

## Bestemmingsplan

Lagewaard 22A, 24, 25 en 25A

## Toelichting





**Plan:** Lagewaard 22A 24 25 25A  
**Versie:** 13  
**Opsteller:** R. Bosman  
**Status:** Vastgesteld  
**Plantype:** Bestemmingsplan  
**IMRO-idn:** NL.IMRO.0484.KKlagewaard22a25a-VA01

## Inhoudsopgave

|             |                                               |           |
|-------------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>    | <b>Inleiding .....</b>                        | <b>3</b>  |
| <b>1.1</b>  | <b>Aanleiding .....</b>                       | <b>3</b>  |
| <b>1.2</b>  | <b>Plangebied .....</b>                       | <b>4</b>  |
| <b>1.3</b>  | <b>Vigerend bestemmingsplan .....</b>         | <b>5</b>  |
| <b>1.4</b>  | <b>Leeswijzer .....</b>                       | <b>6</b>  |
| <b>2</b>    | <b>Planbeschrijving .....</b>                 | <b>7</b>  |
| <b>2.1.</b> | <b>Huidige situatie .....</b>                 | <b>7</b>  |
| <b>2.2</b>  | <b>Toekomstige situatie .....</b>             | <b>9</b>  |
| <b>3</b>    | <b>Beleidskader .....</b>                     | <b>11</b> |
| <b>3.1</b>  | <b>Rijksbeleid .....</b>                      | <b>11</b> |
| <b>3.2</b>  | <b>Provinciaal beleid.....</b>                | <b>14</b> |
| <b>3.3</b>  | <b>Gemeentelijk beleid .....</b>              | <b>16</b> |
| <b>4</b>    | <b>Milieu- en omgevingsaspecten .....</b>     | <b>23</b> |
| <b>4.1</b>  | <b>Milieueffectrapportage.....</b>            | <b>23</b> |
| <b>4.2</b>  | <b>Bodem .....</b>                            | <b>24</b> |
| <b>4.3</b>  | <b>Geluid .....</b>                           | <b>24</b> |
| <b>4.4</b>  | <b>Luchtkwaliteit .....</b>                   | <b>26</b> |
| <b>4.5</b>  | <b>Bedrijven en milieuzonering .....</b>      | <b>28</b> |
| <b>4.6</b>  | <b>Externe veiligheid .....</b>               | <b>30</b> |
| <b>4.7</b>  | <b>Water .....</b>                            | <b>31</b> |
| <b>4.8</b>  | <b>Natuur .....</b>                           | <b>32</b> |
| <b>4.9</b>  | <b>Archeologie.....</b>                       | <b>41</b> |
| <b>4.10</b> | <b>Cultuurhistorie .....</b>                  | <b>41</b> |
| <b>4.11</b> | <b>Verkeer en parkeren.....</b>               | <b>42</b> |
| <b>5</b>    | <b>Wijze van bestemmen .....</b>              | <b>45</b> |
| <b>5.1</b>  | <b>Algemeen .....</b>                         | <b>45</b> |
| <b>5.2</b>  | <b>Dit bestemmingsplan.....</b>               | <b>46</b> |
| <b>6</b>    | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                  | <b>49</b> |
| <b>6.1</b>  | <b>Economische uitvoerbaarheid.....</b>       | <b>49</b> |
| <b>6.2</b>  | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....</b> | <b>49</b> |

## Bijlagen

- Quick scan Flora en Fauna onderzoek Van der Goes en Groot 24 augustus 2023;
- Verkennend bodemonderzoek Linge Milieu bv 16 oktober 2020;
- Cultuurhistorische waarden Ensemble, berging, hooiberg;
- Aanvulling referentiesituatie Lagewaard 22a, 24, 25 en 25a Koudekerk aan de Rijn Hans Rietveld 24 april 2024
- Bijlage 1 controlebrief Lagewaard 25 met dieraantallen

- Bijlage 2 Rundveestaat 2023
- Bijlage 3 Diertelschaap voor schapen
- Bijlage 4 Bijlage 4 AERIUS\_projectberekening\_20240424092212\_RThq6J6HGuNH\_  
Beoogdesituatie2024 24 april 2024
- Bijlage 5 Bijlage 5 AERIUS\_projectberekening\_20240424092250\_RRynXiPwwEUg\_  
Beoogdesituatie2024 24 april 2024
- Bijlage 6 Diertabel en NOx-toelichting
- Geurberekening;
- Nota van beantwoording zienswijzen.

# 1 Inleiding

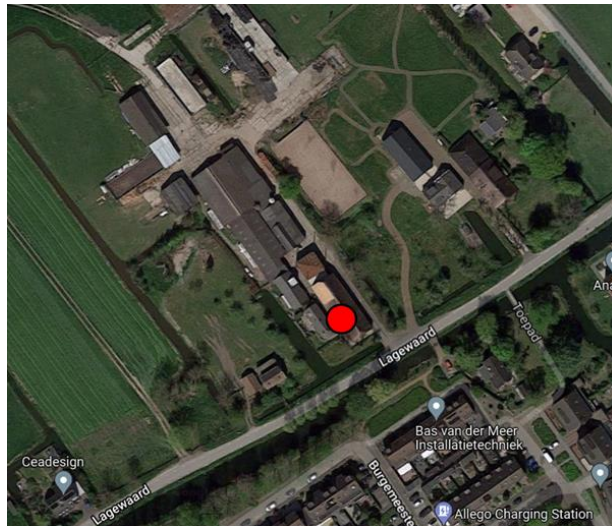
## 1.1 Aanleiding

Op het perceel Lagewaard 22A te Koudekerk aan den Rijn is geen volwaardig agrarisch bedrijf maar een agrarisch deeltijd bedrijf gevestigd. Op grond van de vigerende beheersverordening zijn uitsluitend volwaardige agrarische bedrijven toegestaan. Het agrarisch deeltijd bedrijf heeft 35 stuks rundvee en 90 schapen. Er is geen afwijkingsmogelijkheid c.q. wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels van het bestemmingsplan die deze ontwikkeling mogelijk maakt. Op de percelen Lagewaard 24, 25 en 25A te Koudekerk aan den Rijn is een cultuurwaardevolle woonboerderij (rijksmonument) gesitueerd. Deze boerderij is onderdeel van een karakteristiek ensemble met een klassieke opzet van een woning met huisstal, zomerhuis en achterliggende agrarische bebouwing. Het zomerhuis Lagewaard 24 heeft reeds een “Wonen” bestemming. De boerderij en de agrarische bebouwing hebben een bestemming “Agrarisch” maar hebben sinds 2021 geen agrarische functie meer. De percelen Lagewaard 24, 25 en 25A hebben een nieuwe eigenaar gekregen en deze wil de bestemming van het perceel wijzigen van “Agrarisch” in “Wonen”, de huisstal Lagewaard 25A te betrekken bij de woning, het gebouw achter Lagewaard 24 gaan gebruiken als B&B, de voormalige hooiberg gaan gebruiken als overdekt terras voor wonen, het gebruik van de wagenschuur wijzigen in een woning, een agrarisch gebouw gaan gebruiken voor het hobbymatig houden van maximaal 5 paarden en stallen van voertuigen van de bewoners van de woning Lagewaard 24, Lagewaard 25 en de nieuwe woning in de wagenschuur waarbij er aan de kopse kant van het gebouw een terras wordt gemaakt (verplaatsing voorgevel 4 meter naar achteren en ter plaatse verwijderen zijgevels), een agrarisch gebouw gaan gebruiken als berging voor machines en de resterende agrarisch gebouwen achter de boerderij te slopen, ten behoeve van tuin.

De eigenaar wenst op het perceel 2 B&B mogelijkheden te hebben in bestaande gebouwen met in totaal maximaal 8 bedden. Aan de berging, hooiberg en de wagenschuur zijn cultuurhistorische waarden toegekend. Het perceel Lagewaard 24 heeft reeds een Wonen bestemming. De eigenaar wil de cultuurhistorische waarden behouden en wil het gebruik van de wagenschuur wijzigen in een woning. Het wijzigen van de bestemming naar “Wonen”, het gebruik van een agrarisch gebouw als B&B en het realiseren van een extra woning is niet toegestaan binnen de beheersverordening “Buitengebied Rijnwoude” die verwijst naar het bestemmingsplan “Buitengebied Rijnwoude”. Er is geen afwijkingsmogelijkheid c.q. wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels van het bestemmingsplan die deze ontwikkeling mogelijk maakt. Voor de beoogde ontwikkeling is derhalve een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Aan Bosman Bouwvergunningen & Advies en Vinessa Advies en Regie is gevraagd om een bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend bestemmingsplan motiveert dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking verleend kan worden aan dit bouwplan.

