meer van toepassing.

Indien B&B Zwethoeve daadwerkelijk gevestigd is op de Boddens Hosangweg 83, dan worden agrarische bedrijven rondom (Boddens Hosangweg 83a, en 85) niet extra beperkt. Indien na meer dan 23 jaar alsnog agrarische werkzaamheden op de Boddens Hosangweg 83a worden opgepakt, dan is de beperkende factor voor de ontplooiing van deze werkzaamheden sinds de woonbestemming die op woonboerderij en de schuur op de Boddens Hosangweg 83 rust. Immers, na de ruilverkaveling in 1995 heeft het woonhuis en de bijpassende schuur een woonbestemming gekregen. Het bestaan hiervan is voor de ontplooiing van agrarische activiteiten op de Boddens Hosangweg 83a een beperkende factor. De vestiging van de B&B Zwethoeve voegt hieraan geen extra beperking toe.

Dat de B&B Zwethoeve geen extra beperking oplevert, betekent niet dat vestiging van agrarische bedrijvigheid op de Boddens Hosangweg 83a zonder meer mogelijk is. Momenteel is er voor de schuren en stal geen vergunning van toepassing en deze zal bij agrarisch gebruik (veehouderij) wel noodzakelijk zijn. De afstand van het woonhuis/schuur op de Boddens Hosangweg 83 ten opzichte van de schuren en de stal op de Boddens Hosangweg 83a maakt de ontwikkeling van agrarische bedrijvigheid (zoals een rundveehouderij) onmogelijk doordat de afstand van het

woonhuis ten opzichte van de schuren/stal minder dan twintig meter bedraagt. De afstand van de gevel van het woonhuis tot het perceel van de twee schuren en de stal bedraagt 2 meter. Zowel door geur, stof als geluid zou in de huidige situatie te veel overlast ontstaan voor het woonhuis op de Boddens Hosangweg 83. De afstandsnormen uit de VNG-Handreiking voor de ontwikkeling van agrarische bedrijvigheid (zoals een varkens- of rundveehouderij) zouden in deze situatie worden overschreven. Ook de natuur- en landschapswaarden van de Zwetpolder en de aanpalende polders verhouden zich slecht met een intensieve veehouderij op deze locatie. Uitgaande van de huidige situatie, zou een verzoek om een vergunning om alsnog agrarische bedrijvigheid van enige betekenis te gaan ontplooiën op de Boddens Hosangweg 83a, waarschijnlijk afgewezen worden.

Uitgaande van de bestaande eigenaar van de Boddens Hosangweg 83a is onwaarschijnlijk dat deze de oude rundveestal weer actief in gebruik zou willen nemen. Agrarische activiteiten op de Boddens Hosangweg 83a zijn er in de schuren en de stal de afgelopen 23 jaar niet of nauwelijks geweest. Ze verkeren in slechte staat van onderhoud en zijn als stal momenteel onbruikbaar. Bij investeringen in de opstallen op deze locatie zou de initiatiefnemer rekening moeten houden met forse investeringen voor renovatie inclusief vervanging van asbestdaken. Daar waar er jaarlijks een fors aantal agrariërs stopt en geschikte accommodaties achterlaten, ligt het niet voor de hand dat de schuren en de stal op de Boddens Hosangweg 83a actief in gebruik worden genomen voor agrarisch gebruik. Voorts is aan de eigenaar van de schuren/stal en grond van Boddens Hosangweg 83a op 14 juli 2017 door de gemeente Kaag en Braassem een vergunning verstrekt om circa 150 extra runderen te accommoderen op de A. de Graaflaan 31 in Woubrugge.

