



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

# Ruimtelijke onderbouwing

Kade 9 | Zevenhoven  
Omgevingsvergunning diverse gebouwen,  
bouwwerken en strijdig gebruik

Gemeente Nieuwkoop

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding opstellen ruimtelijke onderbouwing

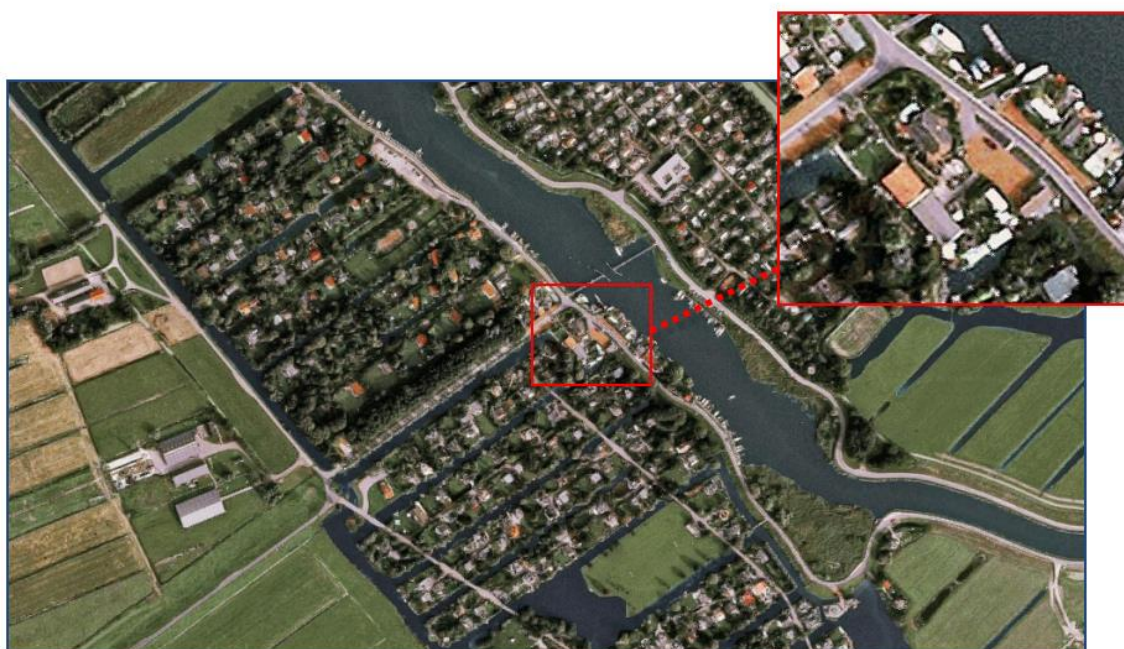
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische en planologische onderbouwing behorende bij de aanvraag om omgevingvergunning voor het perceel Kade 9 te Zevenhoven. Deze aanvraag betreft de reeds bestaande bebouwing op het perceel en het gebruik van deze bebouwing en het perceel zelf. Voor de tekeningen en situatie verwijzen wij naar de ingediende omgevingsvergunning(en).

## 1.2. Doel

Het doel van de ruimtelijke onderbouwing is om de mogelijkheid te bieden om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de vigerende bestemmingsplanregels op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor dient te worden aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Onderhavige goede ruimtelijke onderbouwing toont dit aan.

## 1.3. Plangebied en begrenzing

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen.



*Figuur 1: ligging plangebied op luchtfoto*

## 1.4. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Recreatieparken". In dit bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Wonen". Binnen deze bestemming mogen woningen met bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij de bijgebouwen en overkappingen niet meer mogen bedragen dan 50m<sup>2</sup> per bouwperceel. Er is een totaal aan 295m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen, waarbij ook sprake is van bouwen hiervan buiten het bouwperceel.



**Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid, op grond waarvan medewerking mogelijk is. Meewerken kan alleen op grond van een project-afwijkingsbesluit.

### 1.5. Ruimtelijk initiatief

De gemeente Nieuwkoop wil onderzoeken of deze zaken te legaliseren zijn. Dit onderzoek zal plaatsvinden naar aanleiding van de ingediende omgevingsvergunning(en).

## 2. Beschrijving bestaande situatie

In de huidige situatie is sprake van een woning met bijgebouwen en overkappingen, met overige bouwwerken. In een enkel bijgebouw wordt permanent gewoond. Het perceel is gelegen binnen een recreatiegebied, naast de Kromme Mijdrecht. Er is sprake van een blokhut, een tot recreatieverblijf omgebouwde schuur, een carport, vier caravans, een aanbouw aan de achterzijde van de woning Kade 9 en de blokhut, de omgebouwde schuur en de vier caravans worden gebruikt als recreatief verblijf c.q. permanente bewoning. Zie hiervoor de tekeningen die zijn ingediend.

### **3. Beleidskader**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

#### **3.1. Rijksbeleid**

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

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 zekerstellen 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 benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

##### **Ladder van Duurzame Stedelijke Ontwikkeling**

In het kader van het duurzaam ontwikkelen bij nieuwe verstedelijking dient te worden beschouwd of een plan deze ladder dient te doorlopen. Dit is alleen het geval indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het legaliseren van bestaande bouwwerken, binnen een recreatiegebied, waar ter plaatse een woonbestemming is gelegen, kan niet worden beschouwd als stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft verder niet te worden doorlopen.