## 1.2 Plangebied

Het perceel Lagewaard 22A te Koudekerk aan den Rijn, kadastraal bekend Koudekerk aan den Rijn, sectie A, nummers 1857 en 1867 heeft een oppervlakte van circa 4.500 m<sup>2</sup> met een agrarische bestemming. Het perceel Lagewaard 24 te Koudekerk aan den Rijn, kadastraal bekend Koudekerk aan den Rijn, sectie A, nummers 1534 met een oppervlakte van 335 m<sup>2</sup> heeft reeds een wonen bestemming. De percelen Lagewaard 25 en 25A te Koudekerk aan den Rijn, kadastraal bekend Koudekerk aan den Rijn, sectie A, nummers 1535 en 1854 met een oppervlakte van respectievelijk 455 m<sup>2</sup> en 7.430 m<sup>2</sup> heeft een agrarische bestemming. Het plangebied ligt ten noorden van Koudekerk aan den Rijn in de gemeente Alphen aan de Rijn. Aan de noordzijde zijn agrarische gronden gelegen, aan de oostzijde het perceel Lagewaard 28 met een cultuurwaardevolle boerderij met een bestemming "Wonen", aan de zuidzijde de weg Lagewaard met daarachter de bebouwde kom van Koudekerk aan den Rijn en aan de westzijde het perceel Lagewaard 22 met een bestemming "Wonen". Op navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 1: globale ligging plangebied (rode cirkel) bron: google

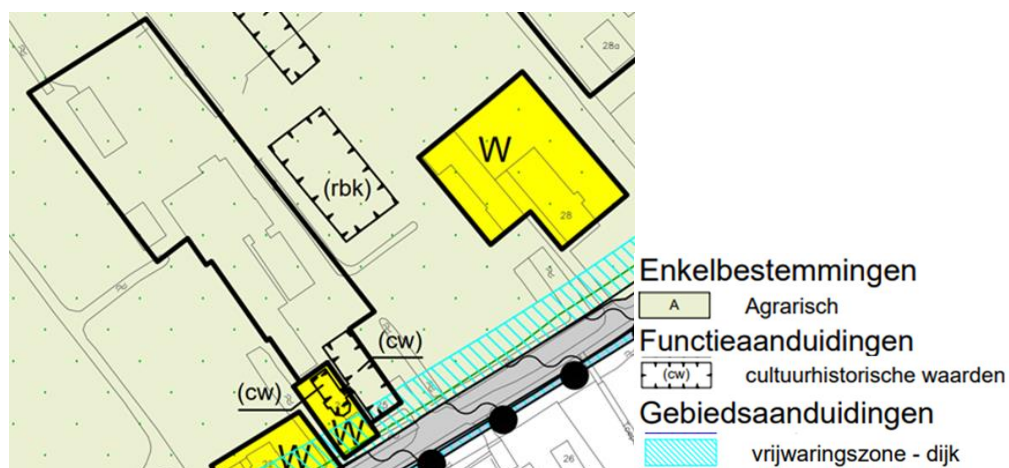


Afbeelding 2: globale begrenzing plangebied (rode markering)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied de beheersverordening “Buitengebied Rijnwoude”, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan de Rijn op 31 maart 2016. In de toepasselijke bouw- en gebruiksregels (artikel 2) wordt voor de bouw- en gebruiksregels verwezen naar de bouw- en gebruiksregels uit het bestemmingsplan “Buitengebied Rijnwoude” waarin de gronden van het plangebied de enkelbestemming “Agrarisch” en de functie aanduiding 'cultuurhistorische waarden' heeft.

Tevens zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht: “Parapluplan Parkeren”, “Parapluplan Archeologie” met de bestemming “Waarde – Archeologie 3” en “Paraplubeheersverordening Cultuurhistorie” met de bestemming “Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zamheden)”, de boerderij met zomerhuis de bestemming “Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken - Monumentaal” en deels vanaf de Lagewaard tot de voorgevel van de wagenschuur de bestemming “Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles”.



Afbeelding 3: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Rijnwoude'

De ter plaatse voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn overeenkomstig artikel 3.1 bestemd voor:

- a. de uitoefening van een volwaardig grondgebonden veehouderijbedrijf;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud en instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van een rijks- of gemeentelijk monument;
- n. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, mestvoorzieningen, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

Het beoogde gebruik van Lagewaard 22A voor agrarisch deeltijd bedrijf past qua gebruik niet binnen de gebruiksvoorschriften van de bestemming. Het beoogde gebruik van Lagewaard 25 en 25A voor wonen past qua gebruik niet binnen de gebruiksvoorschriften van de bestemming.

Tevens behoort een B&B, het vergroten van de boerderij door de stal (Lagewaard 25A) bij de woning te betrekken en een extra woning niet tot de mogelijkheden; wel tot mogelijkheid als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, maar niet bij een wijziging naar Wonen. Dit maakt dat een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend document voorziet hierin.

## **1.4 Leeswijzer**

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6).

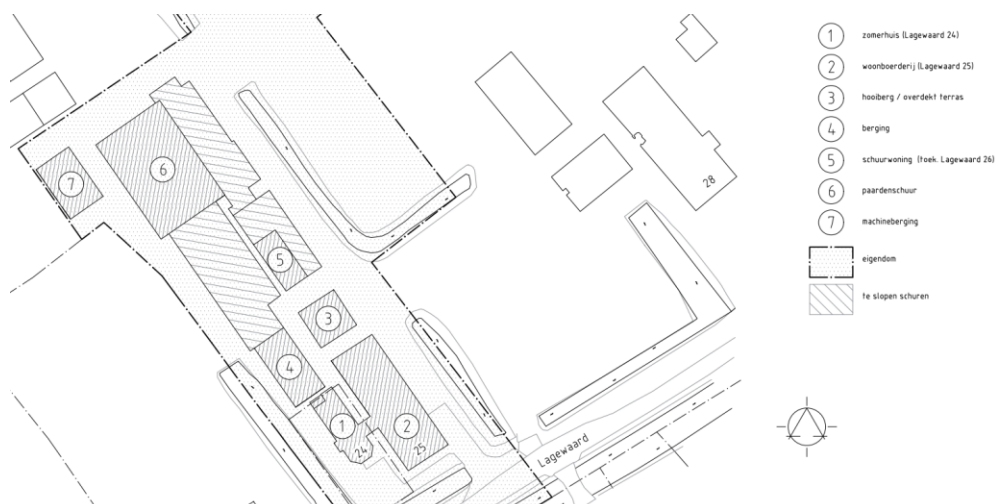
## 2 Planbeschrijving

### 2.1. Huidige situatie

Op het perceel Lagewaard 22A is een agrarisch deeltijd bedrijf gevestigd met 35 stuks rundvee en 90 schapen in meerdere gebouwen met een totale oppervlakte van 497 m<sup>2</sup>. Op de percelen Lagewaard 25 en 25A is een boerderij met huisstal en agrarische bedrijfsgebouwen al een aantal jaren niet meer in gebruik voor een agrarische bedrijfsvoering waarmee het zijn agrarische functie heeft verloren. Het bij het ensemble behorende zomerhuis Lagewaard 24 heeft reeds eerder een “Wonen” bestemming gekregen. Achter het ensemble is achter Lagewaard 24 een berging en achter Lagewaard 25A een hooiberg en een wagenschuur met cultuurhistorische waarden aanwezig. Voor het Groene Hart is de oorspronkelijke boerderij met huisstal en het zomerhuis een karakteristiek ensemble. De wagenschuur is reeds aangemerkt als cultureel historisch. Een groot deel van de bebouwing op de percelen Lagewaard 24, 25 en 25A is derhalve cultuurhistorisch waardevol en is dan ook in het parapluplan Cultuurhistorie opgenomen.



Afbeelding 4: huidige situatie bebouwing Lagewaard 22A



Afbeelding 5: huidige situatie met te slopen gebouwen op de percelen Lagewaard 24, 25 en 25A



Lagewaard 25 en 25A



Lagewaard 24



Schuur achter 24 (toekomstige B&B)



Wagenschuur

Afbeelding 6: foto's huidige situatie (bron: E. Bakker)

## 2.2 Toekomstige situatie

Het voorgenomen plan ligt midden in het Groene Hart. De bestaande bebouwing op het perceel Lagewaard 22A blijft gehandhaafd. Deze wordt als maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde opgenomen om uitbreiding van de bebouwing te voorkomen.

Op de percelen Lagewaard 24, 25 en 25A bevindt zich een karakteristiek ensemble met klassieke opzet van (woon)boerderij met huisstal, zomerhuis en achterliggende stal waarvan, typerend voor het Groene Hart, de lengterichting loodrecht op de dijk staat. De doorzicht vanaf de weg naar de weidse polder is door deze opstelling maximaal. De nieuwe eigenaar van het perceel zoekt naar een goede en functionele bestemming voor het perceel. Een dergelijke bestemming garandeert behoud en onderhoud van de karakteristieke bebouwing op lange termijn. De woning in de monumentale boerderij zal worden vergroot door de stal bij de woning te betrekken. De bestaande berging achter Lagewaard 24 en achter Lagewaard 25A, de hooiberg en de wagenschuur, blijven gehandhaafd vanwege hun cultuurhistorische waarden. Het gebruik van de berging wordt gewijzigd in B&B. De hooiberg wordt een overdekt terras.

Het gebruik van de wagenschuur wordt gewijzigd in een extra woning. Om aan de wagenschuur de nieuwe functie te geven is een grondige restauratie nodig. De agrarische bebouwing tussen de berging en paardenstal wordt gesloopt en zal worden ingericht als gezamenlijke tuin/boomgaard. De vervallen bebouwing naast en achter de wagenschuur wordt tevens gesloopt. De bebouwing naast de paardenstal wordt tevens gesloopt. De paardenstal zal worden aangepast naar paardenstal voor maximaal 5 paarden annex stalling voor auto's. De naast gelegen schuur zal dienst gaan doen als opslag voor tuinmachines/-materialen. De eigenaar wenst op het perceel 2 B&B mogelijkheden te hebben in bestaande gebouwen met in totaal 8 bedden. De te slopen bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden. Het plan draagt derhalve bij aan het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden op de percelen Lagewaard 24, 25 en 25A.