Het actief benutten van de rundvee-stal en de schuren (op de Boddens Hosangweg 83a) is ingewikkeld vanwege de nabijheid van het woonhuis en de schuur op de Boddens Hosangweg 83. De afstandsnormen uit de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering verhinderen vele vormen van actief agrarisch gebruik en een intensieve benutting van de oude rundveestal. Mocht het zo zijn dat de agrarische activiteiten op de Boddens Hosangweg 83a door een toekomstige eigenaar niet te belastend zijn voor de Zwethoeve en door de bevoegde autoriteiten worden vergund (onder voorwaarden), dan is kennelijk de woon- en leefkwaliteit op de Boddens Hosangweg 83 niet in het geding. Ook een B&B-faciliteit zou dan mogelijk moeten zijn op de betreffende locatie. Een onderscheidend kenmerk van B&B-voorziening de Zwethoeve is dat deze zich weliswaar in de bebouwde kom maar in de nabijheid van agrarische bedrijven, uitgestrekte weilanden, polderlandschap, en water bevindt. De initiatiefnemer van de B&B de Zwethoeve zal dan zelf moeten beoordelen of de agrarische bedrijvigheid als een voordeel wordt gezien voor bezoekers van de accommodatie dan wel als een obstakel.

3.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de

leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

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

Planspecifiek

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

3.2.6 Geurhinder

Algemeen

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

Regelgeving

Geurhinder en veehouderij

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

Op deze locatie is het Activiteitenbesluit het toetsingskader voor vergunningverlening op het gebied van geur veroorzaakt door naburige dierenverblijven. Veehouderijen of een B&B-voorziening die onder het Activiteitenbesluit vallen, moeten in principe voldoen aan de in dat besluit

genoemde minimaal aan te houden afstand tot geurgevoelige objecten, tenzij er sprake is van een reeds bestaande situatie.

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

Als houvast voor de praktische toepassing van de Wet Geurhinder Veehouderij heeft Infomil een Handreiking ontwikkeld die in de praktijk veel wordt gebruikt (“Handreiking Wet geurhinder en veehouderij”). Deze handreiking biedt milieuambtenaren, agrariërs en anderen een praktisch houvast voor de toepassing van het bestaande kader van regels.

Planspecifiek

B&B voorziening de Zwethoeve is geen geurgevoelig object. Er is derhalve geen risico dat omwonenden last zullen hebben van geur-overlast.

Naast de Zwethoeve bevindt zich een agrarisch bedrijf (Boddens Hosangweg 83a). De schuren en stal op deze locatie zijn in gebruik voor opslag van landbouwvoertuigen. Veehouderij is in de betreffende locatie qua bestemmingsplan mogelijk maar de schuren en de stal zijn niet actief in gebruik. De eertijds geldende Hinderwetvergunning (van 24 juli 1984) is verlopen. Actualisering van toestemming voor agrarische activiteiten, bijvoorbeeld als rundveehouderij zijn niet gebeurt omdat de huidige eigenaar de schuren en de stal hiervoor niet gebruikt.

Mocht een toekomstige eigenaar van de schuren en de stal overwegen om rundvee te gaan houden (of varkens), dan is dat strijdig met de Wet geurhinder en veehouderij. De afstandsnormen (in artikel 4 en 5 Wgv)) die gelden bij een intensief gebruik van de rundveestal, maken een actief gebruik van de stal voor dit doel onmogelijk. De schuren/stal zijn vanwege Wvg-regels in zeer beperkte mate te gebruiken voor enkele extensieve (en niet belastende) vormen van agrarische activiteit.

3.2.7 Asbest

Asbest is een verzamelnaam voor mineralen die in de natuur voorkomen. Deze mineralen zijn opgebouwd uit fijne en heel kleine vezels. Het materiaal heeft goede eigenschappen: het is sterk, slijtvast, isolerend, brandwerend, niet-geleidend en het is goedkoop. Asbest is daarom veel gebruikt in woningen, bouwwerken en objecten, tot ver in de jaren '80. In Nederland is ruim 80% van het geïmporteerde asbest verwerkt tot producten zoals golfplaten en waterleidingbuizen. Asbest in of

om het huis is niet gevaarlijk als het vast zit aan ander materiaal. Het verwerken en bewerken van asbest is sinds 1 juli 1993 verboden.

Vanaf 2024 zijn asbestdaken in Nederland naar verwachting verboden. De wijzigingen van de Wet milieubeheer die hiervoor nodig zijn zullen na de installatie van een nieuw kabinet weer op de agenda komen. Wanneer het verbod in werking treedt betekent dit dat eigenaren van gebouwen met asbesthoudende dakbedekking deze voor 2024 moeten verwijderen. Hierbij maakt het niet uit of dit dak in bezit is van een particulier, een bedrijf of de overheid. Ook de toestand van het dak is niet relevant voor het verbod. Daken in heel slechte, verweerde toestand moeten al eerder verwijderd worden.