#### **3.1.1. Conclusie Rijksbeleid**

Het rijksbeleid is of niet van toepassing op dit plangebied en het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid geeft geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

#### **3.2. Provinciaal beleid**

##### **3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit 2014**

Provinciale staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 (tegelijk met de Verordening Ruimte 2014 zie 3.2.2) de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld, afgekort tot VRM. In deze VRM stuurt de provincie op hoofdlijnen op de ruimtelijke ordening en het verkeer en vervoer in de provincie. De visie beslaat twee programma's:

1. Programma Ruimte
2. Programma Mobiliteit

De ruimtelijke kwaliteit wordt in de VRM geborgd middels een wisselwerking tussen de ruimtelijke ontwikkeling(en) en de gebiedskwaliteit(en). Dit geldt zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied. Hierbij geldt het 'ja-mits-beleid', waarbij ruimtelijk ontwikkelingen doorgang kunnen vinden mits de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of versterkt. Deze ruimtelijke kwaliteiten zijn opgenomen in kaart 7, waarin de beschermingsniveaus voor de ruimtelijke kwaliteit worden aangegeven. Waar geen beschermingsniveau is aangegeven, geldt het algemene principe dat een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit een toetsingskader is.

De normeringen van de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn opgenomen in de Verordening Ruimte 2014

### **3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte 2014**

Tegelijk met voorgaande VRM is op 9 juli 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze wordt afgekort tot PVR.

Deze PVR geeft regels voor het opstellen van bestemmingsplannen, die de ruimtelijke kwaliteit betreffen, het bebouwde gebied, de mobiliteit en de inpassing in het landschap. Voorts bevat de PVR in artikel 2.1.1 de Provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij een aantal tredes dienen te worden doorlopen indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Van belang hierbij is dat op dit moment de situatie reeds lange tijd bestaand is. Zoals hiervoor reeds is aangegeven, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zodat de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet hoeft te worden doorlopen.

## **3.3. Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1. Structuurvisie**

De Structuurvisie van Nieuwkoop geeft de visie van de gemeente op het ruimtelijke beleid voor de komende jaren en is een doorvertaling van de toekomstvisie in een document met een status op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Die status is nodig om bijvoorbeeld voorkeursrechten die de gemeenteraad gevestigd heeft te kunnen handhaven als dat noodzakelijk is. Verder is een structuurvisie ook leidend in de vervaardiging van nieuwe bestemmingsplannen.

De inhoud van een structuurvisie geeft de richting aan van bestemmingsplannen die in de toekomst zullen worden vastgesteld. Onderhavig plan is niet relevant voor de Structuurvisie omdat deze Structuurvisie vooral richtinggevend is voor grootschalige projecten, waaraan een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan invulling aan dient te geven.



## **4. Milieuaspecten**

### **4.1. Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieu-aspecten en onderzoeken die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waar het ruimtelijke plan aan moet voldoen.

#### **4.1.1. Milieueffectrapportage**

Voor onderhavig initiatief is geen milieueffectrapportage vereist; het plan is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied en ook niet dusdanig van omvang dat hierdoor nadelige milieueffecten te verwachten zijn in die zin dat een dergelijke rapportage vereist is.

#### **4.1.2. Geluid**

##### **Wettelijk kader**

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in ruimtelijke plannen.

Het perceel is aan een rustige weg gelegen, waar niet harder gereden kan worden dan 30 km/uur. Om deze reden kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.

#### **4.1.3. Luchtkwaliteit**

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m<sup>3</sup> wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). Onderhavig ontwikkeling zal ver onder de grenswaarde van 7.500 verkeersbewegingen blijven.

Onderhavige ontwikkeling resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Bovendien kunnen op het perceel nu reeds meerdere woningen worden gerealiseerd.

#### **4.1.5. Externe Veiligheid**

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi), in een gebied van gevaarlijk transport of in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

#### **4.1.6. Bedrijven en milieuzonering**

##### **Algemeen**

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies;

##### **Situatie**

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. In de omgeving bevinden zich een slechts een beperkt aantal woningen. De agrarische bedrijven zijn op voldoende afstand gelegen.

#### **4.2. Natuur, landschap en ecologie**

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen.

##### **Gebiedsbescherming**

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

### **Soortbescherming**

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Het plangebied is gelegen binnen een gebied waar reeds bebouwing is toegestaan. Extra verstoring door de activiteiten door initiatiefnemers is daardoor niet te verwachten.

### **4.3. Parkeren en verkeer**

Op het perceel zijn voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd of verder nog te realiseren. Het gebied is dusdanig ingericht dat de extra verkeersbewegingen goed kunnen worden opgevangen door de huidige verkeersvoorzieningen in het gebied en de ontsluiting van het perceel zelf.



## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1. Inleiding**

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### **5.2. Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tenzij de financiële drempel hiertoe niet wordt overschreden. In casu is sprake van een verwaarloos financieel belang voor de gemeente. Planschade is niet te verwachten. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid ook zonder anterieure overeenkomst verzekerd.