Afbeelding 7: situatietekening toekomstige situatie (rood wordt gesloopt) '

Navolgend wordt ingegaan op een gebruik voor agrarisch deeltijd bedrijf op het perceel Lagewaard 22A en voor het perceel Lagewaard 25 en 25A de gebruikswijziging naar de bestemming Wonen, het samenvoegen van de boerderij en de stal van Lagewaard 25 en 25A en de realisatie van een extra woning in de wagenschuur. Het bestemmingsplan is op deze situatie gebaseerd.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, komt voort uit de Omgevingswet en is een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De NOVI richt zich op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Voor het plangebied geldt de prioriteit "Sterke en gezonde steden en regio's". Binnen deze prioriteit zijn een aantal beleidskeuzes gesteld waaronder de beleidskeuze "het hanteren van een integrale verstedelijkingsstrategie". Verstedelijking vraagt zorgvuldig en gebiedsgericht maatwerk vanuit een brede benadering. In lijn met de drie afwegingsprincipes moet integrale leefomgevingskwaliteit voorop staan als basis voor de te maken keuzes. Op basis daarvan kan een afweging plaatsvinden waarbij aan alle relevante ruimtelijk-fysieke opgaven zoveel mogelijk recht wordt gedaan. Er moet daarbij voor worden gezorgd dat er flexibel en snel kan worden ingespeeld op nieuwe wensen en ontwikkelingen in de samenleving.

Vanwege de relatie met verschillende nationale belangen (waaronder die op het gebied van klimaat, milieu, duurzaamheid, leefomgevingskwaliteit, bereikbaarheid) doet het Rijk ook actief mee bij de integrale uitwerking van deze verstedelijkingsstrategie.

In samenwerking met gemeenten, provincies, metropoolregio's en andere relevante stakeholders worden, bijvoorbeeld via de gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma's van de metropoolregio's Amsterdam (MRA), Rotterdam Den Haag (MRDH) en Utrecht (MRU), nadere keuzes over de mogelijke gebiedsontwikkelingen gemaakt.

#### 3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

### ***Toetsing***

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Met voorliggend plan wordt een agrarisch deeltijd gebruik van bestaande agrarische bebouwing toegestaan op het perceel Lagewaard 22A, op de percelen Lagewaard 25 en 25A wordt bestaande voormalige agrarische bedrijfsruimten gesloopt, de woning in de boerderij vergroot door de stal bij de woning te betrekken. De bestaande berging achter Lagewaard 24 en achter Lagewaard 25A de hooiberg en de wagenschuur blijven gehandhaafd vanwege hun cultuurhistorische waarden. Het gebruik van de berging wordt gewijzigd in B&B. De hooiberg wordt een overdekt terras. Het gebruik van de wagenschuur wordt gewijzigd in een extra woning. De paardenstal zal worden aangepast naar paardenstal annex stalling voor auto's. De naast gelegen schuur zal dienst gaan doen als opslag voor tuinmachines/-materialen. Per saldo zal er na beëindiging van het agrarische bedrijf op het perceel Lagewaard 25 en 25A ter plaatse één extra woning worden gerealiseerd waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Bro. Er is derhalve geen toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd.

### ***Conclusie***

Het plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland**

De provincie Zuid-Holland wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In de fysieke leefomgeving ziet de provincie zes richtinggevende ambities, te weten:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De gestelde ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen.

#### ***Toetsing***

De provincie Zuid-Holland zet in de Omgevingsvisie onder andere in op ontwikkelingen met een passende ruimtelijke kwaliteit. Tevens wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten en de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte verbeteren. Gelet op het feit dat met voorliggende planontwikkeling een agrarisch deeltijd gebruik van bestaande agrarische bebouwing wordt toegestaan op het perceel Lagewaard 22A, op de percelen Lagewaard 25 en 25A een agrarisch bedrijf wordt beëindigd en bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming, de realisatie van een extra woning in een cultuurhistorisch waardevol gebouw en er voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt wordt gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met de ambities uit de Omgevingsvisie van Zuid-Holland.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland**

De Omgevingsvisie Zuid-Holland beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsverordening ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. De Omgevingsverordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en;
- c zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

### ***Toetsing***

Voor onderhavig plan zijn de aspecten Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 6.2.3) en ruimtelijke kwaliteit van belang (artikel 6.2.2). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2, waaruit volgt dat ontwikkeling in lijn is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bij ruimtelijke kwaliteit is de vraag of de ruimtelijke ontwikkeling, niet voorziet op een wijziging op structuurniveau, past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Het plangebied ligt volgens kaart 14 binnen beschermingscategorie 3 van de kaart 'Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit'. Verder spelen geen andere voor dit bestemmingsplan specifieke provinciale belangen.

### ***Basisuitgangspunt***

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk blijft. Sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. Uitzondering zijn de NNN gebieden omdat op het niveau van het Rijk bepaald is dat daar 'nee, tenzij' geldt.

De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Een ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. Het in eigendom hebben van het te ontwikkelen gebied is geen reden. Daarbij kan gebruikt worden gemaakt van onderzoek naar alternatieve locaties.

### ***Drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen***

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid,
- hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren.

#### *Inpassen*

Het project valt onder inpassen omdat het een ontwikkeling betreft die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van het gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks en vanwege de sloop van niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Met de verbouwplannen voor Lagewaard 25 en 25A en de wagenschuur wordt ingespeeld op verduurzaming. De rol van de provincie is beperkt.

#### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het provinciaal beleid.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031**

De structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031 is opgesteld in juni 2013. In de visie wordt het ruimtelijk beeld voor Alphen aan den Rijn in 2031 geschetst. Daarbij is niet alleen gekeken naar ruimtelijke ordening maar zijn ook componenten vanuit een sociale, maatschappelijke en economische invalshoek meegenomen. In de toekomstvisie is onderscheid gemaakt tussen de Intense Stad, de Vitale Dorpen en het Waardevol Landschap. Deze drie elementen vormen een drie-eenheid waarbij sprake is van een contrastrijk samenspel. In de toekomstvisie wordt dit als volgt verwoordt: In 2031 is Alphen aan den Rijn een gemeente die zich onderscheidt door het contrastrijke samenspel tussen de intense stedelijkheid van Alphen aan den Rijn, de bijzondere leefmilieus in haar vitale dorps kernen en het grote economische en recreatieve potentieel van een waardevol landschap. Water en groen zijn beeldbepalende elementen die de basis vormen voor een duurzame, economische en ruimtelijke ontwikkeling en een aantrekkelijke leefomgeving. Binnen de gemeente is er een sterke fysieke en programmatische relatie tussen stad en buitengebied met attractieve en toegankelijke groen- en waterstructuren.

#### **3.3.2 Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn 'groene gemeente met lef'**

In januari 2022 is de Omgevingsvisie opgesteld. De omgevingsvisie is de gemeentelijke strategische visie voor de lange termijn voor de hele fysieke leefomgeving van de gemeente Alphen aan den Rijn. In de omgevingsvisie wordt samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, wonen, gezondheid en cultureel erfgoed beschreven.

#### *Vitale dorpen*

De authentieke en vitale dorpen zijn bijzondere parels in de gemeente. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn met respect voor de cultuurhistorie, maat en schaal zorgvuldig ingepast in de verschijningsvorm van de dorpen. De prachtige ligging in het Groene Hart biedt volop mogelijkheden voor een gezonde levensstijl. Voorzieningen om de gezondheid te bevorderen, zoals sport- en wellnessvoorzieningen of plekken waar streekeigen, duurzaam geproduceerde voedselproducten worden verkocht of genuttigd, zijn als economische dragers in de dorpen en het omliggende buitengebied aanwezig.

Bedrijvigheid met een verkeersaantrekkende werking en/of zwaar vrachtverkeer zijn in de nabijheid van provinciale wegen geconcentreerd.

#### *Koudekerk aan den Rijn*

Het plangebied is gelegen in het lint ten westen van de kern Koudekerk aan den Rijn, waarmee de locatie onder de uitvoeringsstrategie 'Vitale Dorpen' valt.

#### *Visie van het dorp*

Het dorpsoverleg van Koudekerk aan den Rijn heeft in 2017 een toekomstvisie voor het dorp overhandigd aan de gemeente. Uit de dorpsvisie spreekt trots. Trots op de vele vrijwilligers, het verenigingsleven en de voorzieningen, zoals het openluchtzwembad en De Ridderhof, die voornamelijk door vrijwilligers worden gerund. De volgende speerpunten zijn relevant voor het project:

- aantrekkelijkheid als dorp in het Groene Hart behouden;
- behoud van monumentale panden en cultuurhistorische linten en locaties;
- behoefte aan een passend woningaanbod: tot 2025 jaarlijks 50 nieuwe woningen bouwen;
- de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied op peil brengen en behouden.

#### *Speerpunten*

Wanneer de speerpunten van de inwoners worden gekoppeld aan de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor de komende jaren dan zijn de volgende aspecten van belang voor het project:

- wonen op maat.
- behoud van het open zicht op het landschap.