Met het verstrijken van de tijd raakt elk asbestdak op den duur verweerd. Een verweerd asbestdak levert een (dreigend) gevaar op voor de leefomgeving. Het verbod op asbestdaken is een middel om de hoeveelheid asbest in de leefomgeving te verminderen. Verweerde asbestdaken leveren een bijdrage aan de gestage emissie van asbestvezels in het milieu. Dit komt omdat bijna alle asbestdaken in Nederland matig tot ernstig zijn verweerd. Deze daken worden niet altijd vervangen omdat de functie van het dak door verwerking niet direct wordt aangetast.

Het vrijkomen van asbestvezels is met het blote oog niet zichtbaar. Een verweerd asbestdak kan daardoor lange tijd het milieu vervuilen. Ook kan het een gevaar opleveren voor de gezondheid van mensen. Bij een eigenaar (particulier of bedrijf) ligt de verplichting om ervoor te zorgen dat asbest op zijn dak gesaneerd wordt.

Planspecifiek

In september 2017 is in opdracht van de initiatiefnemer een asbestinventarisatie gemaakt van het bijgebouw waarin B&B Zwethoeve is voorzien. In kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning is de betreffende inventarisatie opgestuurd naar de gemeente Kaag en Braassem en is een sloopmelding gedaan voor de asbesthoudende golfplaten (op het dak) van de Boddens Hosangweg 83. Vanaf 17 oktober is het voor de initiatiefnemer door de gemeente toegestaan om de asbest-golfplaten te verwijderen. De planning van de verwijdering van de platen is door de initiatiefnemer afhankelijk gesteld van de verkrijging van een omgevingsvergunning door de gemeente Kaag en Braassem voor de renovatie van het bijgebouw.

3.2.8 Energie

In internationaal verband wordt gestreefd naar een CO₂-arme energievoorziening, die veilig, betrouwbaar en betaalbaar is. Deze grote opgave zal veel van ons vergen, maar Nederland is goed gepositioneerd om de transitie te realiseren. Dat doen we op een zodanige wijze dat het kansen biedt aan het innovatieve bedrijfsleven. Een te hoge CO₂-uitstoot is een mondiaal probleem. Op 12 december 2015 zijn 195 landen onder auspiciën van de Verenigde Naties (VN) een belangrijk klimaatakkoord overeengekomen.

In dat klimaatakkoord zijn doelen afgesproken zoals het beperken van de opwarming tot ruim onder de twee graden en het bereiken van een balans tussen de uitstoot en vastlegging van broeikasgassen in de tweede helft van deze eeuw. De Europese Raad heeft de komst van dit klimaatakkoord verwelkomd, omdat het een mondiaal en juridisch bindend akkoord betreft. Dit klimaatakkoord is ook van belang voor het Nederlandse energie- en klimaatbeleid. Voor Nederland zijn daarbij de Europese afspraken leidend.

De Rijksoverheid wil in 2050 geen uitstoot van broeikasgassen, zoals CO₂. In het Energieakkoord staat hoe de overheid zorgt dat de hoeveelheid duurzame energie in Nederland 16% is in 2023. Hierover heeft het kabinet afspraken gemaakt met 40 partijen, waaronder werkgevers, vakbonden en milieuorganisaties. In de Energieagenda staan de afspraken tot 2050.

Op 24 juni 2015 oordeelde de Rechtbank Den Haag in de zaak Urgenda/Staat dat de Staat de emissies van broeikasgassen in Nederland in 2020 moet beperken tot een niveau van 25% onder de uitstoot in 1990. De Staat zal tegen deze uitspraak hoger beroep aantekenen maar begint ook met het uitvoeren van het vonnis. Op basis van het Interdepartementale Beleidsonderzoek 'Effectiviteit IBO CO₂ reductiemaatregelen' (IBO CO₂), zal de Staat de eerste helft 2016 aangeven welke aanvullende maatregelen getroffen worden.