De gemeente Alphen aan den Rijn richt zich met deze uitvoeringsstrategie op een aantal centrale opgaven:

- het versterken van de ruimtelijke identiteit van de dorpen;
- het ontwikkelen van aantrekkelijke en duurzame woonkwaliteit;
- het benutten van de aanwezige ondernemersgeest;
- het toegankelijk en bereikbaar zijn van voorzieningen.

Onderhavig plan doet een bijdrage aan de eerste twee van deze vier opgaven. Er wordt namelijk een extra woning gerealiseerd. Dit vergroot de woningvoorraad en helpt bij het aantrekkelijk houden van het dorp en het versterken van de ruimtelijke identiteit. Hiermee sluit het aan op de uitvoeringsstrategie van de gemeente.

#### **Conclusie**

Onderhavig plan beoogt het toestaan van een deeltijd gebruik van bestaande agrarische bebouwing op het perceel Lagewaard 22A, voor het perceel Lagewaard 25 en 25A het wijzigen van het gebruik van het perceel naar Wonen, het bij de woning van de boerderij betrekken van de stal, het mogelijk maken van een woning binnen de cultuurhistorisch waardevolle wagenshuur en een B&B in de cultuurhistorische berging achter het zomerhuis. Hiermee wordt er aangesloten bij de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Het project behoudt de cultuurhistorische bebouwing en levert een extra woning op voor het dorp. De beeldbepalende water-, groen en cultuurhistorische elementen die kenmerkend zijn voor de omgeving van het plangebied blijven met het initiatief behouden. Door de sloop van bebouwing die niet cultuurhistorisch waardevol is wordt het openzicht op het landschap versterkt.

### 3.3.4 Welstandsnota

De Welstandsnota is in 2015 herzien waarmee het welstandsbeleid is vereenvoudigd. De welstandsnota is opgesteld als naslagwerk en bevat verschillende beoordelingskaders. Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Doel van het welstands-beleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. De redelijkheid van welstand is beredeneerd aan de hand van een kwaliteitskaart. Hierop zijn waardevolle plekken en de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende gebieden in beeld gebracht. Aan de hand van deze kaart is bepaald waar welstand bij moet dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en waar een meer terughoudende inzet gepast is.

#### *Toetsing*

Het plangebied maakt onderdeel uit van het welstandsgebied 3B 'weide en akker' met een regulier regime.

#### *Beschrijving*

Een groot deel van de gemeente bestaat uit open weide- en akkerlandschap met gevarieerde bebouwing, zoals boerderijen en bedrijfsgebouwen. Naast veenweidegebieden zijn er ook enkele droogmakerijen.

De bebouwing staat langs de hoofdontsluitingswegen en staat meestal vrij op ruime kavels, iets terug gelegen van weg of dijk. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen, (agrarische) bedrijfsgebouwen en een enkele kas, geclusterd in landelijke linten. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg of het water. Rooilijnen volgen weg of verkaveling en verspringen onderling. Bedrijfsgebouwen als schuren en kassen liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Op sommige erven staan alleen bedrijfsgebouwen. Het erf voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard. De bebouwing is individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één en soms anderhalve of twee lagen met kap. Op- en aanbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geled met staande ramen. Woningen hebben in de regel een zorgvuldige detaillering. Grote gevelopeningen zijn staand, waarbij de vensters veelal zijn onderverdeeld. In het gevelvlak komen voornamelijk bij oudere panden baksteendetaileringen voor in de vorm van gemetselde lateien, vlechtwerk en andere patronen. Materialen zijn traditioneel. Gevels zijn gemetseld in gele dan wel rode baksteen of in lichte tint gepleisterd. De meeste daken zijn gedekt met rode of gesmoorde pannen of riet. De gebruikte kleuren zijn terughoudend en in het algemeen traditioneel.

Moderne (agrarische) bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een zadeldak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen. Een terug gelegen ligging in combinatie met terughoudende materialen en gedekte kleuren zorgen ervoor dat bedrijfsgebouwen onnadrukkelijk in het landschap liggen en minder de aandacht trekken dan de woonbebouwing.

#### *Waarde*

De waarde is vooral gelegen in het groene karakter waarbij de bebouwing een ondergeschikte rol speelt. De structuur van de open bebouwingslinten is belangrijk onderdeel van de identiteit van de gemeente. In de polders is de cultuurhistorie aan het landschap af te lezen. Daarnaast zijn diverse panden en objecten cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

#### *Uitgangspunten*

De weides en akkers zijn gebieden met een regulier welstandsniveau. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, het karakteristieke profiel van de lintwegen en de cultuurhistorische bebouwing. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren. De weide- en akkergebieden hebben in de regel een heldere, eenvoudige opzet en bebouwing. De architectuur is terughoudend, boerderijen zijn veelal zorgvuldiger uitgewerkt. In gebieden met een regulier niveau is het handhaven van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit de basis voor de welstandsbeoordeling. Bouwplannen aan achterkanten in reguliere gebieden kunnen veelal eenvoudiger beoordeeld worden dan plannen aan voorkanten, in bijzondere gebieden worden alle bouwplannen met aandacht bekeken. Voor diverse polders is een inspirerende kwaliteitsgids opgesteld, die initiatiefnemers kan helpen een bijdrage te leveren aan het behoud of de versterking van de kwaliteiten van de betreffende polder.

#### *Criteria*

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### *Ligging*

- bebouwing speelt in het landschap een ondergeschikte rol
- hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar en volgen weg of verkavelingspatroon
- bebouwing met voorgevel richten op de weg
- doorzichten naar het achterland behouden

#### *Massa*

- gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend
- woningen hebben in beginsel een flinke kap
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op weg of verkavelingsrichting
- bijgebouwen zijn eenvoudig van vorm en ondergeschikt aan de hoofdmassa

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn traditioneel of terughoudend, zoals gevels van baksteen en daken gedekt met (matte) pannen
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa.

#### **Erfgoed en cultuurhistorie**

Gemeentelijke monumenten van de gemeente Alphen aan de Rijn die aangewezen zijn op basis van de Erfgoedverordening staan opgenomen in het gemeentelijke Erfgoedregister. In Alphen aan den Rijn zijn er zo'n 100 gemeentelijke monumenten aangewezen. Gemeentelijke monumenten zijn ook inzichtelijk gemaakt op de cultuurhistorische waardenkaart. In het gemeentelijk erfgoedregister staat o.a. het opgenomen dat de boerderij 'Ken U Zelfen' op de percelen Lagewaard 24, 25 en 25A.

Veel bebouwing op het perceel staat opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart (zie paragraaf 4.10). De stal die in de boerderij achter de woning is gelegen zal bij de woning worden getrokken. Bij de verbouwing zullen de cultuurhistorische waarden behouden blijven. Tevens zorgt het gebruik van de stal als wonen voor behoud van het monumentale ensemble. Ook de wagenschuur is cultuurhistorisch waardevol. Deze zal, met behoud van de cultuurhistorische waarden worden verbouwd tot woning. De agrarische bebouwing die tegen de wagenschuur is gebouwd en geen cultuurhistorische waarden heeft en momenteel afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden zal worden gesloopt. Met uitvoering van onderhavig plan worden er gezien voorgaande geen cultuurhistorische waarden aangetast. Daarnaast maakt het plangebied ook geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht.

#### **Conclusie**

Er kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan in lijn is met de bepalingen van de welstandsnota en de Erfgoedverordening.

#### **3.3.5 Parkeren**

Op 21 september 2017 is het Parapluplan parkeren vastgesteld. In artikel 3.1 staan algemene bouw- en gebruiksregels opgenomen. Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
  1. voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels;
  2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp).

In artikel 3.2 staan afwijkmogelijkheden van de parkeernormen opgenomen.

De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 381).

### ***Toetsing***

De parkeernormen worden gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381. Het plangebied ligt in de categorie Weinig stedelijk, rest bebouwde kom. In de planregels is een verwijzing opgenomen naar het gemeentelijke parkeerbeleid. De gebruikswijziging voor een extra woning en de B&B zullen moeten voldoen aan de geldende parkeernorm. In paragraaf 4.11 is het plan nader getoetst aan de Nota parkeernormen. Hieruit volgt dat het plan voldoet aan het parkeerbeleid.

### ***Conclusie***

Onderhavig plan betreft het toestaan van deeltijd gebruik van bestaande agrarische bebouwing op het perceel Lagewaard 22A en op de percelen Lagewaard 25 en 25A het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen. Het gebruik van de paardenstal wordt gewijzigd naar een paardenstal annex stalling voor auto's. Hierdoor wordt op eigen terrein voorzien in de benodigde parkeerplaatsen voor het project. Er wordt voorzien in parkeerplaatsen voor de boerderij op de percelen Lagewaard 25 en 25A (stal bij de woning gevoegd), het zomerhuis op het perceel Lagewaard 24, de B&B en de extra woning in de wagenschuur. Derhalve is het plan niet in strijd met het parkeerbeleid.

### **3.3.6 Duurzaamheid**

Gemeente Alphen aan den Rijn vindt duurzame ruimtelijke ordening belangrijk en streeft daarnaar bij ruimtelijke ontwikkelingen op het niveau van de stad, wijken, buurten en gebouwen. Deze ambities zijn vertaald in kaders. Het algemene kader is het gemeentelijk milieubeleid (Gemeentelijk Milieubeleidsplan 3 - GMP3/Duurzaamheidsagenda 2011 - 2014) en een regeling voor het duurzaam bouwen van woningen (Duurzaam Bouwen convenant Rijnstreek Woningbouw). Daarnaast heeft Alphen aan den Rijn ook klimaatambities.

#### ***Beleidsontwikkeling***

In 2008 is Gemeente Alphen aan den Rijn toegetreden tot de Omgevingsdienst Midden-Holland. Daarbij is aansluiting gezocht bij het milieubeleid in de regio. Dit regionale beleid is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de Omgevingsdienst West-Holland. Het GMP3 is vastgesteld tot en met 2010. Het daarop volgende milieubeleid van de gemeente Alphen aan den Rijn wordt opgesteld in samenwerking met de Omgevingsdienst West-Holland. Uitgangspunt daarbij is het bestaande milieubeleid / klimaatprogramma in de regio. In beginsel sluiten deze regionale kaders goed aan bij die in de gemeente Alphen aan den Rijn. Zo gaan al deze kaders uit van de duurzaam integrale en gebiedsgerichte aanpak bij ruimtelijke ontwikkeling.

#### ***Gebiedsgericht milieubeleid***

Gebiedsgericht milieubeleid heeft als doel om de samenhang tussen de milieukwaliteit en andere kwaliteiten, zoals bijvoorbeeld het specifieke karakter van een gebied, concreet te maken. Gebiedsgericht milieubeleid maakt het mogelijk om, daar waar dit gewenst is of nodig is, tot differentiatie in milieukwaliteit te komen. Het motto hierbij is "De juiste milieukwaliteit op de juiste plek". Ook de milieubeleving kan per gebied verschillen. Deze eigenschappen bepalen de huidige kwaliteit en de mogelijkheden voor het verbeteren/versterken van deze eigenschappen.

Dit door de ambities af te stemmen op de kenmerken van het gebied, kunnen de karakteristieke kwaliteiten van een gebied worden beschermd of verbeterd. Een methode om dit te bereiken is de toepassing van de duurzaam rendement methode.

#### *Duurzaam rendement methode*

De basis van deze methodiek, is een verdien- en financieringsmethode op basis van meerwaarde, is het mogelijk op duurzaamheidsambities om te zetten in concrete maatregelen. De meerwaarde wordt stapsgewijs vertaald in extra financiële en maatschappelijke opbrengsten. Met deze opbrengsten worden duurzame kansen verzilverd en via (innovatieve) financieringsconstructies haalbaar gemaakt. Duurzaam Rendement stelt rendementen voor de belanghebbenden centraal. De rendementen worden gekwalificeerd en gekwantificeerd. Wanneer alle waardes inzichtelijk en berekend zijn, kan met alle belanghebbende partijen rond de tafel worden gegaan om deze gezamenlijk te waarderen. Vervolgens kunnen de waardes worden geactiveerd in een samenwerking en financieringsconstructie.

Bij de toepassing van Duurzaam Rendement, wordt onderscheid gemaakt in 'harde' en 'zachte' duurzame rendementen. Hard wil zeggen dat de brekende waarde van het rendement toegepast kan worden in een business case van een gebouw of gebied en effect heeft op de financiële huishouding van een organisatie (b.v. verlaging energiekosten, extra m2).

Daarmee wordt de kans op een duurzame ingreep verhoogd en het risico van de financiering ervan verminderd. De *zachte* rendementen (b.v. wooncomfort, leerprestatie, gezondheid, veiligheid) kunnen overigens vaak ook berekend worden. Maar de uitkomst daarvan kan niet meegenomen worden in een business case of financiële huishouding. Daarmee zijn deze zachte rendementen niet minder waardevol, want daarin ligt vaak het hogere maatschappelijke doel en kunnen daardoor mede beslissend zijn bij de besluitvorming over een ingreep en de financiering daarvan.

#### ***Toetsing***

De paardenstal heeft een groot dakvlak die naar het zuidwesten is georiënteerd. Het dak zal voorzien worden van zonnepanelen. Bij de verbouw van de wagenschuur tot woning, berging tot B&B en het betrekken van de stal bij de boerderij zal, daar waar mogelijk met behoud van de cultuurhistorische waarden, bij de verbouw minimaal voldaan worden aan de verbouw eisen uit het Bouwbesluit 2012.

#### ***Conclusie***

Onderhavig plan voor verbouw van de bestaande gebouwen voldoet aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012 en biedt gezien de situering mogelijkheden om in de toekomst een bijdrage te leveren aan duurzaam opwekken van stroom.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een plan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan m.e.r. op te stellen. Onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Van andere projecten moet het bevoegd gezag beoordelen of deze projecten belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze projecten staan in onderdeel D van de bijlage

#### **Besluit m.e.r.**

Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

#### **Toetsing**

Het voorliggende plan voorziet o.a. het toestaan van een deeltijd gebruik van bestaande agrarische bebouwing toegestaan op het perceel Lagewaard 22A en op de percelen Lagewaard 25 en 25A het vergroten van de bestaande woning en het realiseren van een extra woning in de wagenschuur zodat de cultuurhistorische waarden behouden kunnen blijven. De activiteit is getoetst aan de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Hieruit komen de volgende resultaten:

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. | In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:<br>1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,<br>2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of<br>3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer. | De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet. | De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Afbeelding 7 : onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Zoals uit het schema (lijst D) blijkt is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r. plichtig als het oppervlak meer dan 100 hectare bedraagt, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Dit is met voorliggend plan niet het geval. Het plan betreft diverse werkzaamheden waaronder het realiseren van één extra woning (in de wagenschuur). Voor de plannen dient er een bestemmingsplan te worden opgesteld. Het perceel bevindt zich in het buitengebied maar door de geringe toename van het aantal woningen (1 extra) is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (activiteit D.11 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.). Dit betekent dat het Besluit niet van toepassing is en dat er, op basis van dit Besluit, voor dit specifieke plan geen verplichtingen gelden. Dit houdt tevens in dat geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen hoeft te worden.

### **Conclusie**

Het besluit m.e.r. is niet van toepassing.

## **4.2 Bodem**

### **Algemeen**

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

### **Toetsing**

Door Linge milieu bv is een verkennend bodemonderzoek voor de percelen Lagewaard 24, 25 en 25A uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er in de huidige situatie lood aanwezig is in de gedempte sloot ten westen geen risico voor de volksgezondheid. Het terrein bestaat daar uit gras. De zodenlaag voorkomt blootstelling aan de verontreinigde grond. Verder kan eventuele verspreiding van de verontreiniging ook uitgesloten worden, het metaal is niet oplosbaar. De algemene bodemkwaliteit van het terrein aan de Lagewaard is geen belemmering voor de realisatie van een B&B in het agrarische bedrijfsgebouw en een extra woning in de wagenschuur.

### **Conclusie**

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor het realiseren van een B&B in de berging, een woning in de wagenschuur en het betrekken van de stal bij de woning.

## **4.3 Geluid**

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. De functie wonen is een geluidsgevoelige functie.

### **Wegverkeerslawaaï**

De Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidszone, voor de geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur gebieden en woonerven. Echter dient dit in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing bij de uitwerking van een concreet bouwplan wel nader onderbouwd te worden.

De geplande woning bevindt zich binnen een onderzoekzone van 250 meter van de Lagewaard. De wagenshuur waarin de woning wordt gerealiseerd bevindt zich echter achter het ensemble van Lagewaard 24, 25 en 25A. Daarnaast heeft de Lagewaard een zodanig lage verkeersintensiteit dat de voorkeurswaarde op grond van de Wgh niet wordt overschreden. Vanuit dit aspect zijn geen belemmeringen voor het plan aanwezig.

#### *Spoorweglawaaï*

Op grond van de Wgh zijn in het Besluit geluidshinder geluidsemissie-eisen opgenomen, die gelden bij de aanleg of het vervangen van (een gedeelte van) een spoorweg. Het besluit geldt niet voor op de datum van inwerkingtreding ervan aanwezige of in aanbouw zijnde woningen langs een aanwezige of in aanleg zijnde spoorweg. In het besluit is bepaald dat langs iedere spoorweg een zone ligt, waarvan de breedte gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf varieert van 100 tot 500 meter. In de nabije omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Er zijn geen belemmeringen voor het plan op dit onderdeel.

#### *Industrielawaai*

Op grond van de Wgh dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan Industrielawaai. Wanneer er binnen de geluidszone rond het industrieterrein voor gronden een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan wordt genomen, moeten de voorkeurswaarden of de vastgestelde hogere waarden voor geluidsgevoelige bestemmingen worden gevolgd. De voorkeursgrenswaarde voor woningen is 50 dB(A). De maximale ontheffingswaarde voor geprojecteerde woningen ten tijde van de eerste zonevaststelling is 55 dB(A) en voor de destijds aanwezige of in aanbouw zijnde woningen 60 dB(A).

In de wagenshuur wordt een nieuwe woning gerealiseerd. De afstand van de nieuwe woning tot de bedrijfsgebouwen op het perceel Lagewaard 22A bedraagt 57 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand van minimaal 50 meter. In de nabijheid van het plangebied ligt ook het industrieterrein Hoogewaard. Dit industrieterrein ligt op een afstand van circa 1.000 meter. Het plangebied is daarom niet gelegen binnen de invloedssfeer van een industriegebied. Er zijn daarom geen beperkingen op dit onderdeel voor het plan.