De Nederlandse overheid (Rijk, provincie, gemeenten) hebben zich gecommitteerd aan de gestelde doelen met betrekking tot energiebesparing, CO₂-uitstootreductie en invoering van hernieuwbare energie. Overheden werken bij de realisatie van deze doelen nauw samen met energiesector, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Op het terrein van de gebouwde omgeving bestaat een enorm besparingspotentieel maar de daadwerkelijke benutting van dit potentieel ingewikkeld is. Ofschoon de Nederlandse energiesector zowel bij de energieproductie met fossiele brandstoffen als met hernieuwbare bronnen mikt op centralisatie worden allereerst juist op decentraal niveau grote kansen gezien.

Planspecifiek

In het onderhavige plan wordt gestreefd naar een energiezuinig en energieneutraal gebouw. De opwekking van energie door middel van zonnepanelen dekt de energievraag bijna volledig of volledig. Door panelen op het dak aan de zuidzijde van het bijgebouw wordt dit volgens de initiatiefnemer haalbaar.

3.3 Water

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

3.3.1 Landelijk beleid

Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert het waterbeleid op een aantal terreinen:

- Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat voortvloeit uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen, is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en opgenomen in dit nieuwe Nationaal Waterplan voor de periode 2016–2021.
- Het kabinet heeft de afgelopen jaren over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water, zoals afspraken over energie (Energieakkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (onder meer Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Bestuursakkoord Water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in dit Nationaal Waterplan. De betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht.
- Met de vaststelling van dit NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM).

Het kabinet bereidt, aansluitend bij de Omgevingswet, een Nationale Omgevingsvisie voor die sectorale visies en beleidsplannen vervangt. Dit NWP is daar een belangrijke bouwsteen voor. De Nationale Omgevingsvisie wordt een samenhangende visie op strategisch niveau. Om hiertoe te komen is in 2015 begonnen met de voorbereidingen die in 2016 zullen uitmonden in een Nationale Omgevingsagenda. In 2016 en 2017 zal deze agenda worden verdiept en worden relevante beleidsalternatieven onderzocht. Naar verwachting zal de Nationale Omgevingsvisie in 2018 worden vastgesteld. In dit nieuwe NWP komt een aantal onderwerpen uit het vorige NWP niet terug. Alleen de onderwerpen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) als rijksbelang zijn aangemerkt, staan in dit NWP. Gedecentraliseerde onderwerpen komen niet meer aan de orde: de gebiedsgerichte regionale uitwerkingen, het onderwerp wateroverlast en diverse gebruiksfuncties zoals recreatie(vaart). Ook de relatie tussen bodemdaling en waterhuishouding komt in dit NWP niet aan de orde. In de aanloop naar de Nationale Omgevingsvisie zal het Rijk een gezamenlijk proces van co-creatie starten met andere overheden en stakeholders, om te bezien welke nieuwe beleidsuitdagingen er zijn. Daarbij kunnen deze onderwerpen wel aan de orde komen.

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat

(RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan heeft een relatie met de beleidstrajecten voor de ondergrond en drinkwater. Dit plan bevat daarom verwijzingen naar de Structuurvisie Ondergrond die in ontwikkeling is en de vastgestelde Beleidsnota Drinkwater.

Het waterbeheer in Nederland is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. Samenwerking is een belangrijke voorwaarde om tot een doeltreffend optreden te komen. De stroomgebiedbeheerplannen, het Hoogwaterbeschermingsprogramma, de overstromingsrisicobeheerplannen, het Bestuursakkoord Water en het Deltaprogramma zijn voorbeelden van programma's en plannen waar wateropgaven voortvarend gezamenlijk worden opgepakt. Het kabinet wil deze samenwerking graag voortzetten met haar waterpartners. Het kabinet onderschrijft de conclusie van de OESO dat de organisatiestructuur in het waterbeheer goed functioneert. Het kabinet ziet dan ook geen reden om bestuurlijke of organisatorische veranderingen in het waterbeheer voor te stellen.

In het Bestuursakkoord Water (2011) zijn duidelijke afspraken gemaakt wie waarvoor verantwoordelijk is in het waterbeheer. Uitgangspunt daarbij is dat maximaal twee bestuurslagen zich met een onderwerp bezighouden.