#### **Conclusie**

De nieuw te realiseren woning in de wagenshuur voldoet aan de richtafstand voor de inrichting van het agrarisch deeltijd bedrijf op het perceel Lagewaard 22A. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een industriegebied of van een spoorweg. Het plan ligt wel in de zone van 250 meter van de Lagewaard. Gelet op de geringe verkeersintensiteit op deze weg kan met de extra woning in de wagenshuur worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde op grond van de Wgh. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

## 4.4 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). De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren. Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/ m<sup>3</sup>. Daarnaast mag de PM<sub>10</sub> 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/ m<sup>3</sup> maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM<sub>10</sub> en 1 januari 2015 voor NO<sub>2</sub>. Naast de grenswaarde PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> geldt sinds 1 januari 2015 dat voor PM<sub>2,5</sub> de jaargemiddelde grenswaarde niet meer dan 25 µg/m<sup>3</sup> (microgram per kubieke meter) mag bedragen. Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit.

Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/ m<sup>3</sup>. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

### *Beoordeling luchtkwaliteit*

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

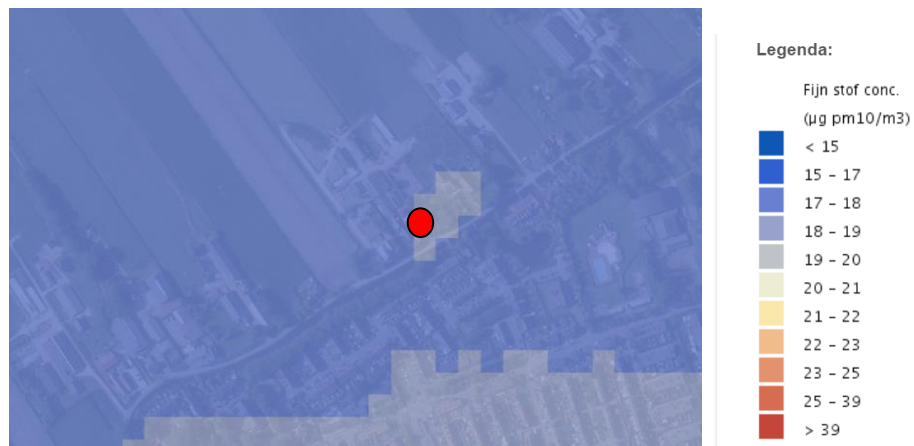
## Onderzoek

### Berekening luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project dat 'Niet in betekenende mate' bijdraagt op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor wordt voldaan aan de gestelde normen van de Wet luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van de locatie de concentraties NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide), PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> (fijn stof) inzichtelijk gemaakt op basis van de website van Atlas Leefomgeving. In onderstaande afbeeldingen zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> weergegeven voor het peiljaar 2019.



Afbeelding 8 : jaargemiddelde stikstofdioxide concentraties NO<sub>2</sub>: peiljaar 2019 Bron Atlas leefomgeving



Afbeelding 9 : jaargemiddelde concentraties PM10: peiljaar 2019 Bron Atlas leefomgeving



Afbeelding 10 : jaargemiddelde concentraties PM2,5 peiljaar 2019 Bron Atlas leefomgeving

Uit de afbeeldingen blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> ruimschoots onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m<sup>3</sup> blijft en voor en PM<sub>2,5</sub> ruimschoots onder de 25 µg/m<sup>3</sup>.

### **Conclusie**

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor het realiseren van een extra woning in de wagenschuur.

## **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. Indien woningbouw wordt gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied (zijnde o.a. het buitengebied).

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden deze twee verschillende omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die standaard uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Het plangebied is te typeren als een gemengd gebied. In de directe nabijheid bevinden zich verschillende functies. In de kern overheerst de woonfunctie.

De oud vergunde milieurechten voor de Lagewaard 22a, 25 en 25A zijn: 70 melkkoeien, 49 jongvee en 44 schapen.

### *Nieuwe woning t.o.v. omliggende bedrijven*

De belasting van bedrijvigheid in de omgeving op de nieuw te realiseren woning in de wagenschuur dient onderzocht te worden. De afstand van de nieuwe woning tot de deeltijd agrarische bebouwing bedraagt 57 meter. Het bedrijf op het perceel Lagewaard 22A betreft een deeltijdbedrijf met veehouderij. Er zijn 35 stuks rundvee en 90 schapen vergund.

Voor een dergelijk bedrijf in een rustig buitengebied wordt een richtafstand van 50 meter aangehouden. Er wordt dus voldaan aan de richtafstand.

Op Lagewaard 24 en 25 wil de eigenaar alleen hobbymatig paarden gaan houden op de percelen Lagewaard 24 en 25.

In een deel van de te handhaven bebouwing worden in totaal maximaal 5 paarden gehouden.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                                     | 0 m                                             |
| 2               | 30 m                                                                     | 20 m                                            |
| 3.1             | 50 m                                                                     | 30 m                                            |
| 3.2             | 100 m                                                                    | 50 m                                            |
| 4.1             | 200 m                                                                    | 100 m                                           |
| 4.2             | 300 m                                                                    | 200 m                                           |
| 5.1             | 500 m                                                                    | 300 m                                           |
| 5.2             | 700 m                                                                    | 500 m                                           |
| 5.3             | 1.000 m                                                                  | 700 m                                           |
| 6               | 1.500 m                                                                  | 1.000 m                                         |

Afbeelding 11: Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

De planlocatie ligt conform de definitie in de VNG-publicatie in het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving vindt geringe functiemenging plaats. Tevens is er weinig verstoring door verkeer. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustige woonwijk.

#### Geur

Er is een geuronderzoek uitgevoerd in verband met het deeltijd agrarisch bedrijf in relatie tot de nieuw te realiseren woning. Uit het onderzoek blijkt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de nieuw te realiseren woning.

#### Toetsing

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er geen bezwaar om de woning op te richten vlakbij de agrarische activiteiten op een afstand van minimaal 50 meter van de inrichting of zelfs op een afstand van 25 meter. De halvering van de afstand wordt mogelijk gemaakt op basis van de Geurgebiedsvisie.

Uit de 'Geurgebiedsvisie Alphen aan den Rijn 2015 Geurbeleid op basis van de Wet geurhinder en veehouderij', paragraaf 5.8 'De polders ten noorden van Koudekerk aan den Rijn'.

*"Ten noorden van Koudekerk aan den Rijn liggen de Lagenwaardsepolder en Hondsdijksepolder. Deze polders horen bij het veenweidegebied. Aan de oostzijde grenst het gebied aan de polder Gnephoeck. De boerderijen liggen in lintbebouwing aan de Lagewaard en aan de Hondsdijk. Een gedeelte van de Lagewaard (tot ongeveer nummer 50) grenst aan de bebouwde kom. De bedrijven in het eerste gedeelte van de Lagewaard worden hierdoor belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het tweede deel van het lint ligt buiten de bebouwde kom. Omdat zich ook woningen en andere bedrijvigheid in het lint bevinden, worden ook deze bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd. Ditzelfde geldt voor veehouderijen aan de Hondsdijk ten westen van Koudekerk aan den Rijn.*

*Binnen de bebouwde kom van Koudekerk ligt een melkveebedrijf en een manege. Ook hier gelden belemmeringen in verband met de afstandsnormen. Om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de rundveebedrijven en paardenhouderijen in dit gebied te verbeteren en om voldoende mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling en de herbestemming van agrarische gebouwen te creëren, worden de afstandsnormen die gelden voor de paarden- en rundveesector in dit gebied gehalveerd”*

De afstand van de achtergevel van de wagenschuur tot het deeltijd agrarische bedrijf op het perceel Lagewaard 22A bedraagt 57 meter. Hierdoor wordt ruimschoots voldaan aan de minimale afstand van minimaal 25 meter.

### **Conclusie**

Het onderdeel bedrijven en milieuzonering is onderzocht voor de planlocatie en het betrekken van de stal bij de woning in de boerderij op het perceel Lagewaard 25 en het realiseren van een woning in de wagenschuur achter Lagewaard 25 vormt geen belemmeringen voor het agrarisch deeltijd bedrijf op het perceel Lagewaard 22A.

## **4.6 Externe veiligheid**

### **Algemeen**

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

### **Toetsing**

Om te bepalen in hoeverre de externe veiligheid belemmeringen opwerpt voor de planontwikkeling is de risicokaart van de Provincie Zuid-Holland geraadpleegd. Opslag- en bedrijfsgebouwen zijn geen kwetsbare objecten, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico ten opzichte van risicovolle inrichtingen gelden. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten de risicocontouren van bedrijven met een opslag gevaarlijke stoffen ligt en dat er in de omgeving van het plangebied geen relevante wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen liggen die een belemmering vormen voor de planontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat de gebruikswijziging niet binnen een risicocontour of invloedgebied ligt van BEVI inrichtingen.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het betrekken van de stal bij de woning in de boerderij op het perceel Lagewaard 25 en het realiseren van een woning in de wagenschuur achter Lagewaard 25.

## 4.7 Water

### ***Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021***

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden. Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren.

Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstroomingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

### ***Provinciaal beleid – Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021***

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland een planherzieningsbesluit inzake het waterbeleid genomen. Het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 wordt hiermee actueel verklaard voor de onderdelen waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. Tevens maken de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2012 er onderdeel van uit. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken.

Het Waterplan heeft vier hoofdoopgaven:

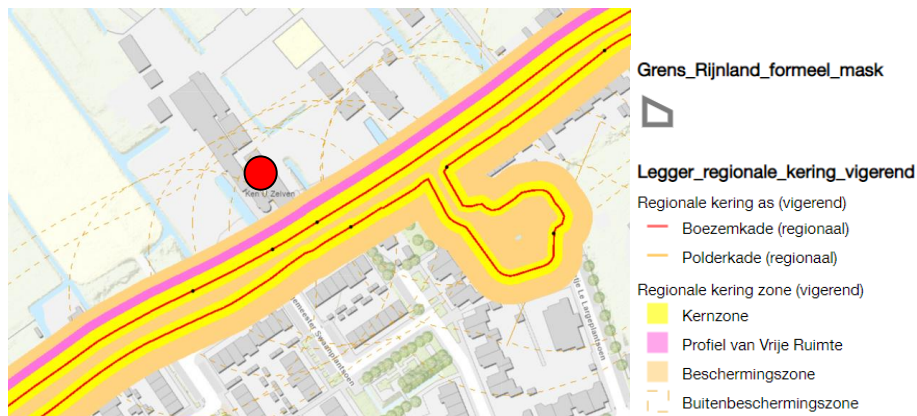
- a. waarborgen waterveiligheid;
- b. zorgen voor mooi en schoon water;
- c. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

### **Toetsing**

#### Waterkeringen

Het plangebied ligt nabij de dijk binnen de beschermingszone van een waterkering.



*Afbeelding 12: detail uit Leggerkaart oppervlaktewateren*

Met voorliggend bestemmingsplan wordt alleen het gebruik gewijzigd en worden een aantal bestaande gebouwen gehandhaafd en wordt het gebruik daarvan gewijzigd.

### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering omdat er 668 m<sup>2</sup> aan bestaande bebouwing wordt gesloopt waardoor er per saldo een gunstigere situatie ontstaat.

## **4.8 Natuur**

### **Algemeen**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

### ***Toetsing***

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en rondom het gebied. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen gebieds- en soortenbescherming.

### ***Gebiedsbescherming***

Natura 2000-gebied is gelegen op minimaal 4 kilometer afstand van het plangebied. Door de ruime afstand tot Natura 2000-gebied en omdat er door de verbouw en de nieuwbouw nauwelijks een vergroting van de bedrijfsvloeroppervlakte plaatsvindt en omdat het project geen verruiming van de bedrijfsactiviteiten tot gevolg heeft is er geen stikstofdepositieberekening benodigd en zijn verstoringen uitgesloten.

### ***Soortenbescherming***

In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust.

### ***Quick scan Flora en Fauna***

Het initiatief dat centraal staat betreft de gebruikswijziging naar Wonen, de sloop van 668 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische gebouwen, realisatie van een B&B in een berging, een extra woning in de wagenschuur en het bij de woning betrekken van de stal in de boerderij. Dergelijke activiteiten kunnen negatieve effecten hebben op flora en fauna. Er worden geen sloten gedempt, sloten en insteekhovens gemaakt of bomen gekapt.

De wettelijke verplichting geldt om onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Daartoe is door Van der Goes en Groot op 24 augustus 2023 een quickscan ecologie opgesteld. Daaruit blijkt dat er geen beschermende flora en fauna aanwezig is en het project derhalve geen negatieve effecten voor Flora en Fauna oplevert.

### ***Stikstof***

De agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie Lagewaard 24, 25 en 25A zijn beëindigd. De bestemming van de percelen Lagewaard 25 en 25A worden gewijzigd van "Agrarisch" in "Wonen". De agrarische bedrijfsactiviteiten van locatie Lagewaard 22A worden beperkt naar een agrarisch deeltijdbedrijf. De bestaande gebouwen blijven behouden en er worden 35 stuks rundvee en 90 schapen gehouden. Het maximaal te bebouwen oppervlakte wordt beperkt naar bestaand. Dit bedraagt 497m<sup>2</sup> aan gebouwen. Hiermee wordt toename van stikstofdepositie uitgesloten, doordat er geen toename van stikstofuitstoot door dieren aantallen mogelijk is. Voor een toelichting op de referentiesituatie wordt verwezen naar de bijlage stikstof. Voor zowel de planfase als de projectfase is een Aeries-berekening uitgevoerd. Om de negatieve effecten van stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden uit te sluiten is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase van de gehele locatie (zie bijlage). Hieruit blijkt dat het projecteffect op alle rekenpunten in omliggende Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Bij een dergelijke projectbijdrage treden geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden.

### **Conclusie**

Het plangebied ligt in het buitengebied van Koudekerk aan den Rijn en maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden. Rond Koudekerk aan den Rijn liggen onderdelen van de Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000-gebied. De afstand tot deze gebieden bedraagt echter respectievelijk 3,6 en 3 kilometer. De agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie Lagewaard 24, 25 en 25A zijn beëindigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten van locatie Lagewaard 22A worden beperkt naar een agrarisch deeltijdbedrijf. Om de negatieve effecten van stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden uit te sluiten is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase, voor zowel de plan- als projectfase van de gehele locatie (zie bijlage). Hieruit blijkt dat het projecteffect op alle rekenpunten in omliggende Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Negatieve effecten van stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden zijn uit te sluiten.

## **4.9 Archeologie**

### ***Algemeen***

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

### ***Toetsing***

Op grond van de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente heeft de locatie een lage verwachting. Het plan betreft de verbouw van het bestaande bedrijfsgebouw binnen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3". Er worden voor de sloop van de bestaande gebouwen geringe graafwerkzaamheden voor uitgevoerd. Omdat de werkzaamheden onder de ondergrens van 100 m2 blijven is er geen archeologisch onderzoek benodigd.

### ***Conclusie***

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de planontwikkeling op het perceel.

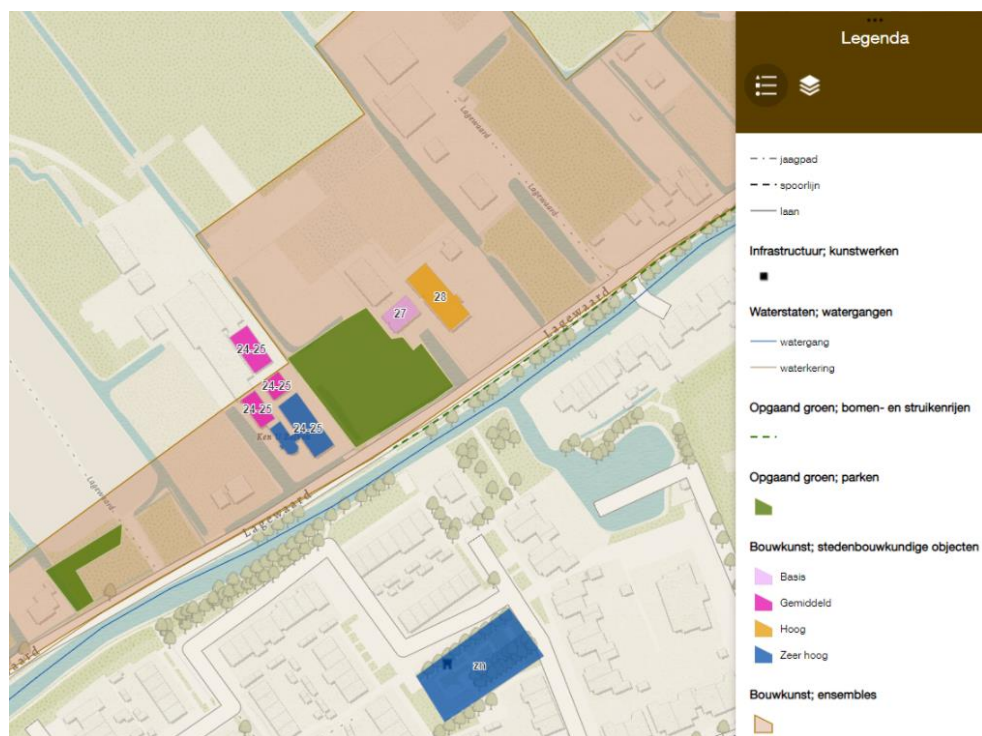
## **4.10 Cultuurhistorie**

### ***Algemeen***

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

### **Toetsing**

In het plangebied zijn de boerderij Lagewaard 24, 25 en 25A en de wagenschuur cultuurhistorisch waardevol. Lagewaard 24 valt binnen het plangebied maar heeft reeds een 'Wonen' bestemming. De stal (Lagewaard 25A) die in de boerderij achter de woning is gelegen zal bij de woning worden getrokken. Bij de verbouwing zullen de cultuurhistorische waarden behouden blijven. Tevens zorgt het gebruik van de stal als wonen voor behoud van het monumentale ensemble. Ook de wagenschuur is cultuurhistorisch waardevol. Deze zal, met behoud van de cultuurhistorische waarden worden verbouwd tot woning. De agrarische bebouwing die tegen de wagenschuur is gebouwd en geen cultuurhistorische waarden heeft en momenteel afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden zal worden gesloopt. Met uitvoering van onderhavig plan worden er gezien voorgaande geen cultuurhistorische waarden aangetast. Daarnaast maakt het plangebied ook geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht.



Afbeelding 13: uitsnede waardering cultuurhistorische waarden

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling maar dat de ontwikkeling de cultuurhistorische waarden juist versterkt.