Het Deltaprogramma is met de presentatie van de voorstellen voor de deltabeslissingen en voorkeursstrategieën in september 2014 een nieuwe fase ingegaan: van beleid ontwikkelen naar uitwerken en implementeren. De verdere uitwerking van het generieke onderwerp waterveiligheid wordt opgepakt door het Rijk, in goede afstemming met de regio. De verdere uitwerking van de generieke onderwerpen zoetwater en ruimtelijke adaptatie vindt plaats onder voortzetting van de huidige nationale programmastructuur, vanwege de gezamenlijke verantwoordelijkheid. De regio is verantwoordelijk voor het vervolg op de gebiedsgerichte deelprogramma's en organiseert een passende bestuurlijke structuur, waarbij het Rijk als partner aanschuift. De intensieve samenwerking tussen de verschillende bestuurslagen die de afgelopen jaren binnen het Deltaprogramma is opgebouwd, wordt vastgehouden. De bestuurders hebben dat in september 2014 bekrachtigd in de Bestuursovereenkomst Deltaprogramma.

3.3.2 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 2016-2020

In het coalitieakkoord 2015 – 2019 beschrijft het college van dijkgraaf en hoogheemraden het waterbeleid op hoofdlijnen. Samen werken aan water staat centraal. Zodat we nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau kunnen wonen, werken en recreëren. Water is een maatschappelijke opgave en Rijnland wil samen met haar omgeving werken aan duurzaam en

efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Hiervoor zijn de volgende speerpunten benoemd:

- Waterveiligheid: De inwoners en bedrijven zijn goed beschermd tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij de functie.
- Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, de kwaliteit van het water past bij de functies.
- Waterketen: het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Hiervoor wordt een duurzaam financieel beleid gevoerd, waarbij gestreefd wordt naar een gemiddelde lastendrukstijging rond inflatieniveau aan het eind van de bestuursperiode.

- Participatie: Wij doen ons werk voor - maar ook steeds vaker samen met - de inwoners en bedrijven in ons gebied. Het gaat niet om wie de taak uitvoert maar hoe deze op de beste manier wordt uitgevoerd voor alle betrokkenen. Dit vereist ook een nieuwe manier van besturen waarbij de omgeving bij elk besluit actief en zo vroeg mogelijk wordt betrokken.
- Duurzaamheid: Groot belang wordt gehecht aan duurzaamheid. Duurzaamheid in de zin van een ook op lange termijn houdbaar watersysteem. En als handelen waarbij aandacht is voor mensen, binnen ecologische randvoorwaarden met aandacht voor economische prestaties.
- Innovatie: Innovatie is essentieel om tegen aanvaardbare lasten een goed waterbeheer te kunnen voeren. Goed voorbeeld uit de afgelopen jaren is de manier waarop Kustwerk Katwijk is aangepakt. Deze lijn wordt voortgezet en versterkt.
- Deregulering: De regels worden verder vereenvoudigd of zelfs geschrapt. De ervaringen met de 'ja, tenzij Keur' worden geëvalueerd; bij succes worden dezelfde principes ook toegepast op andere beleidsterreinen, bijvoorbeeld peilbeheer. Hierbij hoort ook een andere manier van handhaving.
- Dienstverlening: Een dienstverlenende houding richting de omgeving, die niet alleen onze klant is maar ook onze partner. Denk hierbij aan: één loket, vereenvoudigen van procedures en digitaal werken.
- Vernieuwend besturen: De hierboven beschreven ontwikkelen vragen om een modern waterschap dat bereikbaar en transparant is voor haar omgeving.

Keur en Beleidsregels 2015

Het hoogheemraadschap van Rijnland (hierna: Rijnland) zorgt voor een veilig en gezond watersysteem voor het gebied tussen Wassenaar, Gouda, Amsterdam en IJmuiden. Om het watersysteem zo optimaal mogelijk te laten functioneren, heeft een waterschap de bevoegdheid, op grond van artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet, verordeningen vast te stellen die het nodig acht voor de behartiging van de opgedragen taken. De taken die aan een waterschap worden opgedragen, betreffen – volgens artikel 1 van de Waterschapswet – de zorg voor

het watersysteem en de zorg voor het zuiveren van afvalwater en eventueel kan nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld vaarwegbeheer. Ook de Waterverordening Rijnland en het Reglement van bestuur voor het hoogheemraadschap van Rijnland bepalen de kaders.

Naast voornoemde wet- en regelgeving, die de organisatie van de waterschappen regelt, geven de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten:

- a) voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met
- b) bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en
- c) vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Deregulering

Deze Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland is de eerste Keur in Nederland die na een grootschalige dereguleringslag tot stand is gekomen. Dit houdt in dat er gebroken is met de gangbare manier van regulering waarbij als uitgangspunt werd gehanteerd: alle handelingen in het watersysteem zijn zonder vergunning verboden. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningplichtig(e) werk of handeling wordt toegestaan.

Afvalwater, hemelwater en grondwater

Sinds 2008 zijn gemeenten en Rijnland gestart met de samenwerking in de waterketen naar aanleiding van het bestuursakkoord water. De doelstelling is om middels samenwerking tussen onder andere gemeenten en waterschappen in 2020 de kwetsbaarheid te verminderen, de kwaliteit te verbeteren en kosten te besparen. Dit heeft geleid tot samenwerkingsverbanden in vijf clusters. In de clusters is bepaald welke onderwerpen als meest kansrijk worden gezien om de doelstellingen van het bestuursakkoord water te realiseren. Deze onderwerpen worden momenteel uitgewerkt en door de samenwerking tussen waterschappen en gemeenten wordt de kwetsbaarheid verminderd, de kwaliteit verbeterd en kosten bespaard.

In de planvorming hebben hemelwater en grondwater nadrukkelijk een plaats gekregen door verschuiving van gemeentekijke rioleringsplannen (GRP's) naar verbrede GRP's (vGRP). Veel gemeenten werken de BRP's bij voordat zij een nieuw GRP opstellen. In een vGRP beschrijven gemeenten investeringsplannen en beheer en onderhoudsplannen voor wat betreft afvalwater, hemelwater en grondwater. Alle gemeenten hadden eind 2012 een geldig dan wel verlengd vGRP. In 2011 en 2012 heeft Rijnland 21 actuele basiszuiveringsplannen. Deze plannen

zijn de tegenhangers van de BRP's en beschrijven per afvalwaterzuiveringsinstallatie de toestand van de zuiveringstechnische werken en te nemen maatregelen om aan de vergunningseisen en gemaakte afspraken met gemeenten te voldoen. De afgelopen jaren zijn de gemeenten en Rijnland gestart met het vergelijken van hun plannen en het beter afstemmen van de gewenste maatregelen in de afvalwaterketen. Zo worden optimalisatiemogelijkheden zichtbaar, die kunnen leiden tot besparingen op investeringen en/of tot nieuwe inzichten om de afvalwaterketen en de waterkwaliteit te verbeteren. Hiermee is een grote stap gezet in de samenwerking tussen onder gemeenten en waterschappen.

3.3.3 Watertoets

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

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft de renovatie van een bijgebouw van een woning. De kernpunten rondom het aspect water veranderen niet door het voorgenomen plan. Blijkens de leggerkaart van het Hoogheemraadschap (zie afbeelding) ligt de woning inclusief bijgebouw binnen de beschermingszone van de dijk. Aan de dijk zijn recentelijk werkzaamheden uitgevoerd waardoor deze voldoet aan de eisen met betrekking tot veiligheidsrisico's. De hemelwater- en vuilwaterafvoer verandert niet aangezien aangesloten wordt op een bestaande riolering. Er is geen toename van het verhard oppervlakte door de renovatie van het bijgebouw.



3.4 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuwe project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. Onderhavig plan betreft de realisatie van een Bed & Breakfast. Er komen drie kamers in het pand. Op basis van de CROW geldt een norm voor hotels in niet stedelijk gebied met als nadere indeling 'rest bebouwde kom' een parkeernorm van 0,5 – 1,5 per kamer. Het aantal benodigde parkeerplaatsen komt daarbij maximaal op 4,5. Er is voldoende ruimte op eigen terrein voor het benodigd aantal parkeerplaatsen. De toename van het verkeer als gevolg van de Bed & Breakfast is bescheiden.

3.5 Ecologie

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

3.5.1 Gebiedsbescherming

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

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

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

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

Planspecifiek

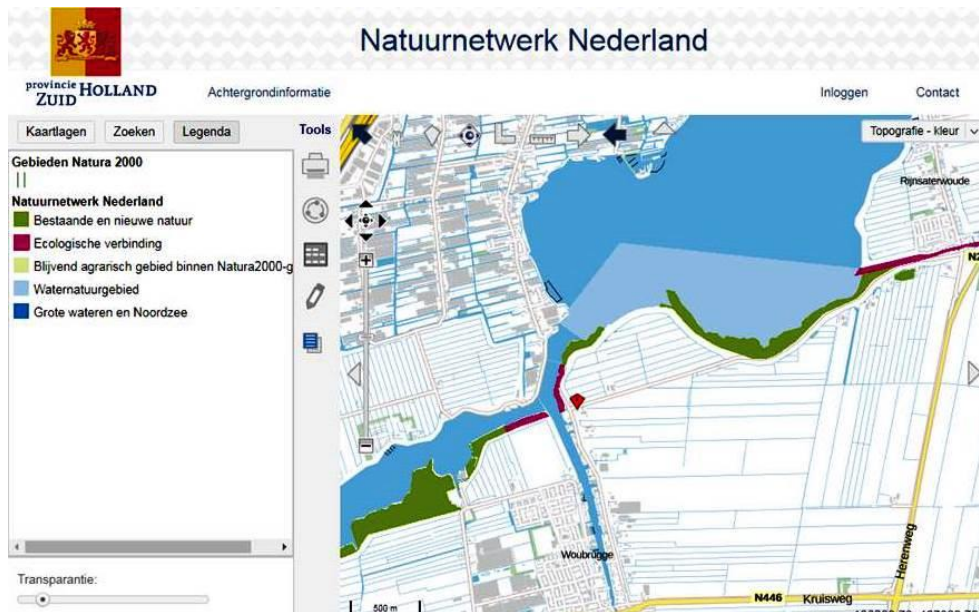
Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000 gebied. De dichtstbijzijnde gebieden die zijn beschermd in de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Duingebieden Coepelduynen en Kennemerland- Zuid. Het plangebied heeft geen relatie met deze natuurgebieden. Gezien de ligging in de bebouwde kom, tussen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

3.5.2 Soortenbescherming

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

Planspecifiek

B&B Zwethoeve bevindt zich in een omgeving met fraai(e) natuur en landschap en een soortenrijkdom (bijvoorbeeld: weidevogels). De zorgplicht betekent in deze dat dat aanwezige soorten op het terrein of in de directe omgeving niet mogen worden verstoord. Voorzichtigheid met het bouwproces is raadzaam zodat broedende soorten niet verstoord worden. Het is voorts aanbevelenswaardig om met de verlichting rekening te houden met aanwezige soorten-rijkdom (vanwege uilen, vleermuizen en dergelijke). Niet te felle en niet-omhoog schijnende verlichting voorkomt negatieve effecten.

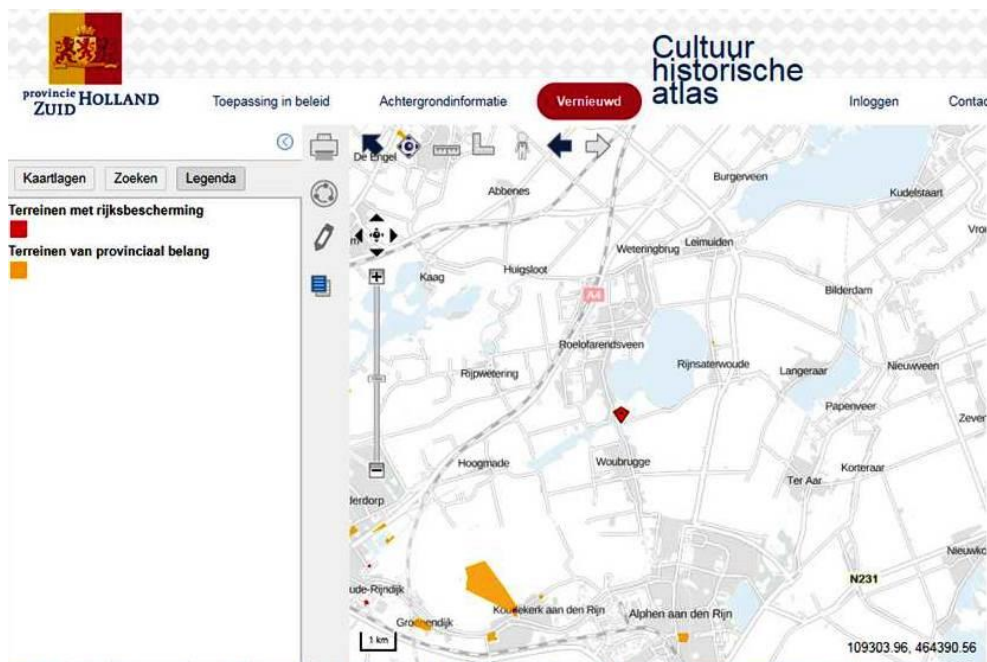


Het plan heeft betrekking op de verwijdering van een asbestdak en een renovatie van een bijgebouw. Er treden geen nadelige effecten optreden voor beschermde soorten. Vanuit het oogpunt van ecologie treden er geen randvoorwaarden en of restricties op door realisatie van voorgestelde plan.

3.6 Archeologie en cultuur

3.6.1 Archeologie

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



Planspecifiek

In het plangebied bevinden zich geen terrein met Rijksbescherming of terreinen die van provinciaal belang zijn. Het plangebied maakt onderdeel van een gebied met redelijk tot hoge trefkans voor archeologische sporen. Bij plannen met een groter oppervlak dan 2500 m² en de grond dieper dan 30 cm geroerd wordt, is archeologisch onderzoek nodig. Onderhavig plan betreft de renovatie van een bestaande schuur. De ondergrond wordt niet meer geroerd dan voor de bestaande schuur reeds gebeurd is. Er zijn dan ook geen archeologische waarden in de ondergrond in het geding als gevolg van de planontwikkeling.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een aanvraag omgevingsvergunning dient de economische uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling te worden gewaarborgd. Het project wordt op initiatief van de initiatiefnemer gerealiseerd. De realisatie- en kosten zullen voor rekening van de initiatiefnemer. Ingespeeld wordt op de behoefte naar verblijfaccommodatie in een oer-Hollands landschap waarbij genoten kan worden van water, natuur en landschap. In voorkomende gevallen is de nabijheid van de Nederlandse steden een voordeel.

3.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

B&B de Zwethoeve is gepland in een vrijstaande woning op de Boddens Hosangweg 83. In de omgeving bevinden zich zowel mensen die in de omgeving werken als boerenbedrijf (en er al dan niet wonen) en bewoners.

Voor wat betreft de boeren bedrijven gaat het om de volgende adressen: Boddens Hosangweg 83a (Van Stralen), langs Boddens Hosangweg (nr. 85) (Angenent), Zwetweg 8 (Hoogerbruggen), Boddens Hosangweg 73 (Bijl)). De familie Hoogerbruggen en de familie Bijl combineren hun bedrijf met bewoning ter plekke. Het gaat om omwonenden op de volgende adressen: Boddens Hosangweg 81 (familie Kinkel), Boddens Hosangweg (familie Schouten), Boddens Hosangweg 114 (familie Bouwmeester), Boddens Hosangweg 116 (familie de Grauw), Boddens Hosangweg 118 (familie van Wijk).

De genoemde omwonenden zijn geïnformeerd over B&B de Zwethoeve zoals beschreven in hoofdstuk 1. Aan belangstellenden is de bouwtekening getoond. Uit de reacties bleek dat de realisatie ervan de goedkeuring heeft van de genoemde omwonenden.

Enkele opmerkingen uit de reacties:

- Het bijgebouw is voor ons niet zichtbaar. Ga vooral je gang.
- Er is gelet op verkeer en parkeer-perikelen?
- De bezoekers krijgen een beter beeld hoe boerenbedrijven er in het echt uitzien.
- Zorg ervoor dat bezoekers van het theehuis geen overlast veroorzaken.