## **4.11 Verkeer en parkeren**

### **Verkeer**

Omdat het verbouw en gebruikswijziging betreft waarbij er per saldo minder bruto vloeroppervlakte ontstaat in de nieuwe situatie levert het planinitiatief geen belemmering op qua verkeersgeneratie.

Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

### **Toetsing parkeren auto's**

Voor de benodigde parkeerplaatsen voor auto's geldt het Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn, vastgesteld op 6 oktober 2020. Voor het perceel Lagewaard 22A wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend per 100 m2 bedrijfsbebouwing. De norm is 1 parkeerplaats per 100 m2. De bestaande bedrijfsbebouwing voor het agrarisch deeltijd bedrijf heeft een oppervlakte van 500 m2.

Benodigd aantal parkeerplaatsen  $(500 \text{ m}^2 : 100 \text{ m}^2) \times 1 \text{ p.p.} = 5 \text{ p.p.}$

Op het perceel Lagewaard 22A zijn er 5 parkeerplaatsen aanwezig.

Voor de percelen Lagewaard 24, 25 en 25A wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend per woning. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het handhaven van het gebruik van de woning Lagewaard 24, het wijzigen van de bestemming van een bestaande woning Lagewaard 25/25A, de realisatie van een B&B achter Lagewaard 24 en een nieuwe woning in de wagenschuur.

|                                        |                 |             |
|----------------------------------------|-----------------|-------------|
| Bestaande woning Lagewaard 24          | 116 m2          | 1,8 p.p.    |
| Bestaande woning Lagewaard 25          | 339 m2          | 2,3 p.p.    |
| Nieuwe woning wagenschuur              | ca 84 m2        | 1,8 p.p.    |
| 2 kamers B&B per kamer                 | overig 0,8 p.p. | 1,6 p.p.    |
| Beroep aan huis 1 persoon met kapsalon |                 | 1 p.p. *    |
| Houden van maximaal 5 paarden          | (0,3 p.p./box)  | 1,5 p.p. ** |
|                                        |                 | =====+      |
| Benodigd aantal parkeerplaatsen        |                 | = 10 p.p.   |

\* De totale parkeernorm per woning is de som van de parkeernorm voor bewoners en bezoekers. Alhoewel er geen extra parkeerplaatsen nodig zijn is een extra parkeerplaats opgenomen.

\*\* Het Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn heeft geen normen voor het stallen van paarden. Voor manege's wordt een norm van 0,3 p.p. per box gehanteerd. Op basis hiervan een berekening gemaakt.

Op de percelen Lagewaard 24, 25 en 25A worden binnen de bestemming "Wonen" 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeernormen zijn in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

### **Toetsing parkeren fietsen**

Voor de benodigde parkeerplaatsen voor fietsen geldt het Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn, vastgesteld op 6 oktober 2020. Voor het perceel Lagewaard 22A wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen voor arbeidsintensief en bezoekers extensief berekend per 100 m2 bedrijfsbebouwing. De norm is 1 fietsparkeerplaats per 100 m2. De bestaande bedrijfsbebouwing voor het agrarisch deeltijd bedrijf heeft een oppervlakte van 500 m2.

Benodigd aantal parkeerplaatsen  $(500 \text{ m}^2 : 100 \text{ m}^2) \times 1 \text{ p.p.} = 5 \text{ p.p.}$  voor fietsen.

Op het perceel Lagewaard 22A zijn er 5 fietsparkeerplaatsen aanwezig.

Voor de percelen Lagewaard 24, 25 en 25A en de nieuwe woning in de wagenschuur wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend per woning. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het handhaven van het gebruik Lagewaard 24, het wijzigen van de bestemming van een bestaande woning Lagewaard 25/25A, de realisatie van een B&B achter Lagewaard 24 en een nieuwe woning in de wagenschuur. De norm voor fiets parkeren bij een woning bedraagt 1 p.p. voor een fiets/25 m2 GBO van de woning en 0,3 p.p. per kamer B&B.

|                                   |          |             |
|-----------------------------------|----------|-------------|
| Bestaande woning Lagewaard 24     | 116 m2   | 4,6 p.p.    |
| Bestaande woning Lagewaard 25,25A | 339 m2   | 13,6 p.p.   |
| Nieuwe woning wagenschuur         | ca 84 m2 | 3,4 p.p.    |
| 2 kamers B&B per kamer            | 0,3 p.p. | 0,6 p.p.    |
|                                   |          | =====+      |
| Benodigd aantal parkeerplaatsen   |          | = 22,2 p.p. |

Op het perceel Lagewaard 24, 25 en 25A worden 23 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeernormen zijn in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

### **Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## **5 Wijze van bestemmen**

### **5.1 Algemeen**

#### **5.1.1 Wat is een bestemmingsplan**

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en;
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing en regels voor het verrichten van 'werken'.

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening en de Wet Milieubeheer zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

#### **5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden**

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### **5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunningplicht voor de activiteit aanleg opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkmogelijkheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunningplicht activiteit aanleg en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## **5.2 Dit bestemmingsplan**

### **5.2.1 Algemeen**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan.

De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### **5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan wijzigt voor het perceel Lagewaard 25 de enkelbestemming 'Agrarisch' naar "Wonen" met een bouwvlak en, de aanduiding Cultuurhistorische waarden (CW) bij de boerderij wordt gehandhaafd, de aanduiding Cultuurhistorische waarden (CW) aan de wagenschuur toegevoegd, nabij de dijk wordt een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en vanwege het Paraplu-bestemmingsplan Archeologie wordt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend. De gronden van het plangebied hebben los van de bestemming de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)', Waarde - Cultuurhistorie – Bouwwerken – Monumentaal en Waarde - Cultuurhistorie – Ensemble toegekend gekregen.

#### ***Agrarisch***

De gronden van het plangebied Lagewaard 22A hebben de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch deeltijd bedrijf'. De oppervlakte van de bestaande gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde is als maximale bebouwing opgenomen. Het bouwvlak is aangepast. De gronden mogen worden gebruikt voor deeltijd agrarische doeleinden.

#### ***Wonen***

De gronden van het plangebied Lagewaard 24 heeft al de bestemming 'Wonen' en deze blijft ongewijzigd. Het bouwvlak en de aanduiding Cultuurhistorische waarden (CW) blijven tevens ongewijzigd. De gronden van het plangebied Lagewaard 25 en 25A krijgen de bestemming 'Wonen'. De boerderij heeft reeds een aanduiding Cultuurhistorische waarden (CW) en deze blijft ongewijzigd. De berging, hooiberg en wagenschuur krijgen een aanduiding Cultuurhistorische waarden (CW). Er wordt een nieuw bouwvlak gecreëerd.

#### ***Waarde - Archeologie 3***

De gronden van het plangebied hebben los van de bestemming de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toegekend gekregen.

Binnen deze bestemming is het verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning activiteit aanleg van burgemeester en wethouders de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

#### ***Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)***

De gronden van het plangebied hebben los van de bestemming in de beheersverordening Cultuurhistorie de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)' toegekend gekregen.

Binnen deze bestemming is het verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zzaamheden)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning activiteit aanleg van burgemeester en wethouders de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

#### ***Waarde - Cultuurhistorie – Bouwwerken - Monumentaal***

De gronden van het plangebied bij de boerderij hebben los van de bestemming de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie – Bouwwerken - Monumentaal' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming is bouwen alleen toegestaan met het behouden, versterken en beschermen van de cultuurhistorische waardevolle objecten in het ensemble zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.

#### ***Waarde - Cultuurhistorie – Ensembles***

Een deel van de gronden van het plangebied hebben los van de bestemming de dubbel-bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie – Ensembles' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming is bouwen alleen toegestaan met het behouden, versterken en beschermen van de cultuurhistorische waardevolle objecten in het ensemble zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.

#### ***Waterstaat - Waterkering***

De gronden van het plangebied nabij de dijk heeft los van de bestemming reeds de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - waterkering'. Deze gebiedsaanduiding wordt aangepast naar een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Binnen de gronden van deze dubbelbestemming is het verboden om op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning activiteit aanleg van burgemeester en wethouders de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

### **5.2.3 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Noemenswaardig is nog wel de regeling ten aanzien van parkeren.

#### ***Parkeren***

In de algemene bouwregels is de parkeerregeling opgenomen uit het geldende paraplubestemmingsplan ten aanzien van parkeren. Hierbij wordt aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Er kan ook pas een omgevingsvergunning worden verleend als wordt voldaan aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota.

## **6 Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro. Dit houdt in dat er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld. De gemeente en de initiatiefnemer hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten anterieure overeenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1 Overleg en inspraak**

Participatie en afstemming omwonenden

De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de feitelijke bestemmingsplanprocedure op 26 mei 2021 de burens bij de plannen betrokken. De huurder en de eigenaar van Lagewaard 27 en 28 hebben aangegeven dat ze zich niet kunnen vinden in de plannen voor Lagewaard 22A, 25 en 25A.

De overige omwonenden hebben aangegeven dat zij de plannen ondersteunen. Ze stemmen dan ook in met de gekozen ontwikkelrichting.

Na de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft er overleg met twee omwonenden plaatsgevonden wat heeft geleid tot diverse aanpassingen aan het plan.

Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie. Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan.

Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien

#### **6.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen.