

Ruimtelijke onderbouwing
Julianalaan 55 te Kaag

Gemeente Kaag en Braassem



Datum: 15-1-2014
Contactpersoon Buro SRO: M. de Weerd
Kenmerk Buro SRO: SR130034
Opdrachtgever: Dhr. R. van Asselt

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

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Procedure.....	6
1.4 Leeswijzer.....	6
2 Het initiatief	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleidskader.....	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
4 Uitvoerbaarheid	24
4.1 Milieueffectrapportage	24
4.2 Milieu	24
4.3 Water	29
4.4 Verkeer en parkeren	33
4.5 Ecologie	34
4.6 Archeologie en cultuur	35
4.7 Economische uitvoerbaarheid.....	36
Bijlagen.....	37

1 Inleiding

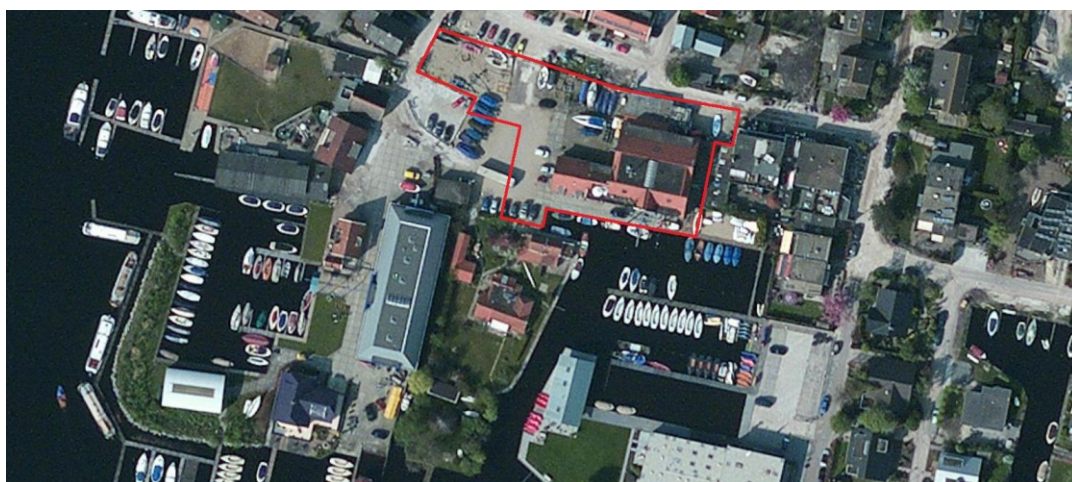
1.1 Aanleiding

Het scheepsbouwbedrijf aan de Julianalaan 55 te Kaag is voornemens haar bedrijfsactiviteiten elders voort te zetten. De huidige bedrijfslocatie komt daarmee vrij voor een herbestemming naar wonen. Hiermee verdwijnt een milieucategorie 3.2 bedrijf uit het dorp Kaag, wat een positieve impuls is voor de leefbaarheid in de kern. De beoogde woningbouwopgave bedraagt maximaal 7 woningen en is gesitueerd in het bestaande bedrijfsgebouw. De bestaande bedrijfswoning krijgt daarnaast een reguliere woonbestemming. Ter motivering van deze ontwikkeling is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Het College van B&W heeft geconcludeerd dat voor een herbestemming voldoende aanknopingspunten zijn. Op 24 oktober 2012 heeft het college van B&W daarom aangegeven positief tegenover de ontwikkeling te staan. Daarbij heeft het college in eerste instantie aangegeven in principe een invulling met recreatiewoningen te prefereren. Uit een eerste verkenning bleek echter een invulling met zes 'reguliere' woningen meer wenselijk en haalbaar. De gebiedsontwikkeling is vervolgens meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan Kaag. Vanuit de recent vastgestelde Nota Vereveningsfondsen is het gewenst een deel van de ontwikkeling als sociale woningbouw te realiseren. In de plannen die opgenomen zijn in het ontwerp bestemmingsplan was deze sociale woningbouw beoogd in plandeel 2 (zie paragraaf 1.3). Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan (24 oktober t/m 4 december 2013) is gebleken dat een betere uitvoerbaarheid is te bewerkstelligen door deze woningen te situeren in plandeel 1 (voorliggende ontwikkeling) en daarmee de planvorming op onderdelen te wijzigen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschrijft en onderbouwt de vernieuwde gebiedsontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Kaag en Braassem. De locatie is gesitueerd aan het einde van de Julianalaan te Kaag. De globale plangrens wordt gevormd door de Julianalaan ten westen, de woningen ten zuiden (zie *ruimtelijke onderbouwing Julianalaan 74 & 76*), de zeilschool aan de Wilhelminalaan ten oosten en de Wilhelminalaan ten noorden. Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied binnen het dorp Kaag.



Indicatie ligging plangebied (in rood)

1.3 Procedure

De beoogde ontwikkeling wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt middels het bestemmingsplan Kaag. Daarbij fungeert voorliggende document, opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan, als motivering. De zienswijze- en bezwaarprocedure voor deze ruimtelijke ontwikkeling verloopt via het bestemmingsplan Kaag.

1.4 Relatie met omliggende plannen

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling maakt onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling. Hiernavolgende afbeelding toont de totale ontwikkeling en het totale plangebied.



Totale herstructurering en deelontwikkelingen

De totale herstructurering bevat 3 deelontwikkelingen. Ontwikkeling 1 bevat de herbesteding van de bestaande bedrijfsloods in 7 appartementen. Voor ontwikkeling 1 is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Ontwikkeling 2 omvat de sloop en nieuwbouw van 3 woningen en is verwoord in de ruimtelijke onderbouwing 'Julianalaan 74 & 76'.

Ontwikkeling 3 is een herinrichting van de bestaande jachthaven. Deze herinrichting is op basis van het voorontwerp bestemmingsplan 'Kaag' planologisch reeds mogelijk. Derhalve is deze herinrichting, met uitzondering van het aspect verkeer, niet nader gemotiveerd. Dit aspect wordt in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing behandeld.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het perceel in gebruik als scheepsbouwerf met bijbehorende voorzieningen en een bedrijfswoning. Op het perceel zijn twee gebouwen aanwezig. Het grootste gebouw is het bedrijfsgebouw met de bedrijfswoning en onder meer enkele garageboxen.

De garageboxen zijn onder meer in gebruik ten behoeve van een zeilmakerij. Naast de garageboxen aan de Wilhelminalaan (blauwe deuren op hiernavolgende linkse foto) is een schuur aanwezig. Deze schuur is in gebruik voor opslag van de zeilschool. Het overige gedeelte van het perceel is in gebruik als bedrijfsperceel en tuin bij de bedrijfswoning. De garageboxen worden direct ontsloten via de Wilhelminalaan. Het bedrijfsgebouw en –woning via het eigen terrein op de Julianalaan.



Overzicht huidige situatie plangebied en omgeving



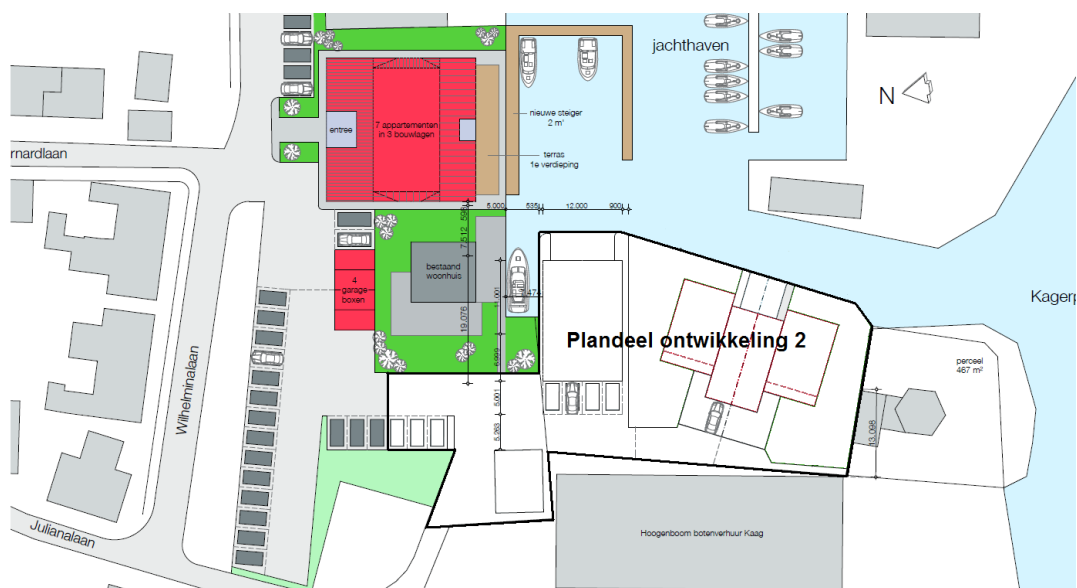
Impressie bebouwing plangebied

Geen van de gebouwen is aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument. Door de vormgeving, afmetingen en situering vormt het bedrijfsgebouw een karakteristiek object in Kaag.

2.2 Toekomstige situatie

Het scheepsbouwbedrijf met omliggende gronden wordt herontwikkeld naar woningbouw. Daarbij worden in het huidige bedrijfsgebouw 7 appartementen beoogd. Door de herontwikkeling van het bedrijfsgebouw blijft het gebied de watergebonden identiteit houden welke nu beleefbaar is. Het bouwplan heeft tot gevolg dat enkele aanbouwen van het hoofdgebouw worden gesloopt. Hierdoor blijven alleen het hoofdvolume en de huidige bedrijfswoning over. Zoals op hiernavolgende afbeelding weergegeven omvat de totale sloopopgave:

- vier garageboxen aan de Wilhelminalaan (thans in gebruik voor o.a. zeilmakerij) (circa 105 m²);
- de schuur aan de Wilhelminalaan (thans in gebruik voor de zeilschool) (circa 30 m²);
- de garagebox tussen de zeilschool en het bedrijfsgebouw (circa 55 m²);
- het gedeelte bedrijfsgebouw tussen de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw (circa 60 m²).



Plattegrond toekomstige situatie

Kaag kent van oudsher een karakteristieke relatie met het water. Vanaf de tweede helft van de 20^e eeuw heeft het plangebied dienst gedaan als productie-, onderhouds-, en ligplaats voor sloepen en jachten. Door het hoofdvolume te herontwikkelen blijft een stuk erfgoed en daarmee de verwijzing naar de vroegere relatie tussen het land en het water behouden. Mogelijkerwijs dat de goothoogte als gevolg van de herontwikkeling beperkt wordt vergroot. Vanaf de Kagerplassen gezien blijft het gebouw dienst doen als oriëntatiepunt. Daarnaast wordt het zicht op de binnenhaven, als gevolg van de sloopopgave, vergroot. De huidige zichtlijnen op de Julianalaan blijven nagenoeg hetzelfde. Als gevolg van de planontwikkeling kunnen daarnaast nieuwe zichtlijnen op de Wilhelminalaan ontstaan. Dit past in het gemeentelijk streven om het water(sport)georiënteerde karakter verder te ontwikkelen.



Mogelijkheden voor relatie en zichtlijnen in huidige situatie (links) en beoogde situatie (rechts)

Zoals aangegeven wordt het bedrijfsgebouw, in afgeslankte vorm, herontwikkeld naar 7 appartementen. Initiatiefnemer is voornemens 5 van deze appartementen op de vrije markt te verkopen. De doelgroep voor de appartementen is zeer breed. Gelet op de bevolkingsopbouw en het huidige woningaanbod verwacht initiatiefnemer onder andere een vraag vanuit ouderen die graag gelijkvloers willen gaan wonen. De Woonvisie Alkemade (2008) bevestigt dat het segment ouderen in Kaag ten opzichte van omliggende plaatsen bovengemiddeld is. Daarbij is het mogelijk voor bewoners om een ligplaats voor de eigen woning te verkrijgen. Ondanks dat het bedrijfsgebouw evenwijdig aan de haven georiënteerd is krijgen alle appartementen wel een haven- en wateroriëntatie. De strook tussen de huidige haven en het bedrijfsgebouw wordt aangewend voor een buitenruimte bij de appartementen op de 1^e bouwlaag. Middels een overkapping wordt hier tevens buitenruimte gerealiseerd voor de appartementen op de 2^e bouwlaag.

De twee overige appartementen worden, gelet op het gestelde in de Nota Vereveningsfondsen, ontwikkeld als sociale woningbouw. Deze appartementen zullen dan voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. de VON-koopsom ligt maximaal op € 172.750,- (prijsspeil 1 januari 2013);
2. de minimale gebruiksoppervlakte (G.B.O.) bedraagt voor een gelijkvloerse woning 70 m².

De huidige bedrijfswoning blijft in gebruik als woning. De gronden rondom deze woning zullen, ongeveer gelijk als in de huidige situatie, gebruikt worden als tuin.

Direct ten noorden van de huidige bedrijfswoning wordt een gebouw met 4 garageboxen gerealiseerd. Deze garageboxen, met een bouwhoogte van 3 meter, worden onder meer aangewend ten behoeve van een zeilmakerij. Deze kleinschalige zeilmakerij is thans gesitueerd in de te slopen garageboxen ten noorden van het bedrijfsgebouw. De functie past goed in het watergeoriënteerde karakter van het plangebied. Ten noorden van de huidige scheepsbouwbedrijf is voorzien in de hoofdentree van de appartementen evenals een groene inrichting en 6 parkeerplekken. De overige parkeerplekken zijn naast de beoogde garageboxen (2 stuks) en ten noord westen van de bedrijfswoning (14 stuks) gesitueerd. Daarmee worden in het totaal 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. De ontsluiting van het terrein wordt zowel via de Wilhelmina- als Julianalaan geregeld. De garageboxen in het westen van het plangebied blijven in gebruik en worden derhalve niet gesloopt.

In de oksel van de Wilhelmina- en Julianalaan wordt het terrein zoveel mogelijk groen ingericht. Dit gedeelte kent een oppervlakte van circa 150 m². De groene inrichting sterkt de identiteit van Kaag als dorp in het groen. Voorts kan het groen eventueel de impact van de grote bedrijfshal bij Hoogenboom verzachten.

De herontwikkeling heeft tot gevolg dat de huidige zware bedrijfsactiviteiten (categorie 3.2 in het voorontwerp bestemmingsplan 'Kaag') zullen worden beëindigd. Hiermee zal het aandeel vrachtverkeer aanzienlijk dalen en behoren eventuele overlastgevendende bedrijfsactiviteiten tot het verleden. Dit is gunstig voor de leefbaarheid in de kern Kaag (zie hoofdstuk 4).

Planning

Na het onherroepelijk worden van de beoogde planologische regime (bestemmingsplan Kaag) zal initiatiefnemer starten met de bedrijfsverplaatsing. Deze verplaatsing is omvangrijk en zal enige tijd in beslag nemen. Derhalve kan niet direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Kaag worden overgegaan op de voorliggende planontwikkeling. Initiatiefnemer verwacht binnen een termijn van enkele jaren de beoogde herstructurering van plandeel 1 op te starten. Gelet op deze planning is het mogelijk dat, binnen de kaders van het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst met de gemeente, de definitieve planontwikkeling op onderdelen verschilt van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Doordat voorliggende onderbouwing uitgaat van een maximale invulling van het plangebied zullen andere invullingsvarianten altijd voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Nederland concurrerend

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

Nederland bereikbaar

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

Nederland leefbaar en veilig

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

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

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft een herbestemming van een bestaande scheepsbouwbedrijf. De scheepsbouwbedrijf is gelegen in het dorp Kaag. Vanuit de ambitie *Nederland bereikbaar* is afstemming tussen infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen gewenst. Onderzoek (§ 4.4) toont aan dat als gevolg van de beoogde invulling het aantal verkeersbewegingen zal stijgen. Dit zal echter niet leiden tot nieuwe knelpunten. Bovendien is het aandeel vrachtverkeer in de beoogde situatie beduidend lager dan in de huidige situatie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Initiatiefnemer geeft aan dat er reeds concrete belangstelling is getoond voor de beoogde appartementen. Paragraaf 2.2 van de voorliggende onderbouwing schenkt aandacht aan de mogelijke vraag vanuit de markt. Voorts gaat het initiatief uit van hergebruik van bestaande bebouwing. De planlocatie is gesitueerd in de dorpskern en wordt gezien als een kwalitatieve inbreiding. Door de binnenstedelijke ligging is de bereikbaarheid en inpassing goed. Daarmee wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking voldaan en vormt het rijksbeleid geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woning.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Na de eerste aanvulling van 1 oktober 2012 worden in het Barro vijftien onderwerpen beschreven zoals project Mainportontwikkeling Rotterdam, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Planspecifiek

Een deel van het plangebied is gesitueerd in een 'primaire waterkering'. In hoofdstuk 4 wordt hier verder op ingegaan.

3.1.3. Luchthavenindelingbelsuit

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) is een besluit op basis van de Luchtvaartwet en dateert van 26 november 2002. In het LIB staan de regels voor het gebruik van de luchthaven en de bebouwing rond Schiphol. Op basis van het LIB kunnen beperkingen opgelegd worden aan bouwinitiatieven in zones rondom de luchthaven Schiphol.

Planspecifiek

Op basis van artikel 2.2.2 van het LIB, zijn in de kern Kaag geen nieuwe objecten hoger dan 150 m toegestaan. Voorliggend initiatief voorziet niet in een object hoger dan 150 m. Daarmee is de beoogde ontwikkeling niet strijdig aan het besluit. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de overzichtskaart 'Beperking bebouwing' uit het LIB weergegeven:



Hoogtebeperking gebouwen

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte' vastgesteld. Daarnaast is op 23 februari 2011 de 1e herziening vastgesteld. Jaarlijks wordt de structuurvisie geactualiseerd. De laatste actualisering is vastgesteld op 30 januari 2013 door de Provinciale Staten. In deze actualisering zijn de hoofdlijnen, hoofdpogaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid ongewijzigd gebleven. Het doel van de visie is om duidelijk te hebben hoe de ruimtelijke ontwikkeling er tot 2040 uit komt te zien.

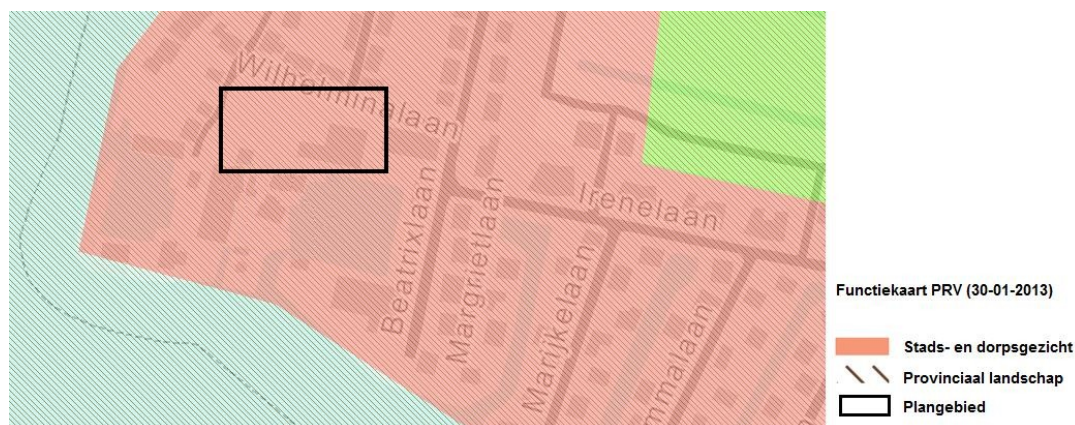
De kern van 'Visie op Zuid -Holland' is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. De provincie werkt hiervoor samen met gemeenten en andere partijen. De provincie stuurt op kwaliteit en functies. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. De provincie geeft het lokale bestuur ruimte bij de ruimtelijke inrichting en stelt daarvoor kaders.

Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie zich nadrukkelijk ook op de ruimtelijke kwaliteiten. Dit komt tot uitdrukking in de provinciale belangen. Deze hebben zowel betrekking op functionele als kwalitatieve aspecten. Deze aspecten worden in beeld gebracht op een functiekaart en een kwaliteitskaart.

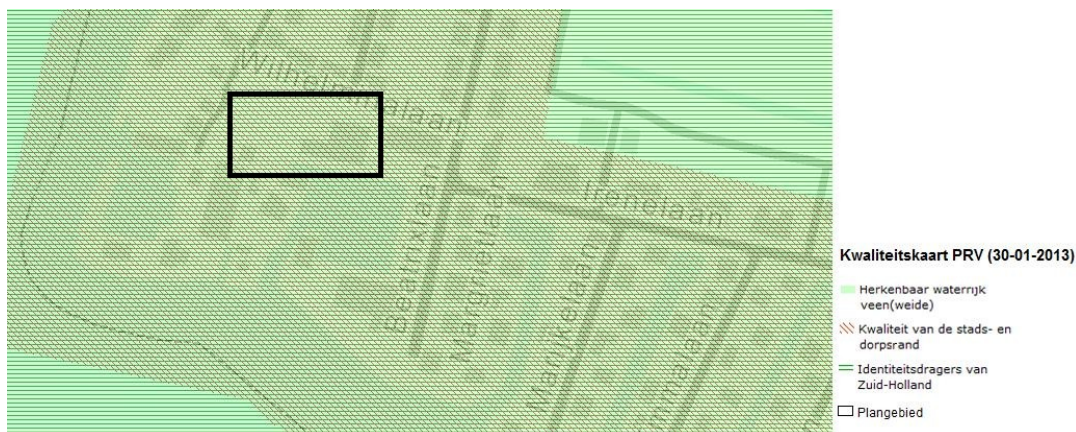
De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Het biedt ruimte aan de diverse belangen in Zuid-Holland en is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Op de kwaliteitskaart staan daarnaast zowel de bestaande als gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. Terwijl de functiekaart stuurt op het 'wat en waar' stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

Planspecifiek

De hiernavolgende afbeeldingen tonen uitsneden van de functiekaart en de kwaliteitskaart uit de 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte'.



Uitsnede functiekaart



Uitsnede kwaliteitskaart

De planlocatie valt in de structuurvisie op de functiekaart binnen de het stads- en dorpsgebied. Hiermee geeft de provincie aan dat de locatie in een aaneengesloten bebouwd gebied is gelegen, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. De beoogde ontwikkeling van de nieuwe woningen past daarmee in het stads- en dorpsgebied. Voor de doorwerking van de ligging in het provinciale landschap naar bestemmingsplannen is door de provincie het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen' opgesteld. Dit gebiedsprofiel komt in paragraaf 3.2.4 aan de orde. Voor de kwaliteit van de stads- en dorpsrand wordt in het Gebiedsprofiel drie soorten randkwaliteiten benoemd en uitgewerkt.

De kwaliteitskaart heeft voorts voor de planlocatie de ambitie voor een herkenbaar waterrijk veen(weide) opgenomen. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, met op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap wordt daarnaast bepaald door de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. De gebieden zijn gevoelig tot zeer gevoelig voor bodemdaling. Voor de planlocatie zijn deze kwaliteiten thans niet meer aanwezig. Daarmee is de ontwikkeling niet strijdig aan deze ambitie.

Vanuit de kwaliteitskaart is de planlocatie nabij een van de identiteitsdragers van Zuid-Holland gelegen, namelijk de Kagerplassen. Dit zijn bijzondere plekken die de wordingsgeschiedenis van Zuid-Holland vertellen. Deze ambitie is inde volgende twee punten verwoord:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van de uitzonderlijke kwaliteit van de identiteitsdrager, het leesbaar houden van het verhaal dat deze oriëntatiepunten in tijd en ruimte vertellen.
- In standhouden en versterken van de beleefbaarheid van de identiteitsdragers met aandacht voor bereikbaarheid en toegankelijkheid van de gebieden.

De voorliggende herontwikkelingsopgave behelst een relatief kleinschalige ontwikkeling. Het bebouwingsbeeld van Kaag veranderd niet doordat wordt uitgegaan van hergebruik van het bestaande bedrijfsgebouw. Het bedrijfsgebouw is qua afmeting en vorm afwijkend van de omgeving. Het vormt een directe verwijzing naar de van oorsprong aanwezige watergebonden bedrijvigheid. Daarmee draagt de hergebruik van het bestaande volume bij aan het leesbaar houden van het verhaal dat oriëntatiepunten, zoals het bestaande bedrijfsgebouw, in tijd en ruimte vertellen. Zoals gemotiveerd in § 2.2 draagt de afname aan bebouwing bij aan de relatie en zichtlijnen tussen land en water. Daarmee wordt het verhaal in tijd en ruimte leesbaarder. De ontwikkeling is daarnaast geheel gesitueerd op eigen (private) gronden. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de Kagerplassen worden door voorliggend initiatief niet geschaad.

In de planomgeving zijn, op Kaageiland en Faljeril-eiland, twee molens gesitueerd. Het plangebied valt buiten de beide molenbiotopen. De beoogde ontwikkeling is daarbij geheel in lijn met het gestelde in de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Verordening Ruimte

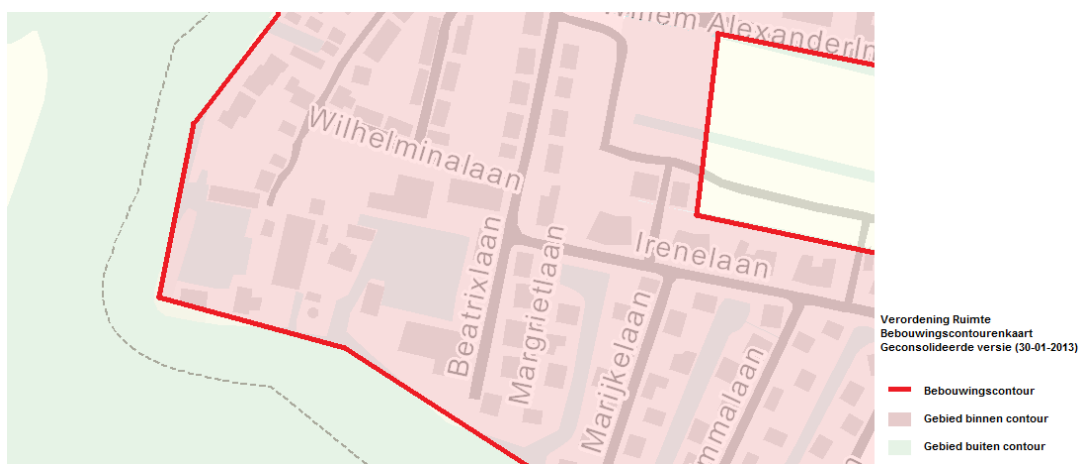
Op 23 februari 2011 heeft de provincie Zuid-Holland de Verordening Ruimte (1e herziening) vastgesteld. Deze wordt evenals de structuurvisie jaarlijks geactualiseerd. De laatste actualisering is vastgesteld op 30 januari 2013 door de Provinciale Staten. De verordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de provinciale structuurvisie 'ontwikkelen met schaarse ruimte'. De verordening bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. Een verordening omvat in aanvulling op de structuurvisie toetsbare criteria, van provinciaal belang, waaraan planvorming moet voldoen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen.

Planspecifiek

De Verordening Ruimte Zuid-Holland draagt bij aan de ruimtelijke doelen en belangen van de provinciale structuurvisie 'ontwikkelen met schaarse ruimte'. In deze verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen.

Verstedelijking

De eerstvolgende afbeelding toont een uitsnede van de bebouwingscontourenkaart van de provincie Zuid-Holland. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour. Het beleid staat verdere verstedelijking van gebieden binnen de contour toe.



Uitsnede bebouwingscontourenkaart provincie Zuid-Holland

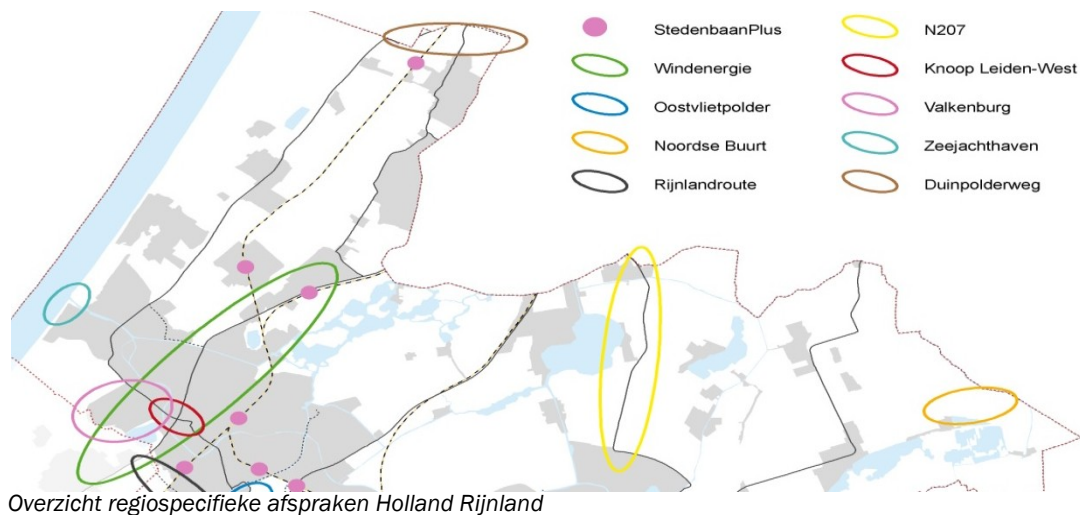
Regionale waterkering

De planlocatie is deels gesitueerd in een primaire waterkering. In artikel 10 Primaire en regionale waterkeringen, lid 3 wordt gesteld dat andere bestemmingen slechts toelaatbaar zijn voor zover- ook met het oog op de zeespiegelstijging- er geen sprake is van significante belemmeringen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de betreffende keringen. In hoofdstuk 4 is onder andere hiertoe een watertoets opgenomen. De verordening vormt geen belemmering voor het beoogde initiatief.

3.2.3 Agenda Ruimte – Holland Rijnland

In de Agenda Ruimte wordt door de provincie inzicht gegeven in de uitvoering van ruimtelijke activiteiten en de keuzes die zij maakt waar het gaat om de vertaling van de vijf hoofdpogaven en 14 provinciale belangen uit de Provinciale Structuurvisie.

Voor de uitvoer van het provinciaal beleid heeft de provincie afspraken gemaakt met zeven verschillende regionale samenwerkingsverbanden. Het gaat hierbij om afspraken in aanvulling op bovenregionale afspraken en sectorale uitvoeringsafspraken die in andere bestuursorganen gemaakt worden.



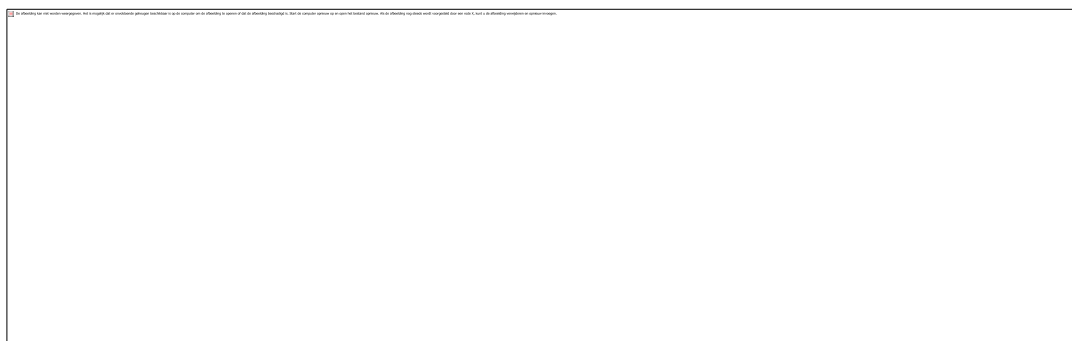
Planspecifiek

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

3.2.4 Gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen'

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan van de gemeente. Begin 2012 is het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen' vastgesteld door Gedeputeerde Staten en vormt een handreiking om de ruimtelijke kwaliteit mee te nemen in de ruimtelijke planvorming. Het profiel is een gezamenlijk vertrekpunt ten aanzien van de karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie voor dit specifieke gebied. Het profiel verbeeldt en beschrijft wat wordt verstaan onder 'ruimtelijke kwaliteit', welke elementen aan die kwaliteit ten grondslag liggen in relatie tot de kwaliteitskaart en hoe sturing gegeven kan worden aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.

Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit 13 elementen zoals onder andere 'veenweidelandschap', 'water als structuurdrager', 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied' 'Linten blijven linten' en 'Identiteitsdragers van Zuid-Holland'.



Uitsnede kaartblad Veenweidelandschap

Veenweidelandschap

Rond de Kagerplassen liggen de oudste veenontginningen van het Groene Hart (vermoedelijk 8e eeuw) gekenmerkt door grillige, lokvormige verkaveling met verspreide bebouwing en een zeer waterrijk karakter. De Boterhuispolder is het best bewaarde voorbeeld. Aan de noordzijde liggen de (door afslag vergrote) veenmeren met daarin bewoonde eilanden die vaak alleen met een pontje te bereiken zijn. In de polders liggen brede poldersloten en boezemwateren tussen dijken. Voor de gebieden met onregelmatige blokverkaveling zijn in het gebiedsprofiel onder meer de volgende ambities opgenomen:

- Handhaven en versterken van het specifieke karakter van de blokverkaveling door het in stand houden en beleefbaar houden van bestaande sloten en specifieke blokvorm van de kavels. Daar waar onderscheid tussen lengtesloten en overige sloten niet te maken is, is demping van sloten in principe niet mogelijk.
- Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot verdichting van het open landschap. Het aanbrengen van bijvoorbeeld hoogopgaande beplanting of nieuwe bebouwing buiten bestaande erven is niet gewenst.
- Bewaken van het bijzondere karakter van de eilandjes.

Het veenweidegebied is gevoelig voor bodemdaling. Enkele gebieden in het Hollandse Plassengebied zijn zelfs zeer sterk gevoelig vanwege een dik onderliggend veenpakket.

Water als structuurdrager

Het Hollands Plassengebied kent soms een hoge (water)recreatiedruk en dit zal in de toekomst vermoedelijk toenemen. Het grote tekort aan ligplaatsen leidt tot ontwikkeling van nieuwe jachthavens. Verdichting van de oevers vindt plaats door recreatieve ontwikkelingen, woonboten en nieuwbouw. De volgende ambities zijn in het gebiedsprofiel opgenomen:

- Behoud en versterken van een voor iedereen zichtbare, toegankelijke en beleefbare waterstructuur als dragende identiteit van het gebied. De plassen en boezems vormen de functionele en ruimtelijk dragende structuur van het gebied als 'Hollandse Meren van de Randstad'. Continuïteit van de waterstructuur is van belang voor recreatieve en ecologische verbindingen.
- Markante hoogteverschillen tussen boezemwateren en omgeving blijven zichtbaar en beleefbaar.
- Om oevers en water toegankelijk en beleefbaar te houden is er geen ruimte voor verdere verdichting (privatisering) van de oevers. Dit betekent ook geen nieuwe ligplaatsen voor woonboten.
- Zicht op oriëntatiepunten, zoals molens, en panorama's over het water blijven in stand.
- Behoud van het verschil van karakteristiek tussen stedelijke (bebouwde) en natuurlijke oevers. Bijvoorbeeld bij het Braassemermeer: geheel onbeplante en onbebouwde oostelijke en zuidelijke oevers tegenover de noordwestelijke bebouwde zijde.

Kwaliteit in stad- en dorpsgebied

De dorpen zijn in verschillende verschijningsvormen verspreid door het Hollands Plassengebied. De meeste dorpen zijn ontstaan door de uitbreiding van linten. De dorpen gebonden aan de plassen en boezems zijn van oorsprong handels-, vissers- of tuinbouwdorpen. De dorpen die direct aan de plassen liggen, zijn hier van oudsher sterk mee verbonden. Zij vinden hun identiteit in deze plassen vanuit de historie en vanuit hun hedendaagse betekenis als waterrecreatiedorp met bijbehorende voorzieningen als jachthaven, werf en horecavoorzieningen. Voor de dorpen zijn onder andere de volgende ambities opgenomen:

- Elk dorp in het Hollands Plassengebied versterkt of ontwikkelt zijn eigen karakter. Nieuwe ontwikkelingen bouwen voort op de karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Onderliggende patronen worden bij ontwikkelingen herkenbaar opgenomen in de structuur van het dorp.
- Bij ontwikkelingen wordt de relatie met het omliggende landschap wordt opgezocht door het realiseren van nieuwe verbindingen en zichtrelaties.
- Uitbreiding wordt bij voorkeur binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd.

Kwaliteit in stads- en dorpsrand

Stads- en dorpsranden betreffen de zones op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. Het zuidelijk deel van Kaag is aangewezen als waterfront. Dit is een scherpe stads- of dorpsrand langs een waterloop of plas, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de volgende punten:

- Visuele relatie tussen stad en buitengebied: Bebouwing oriënteert zich op het landschappelijke panorama over het water.
- Het contrast zo scherp mogelijk maken.

Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap

In het vrijetijdslandschap draait het om de recreatieve beleving. Het gaat om een verscheidenheid aan gebieden, verbindingen en bestemmingen. Het Hollands Plassengebied heeft met zijn open landschap en plassen een aantal onderscheidende toeristisch-recreatieve kernkwaliteiten. In het Hollandse Plassengebied komen allerlei maten jachthavens voor. Grotere havens met hoogopgaande elementen (overkapping) zijn met name passend in de stadsranden. Kleine havens, die zich voegen naar het landschap, liggen langs het vaar netwerk. Voor de jachthavens is de volgende ambitie opgenomen:

- Nieuwe jachthavenontwikkelingen zijn alleen mogelijk als ze geen negatieve effecten hebben op de ruimtelijke kwaliteit en de openbare toegankelijkheid van oevers niet beperken. Jachthavens met een stedelijke uitstraling (veel gebouwen, verharding e.d.) liggen in de stadsranden. Kleinschalige jachthavens (verzameling van ligplaatsen zonder grote voorzieningen) kunnen ook in het buitengebied, bijvoorbeeld aansluitend op boerenerven, mits de bereikbaarheid voldoende is en de haven ruimtelijk ingepast wordt.

Identiteitsdragers van Zuid-Holland

Molens, kerktorens, watertorens, landgoederen en andere punten aan de horizon dienen als baken in ruimte en tijd en worden derhalve aangemerkt als identiteitsdragers. Ze vertellen het verhaal van het landschap. Om de identiteitsdragers van Zuid-Holland te behouden zijn de volgende ambities opgenomen:

- het behoud van de uitzonderlijke kwaliteit van de identiteitsdrager
- het leesbaar houden van het verhaal dat deze oriëntatiepunten in tijd en ruimte vertellen.
- In standhouden en versterken van de beleefbaarheid van de identiteitsdragers met aandacht voor bereikbaarheid en toegankelijkheid van de gebieden.

Planspecifiek

Het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen' is voornamelijk opgesteld om bij ontwikkelingen sturing te geven op kwaliteit. De elementen 'linten blijven linten' en 'identiteitsdragers van Zuid-Holland' zijn reeds in § 3.2.1 behandeld. Daarin is geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de kaders opgenomen voor deze twee elementen.

Veenweidelandschap

De ontwikkeling is gesitueerd in bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt uitgegaan van de bestaande verkaveling. Het karakter van het eiland wordt, door de toevoeging van watergeoriënteerde appartementen in een voormalig bedrijfsgebouw, opgezocht.

Water als structuurdrager

In de bestaande situatie is het plangebied een privaat gebied. Daarmee is het niet voor iedereen toegankelijk. De naastliggende waterstructuur (haven) is door de huidige invulling beperkt beleefbaar vanaf de Julianalaan. Zoals in § 2.2 aangetoond voorziet het initiatief in een beperkte verruiming van deze beleefbaarheid (zichtlijnen). Het hergebruik van het bestaande bedrijfspand en de zeer beperkte nieuwe gebouwen (alleen vier garageboxen met bouwhoogte van 3 meter) zal de leesbaarheid van de belangrijkste oriëntatiepunten van Kaag (kerktoren en dergelijke) niet schaden. Daarnaast kan het huidige bedrijfsgebouw door het hergebruik als oriëntatiepunt vanuit de Kagerplassen dienst blijven doen. De oever is reeds een stedelijk bebouwde oever. In de beoogde situatie blijft dit beeld gelijk. Daarmee wordt het verschil in karakteristiek gehandhaafd.

Kwaliteit in stad- en dorpsgebied

De ontwikkeling gaat uit van een structuur waarbij bebouwing en functies op het water zijn georiënteerd. In de huidige invulling kent het gebouw, in verband met de scheepsbouwbedrijfsactiviteiten, slechts een functionele oriëntatie op het water. De beoogde situatie gaat niet uit van de huidige watergebonden bedrijvigheid maar biedt wel ruimte tot versterking van de optische oriëntatie door het realiseren van woningen met oriëntatie en buitenruimten richting water. Daarmee blijft het karakter van Kaag, als water georiënteerd dorp, behouden. Voorts gaat de ontwikkeling uit van een korrel- en schaalgrootte die in de

directe omgeving bij meerdere gebouwen terug te vinden is en is gebaseerd op het van oudsher aanwezige gebruik van watergebonden bedrijvigheid.

Kwaliteit in stads- en dorpsrand

Hoewel de planlocatie net buiten het gebied is gelegen wat is aanwezig als waterfront past de ontwikkeling goed binnen de gestelde ambities. De nieuwe ontwikkeling gaat uit van de oriëntatie op het water en behoud het huidige scherpe contrast tussen water en land.

Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap

Zoals reeds bij § 2.2 en 3.2.1 verwoord gaat het voorliggende initiatief uit van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatste. Er wordt niet voorzien in een verdere beperking van de toegankelijkheid van de oevers.

Identiteitsdragers van Zuid-Holland

Zoals ook bij 'water als structuurdrager' verwoord schaadt de ontwikkeling de leesbaarheid van de oriëntatiepunten niet. De planlocatie is aansluitend maar niet binnen een molenbiotoop gelegen. Daarmee beïnvloed de ontwikkeling de vrije windvang van de betreffende molen niet.

Concluderend kan worden gesteld dat de ontwikkeling niet strijdig is met het gebiedsprofiel en op onderdelen het gewenste gebiedsprofiel versterkt.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1. Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

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

In structuurvisie zijn zeven kernbeslissingen opgenomen waarin de gemeenten hun belangrijkste keuzes weergeven. Eén daarvan is een topwoonregio in de Randstad creëren. Holland Rijnland wil een goed woonklimaat te realiseren met voldoende en gevarieerde woningen, met aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving.

De regionale structuurvisie stelt dat er meer aandacht moet komen voor wonen in het veenweide- en plassengebied. Inwoners van het gebied waarderen de openheid en historie. Dit is ook aantrekkelijk voor 'nieuwe inwoners' en juist zij kunnen een stimulans vormen voor de leefbaarheid van de kleinere kernen. Maar ook voor het gebied als geheel, voor bijvoorbeeld het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid. Om dit te bereiken zet Holland Rijnland in op woningbouw binnen het bestaande bebouwd gebied, op een kleinschalig niveau en variërend in woonmilieus, prijzen en woningtypes. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de bestaande kernkwaliteiten.

Planspecifiek

De realisatie van zeven appartementen binnen het bestaande bebouwd gebied past in de visie van Regio Holland Rijnland. Voorzien wordt in een variatie in woonmilieus en prijzen (zie 3.3.4 Nota Vereveningsfondsen). De appartementen kunnen een stimulans vormen voor het voorzieningenniveau. Verder wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van het gebied zoals deze beschreven zijn in het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV)

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 12 december 2011 de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling in het jaar 2025.

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

De MRSV is in lijn gebracht met de beleidsdoelen van het Rijk en de provincie. Zo zijn de 'gebiedsprofielen' van de provincie gebruikt als basis voor de ruimtelijke structuur. Op regionale schaal zijn de beleidsdoelen van Holland Rijnland in deze MRSV geïntegreerd. Ook is gekeken naar de verschillende beleidsdoelen van de voormalige gemeenten Alkemade en Jacobswoude. De gemeente maakt in de MRSV vijf strategische keuzes:

1. geen nieuwe woningbouwplannen; wel afronding huidige projecten en versterken bestaande woonmilieus.
2. delen verantwoordelijkheid; de gemeente neemt niet meer zelf initiatief, maar faciliteert.
3. verschil tussen groei- en groenkernen; het behoud van voorzieningen is ondergeschikt aan de kwaliteit van (samen)leven. Bundelen van voorzieningen en woningaanbod enkel in de groenkernen. Dit versterkt de levensvatbaarheid van die voorzieningen.
4. ruimtelijke kwaliteit staat voorop; economische ontwikkelingen worden gestimuleerd langs de hoofdverkeersaders en langs de intensievere recreatieve routes. Daarmee worden de waardevolle landschappen beschermd.
5. ontwikkeling door beheer; de focus komt steeds meer te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.

Planspecifiek

Door de aanwijzing van Kaag als groenkern is het toevoegen van woningen enkel onder strikte voorwaarden mogelijk. Toevoegingen zijn mogelijk als deze kwalitatief zijn. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om een kleine herstructurering of het toevoegen van een ontbrekend type woning (zoals een woongroep voor ouderen). Voorliggend plan gaat uit van een herstructurering. Het verdwijnen van een zware bedrijfsbestemming uit een centraal punt in de kern draagt direct bij aan de visie om de leefbaarheid in groenkernen te behouden en te versterken. Zware transportbewegingen en mogelijke ander overlastgevendende bedrijvigheid behoort met het verdwijnen van de bedrijfsbestemming tot het verleden. Bovendien, zoals gesteld onder § 3.3.1, draagt het toevoegen van woningen bij aan het voorzieningenniveau in een kern. Daarmee past toevoeging van een aantal woningen prima in de visie om de leefbaarheid in groenkernen te behouden en te versterken.

Voorts wordt in § 2.2 geconcludeerd dat het voorliggende initiatief een doelgroep bestrijkt die thans op Kaag onvoldoende bediend kan worden. Daarmee vormen de gelijkvloerse appartementen een ontbrekend type woning op het eiland. Daarnaast wordt, conform de ambitie vanuit de MRSV, 30% van de totale ontwikkeling als sociale woningbouw ontwikkeld. Hierin wordt in paragraaf 3.3.4. nader op ingegaan. Daarmee kan het voorliggende plan als kwalitatieve invulling worden gezien.

3.3.2 Welstandsnota

Op 6 september 2010 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem een nieuwe welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden en het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskaders vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er

zijn criteria benoemd die bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De gemeentelijke welstandsnota richt zich daarmee op bestaande karakteristieken.

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



Uitsnede Welstandskaat (plangebied rood omcirkeld)

Planspecifiek

Het plangebied ligt buiten het beschermd dorpsgezicht en kent geen bebouwing van monumentale status. Daarmee is de ontwikkeling niet strijdig aan de welstandsnota.

3.3.3 Nota inbreidingslocaties

Op 7 februari 2011 is de Nota inbreidingslocaties vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. De 'nota Inbreidingslocaties' heeft als doel om een ruimtelijk beleidskader te bieden aan woningbouwinitiatieven binnen de rode contour. Hierdoor worden deze uniform en transparant beoordeeld. Er wordt in de nota een beschrijving gegeven van de bestaande stedenbouwkundige situatie en kwaliteiten binnen elke kern. Uitgangspunt is om nieuwe initiatieven aansluiting te laten vinden bij deze bestaande situatie en kwaliteiten. Hiervoor wordt een afwegingskader gegeven, waardoor ruimtelijke beslissingen gemotiveerd kunnen worden genomen. Dit leidt tot een duurzame ruimtelijk/functionele ontwikkeling van de locaties zelf en de kern als geheel.

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

Planspecifiek

Vanwege het enerzijds beschermde dorpsgezicht en anderzijds het consoliderende beleid voor het overige woongebied zijn in de Nota Inbreidingslocaties geen specifieke criteria gegeven voor kleine inbreidingsverzoeken op Kaag. Criteria voor de beoordeling van de ontwikkeling wordt gebaseerd op de omschrijving van het dorpsgezicht van Kaag. Dit wordt gevormd door een aaneengesloten lint, waarin het oorspronkelijke agrarische karakter nog steeds herkenbaar is door de aanwezigheid van enkele boerderijen. Beeldbepalende onderdelen van dit lint zijn de Rijksmonumenten: de Nederlands Hervormde kerk (Julianalaan 7), en de boerderijen Julianalaan 16, 20 en 29. Het beschermde dorpsgezicht omvat de adressen Julianalaan 1 t/m 72.

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van het oorspronkelijke karakter. De vormgeving, maatvoering en materiaalgebruik hebben een daarmee passende uitstraling.

3.3.4 Nota Vereveningsfondsen

Als uitwerking op de MRSV is op 17 juni 2013 de Nota Vereveningsfondsen door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin worden bestemmingsreserves sociale woningbouw en parkeren aangewezen. Doel van deze reserves is tenminste 30% sociale woningbouw te realiseren bij nieuwbouwprojecten en te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen bij nieuwbouwontwikkelingen (niet alleen voor sociale woningbouw).

Indien in uitzonderlijke gevallen niet aan de gestelde normen kan worden voldaan zal op basis van een overeenkomst met de initiatiefnemer van een bouwplan een bijdrage aan de betreffende bestemmingsreserve(s) worden afgesproken. Conform de ambitie uit de MRSV is deze norm voor sociale woningbouw op 30% gesteld. Deze bijdrage kan vervolgens worden ingezet bij projecten die meer sociale woningbouw realiseren dan de gestelde norm, dit alles met als doel gemiddeld 30% sociale woningbouw bij nieuwbouw projecten te realiseren. De bijdrage aan de parkeerbestemmingsreserve wordt gebruikt om in geval van nieuwbouw in de openbare ruimte ontbrekende parkeergelegenheid aan te leggen.

Planspecifiek

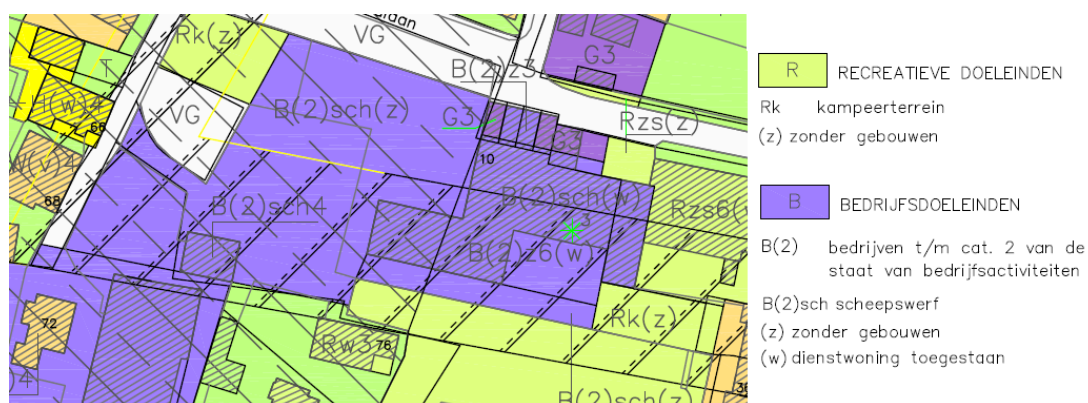
Bij voorliggende ontwikkeling is er sprake van een herstructurering. Hiervoor wordt in de Nota aangegeven dat enkel over de nieuw toe te voegen woningen het sociale woningbouwquotum geldt. Het beoogde bouwplan betreft in totaliteit een toevoeging van 7 woningen. Conform de Nota dienen derhalve 2,1 sociale woningen gerealiseerd te worden. Initiatiefnemer is voornemens te voorzien in de realisatie van 2 woningen. Deze woningen zullen voldoen aan de volgende voorwaarden:

3. de VON-koopsom ligt maximaal op € 172.750,- (prijsspeil 1 januari 2013);
4. de minimale gebruiksoppervlakte (G.B.O.) bedraagt voor een gelijkvloerse woning 70 m².

De resterende 0,1 woning is om logische redenen niet realiseerbaar. Derhalve wordt hiervoor een bijdrage geleverd aan de bestemmingsreserve. De realisatie van de sociale woningen wordt middels een anterieure overeenkomst juridisch verankerd. Daarbij wordt, omwille de onzekerheid op de woningmarkt, tevens een mogelijkheid opgenomen om deze verplichting af te kopen. Deze mogelijkheid komt overeen met het gestelde in de Nota. Zoals uit § 4.4 zal blijken voldoet het initiatief aan voldoende parkeergelegenheid waardoor het niet noodzakelijk is een bijdrage te leveren aan de parkeerbestemmingreserve.

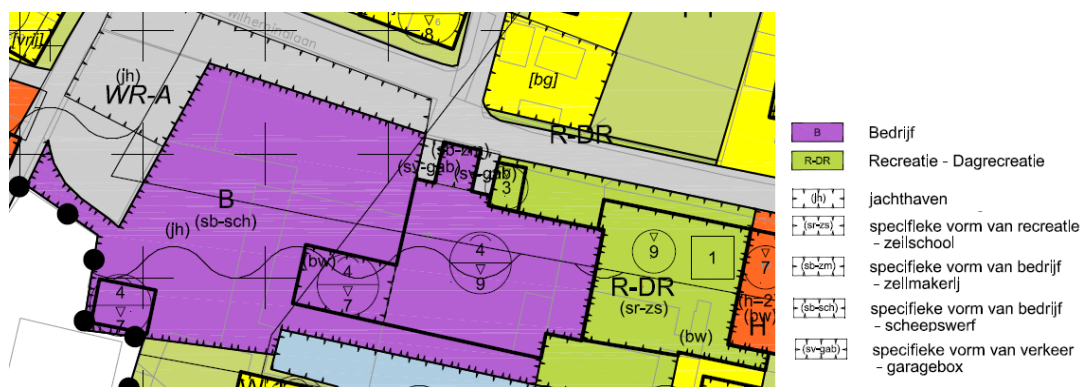
3.3.5 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan voor het perceel is 'Kaag correctieve herziening' (2009). Hierin heeft het perceel de bestemming bedrijfsdoeleinden en recreatieve doeleinden gekregen. De beoogde woningen passen niet binnen de bestemmingsregels van dit bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het in 2013 ter inzage gekomen voorontwerp bestemmingsplan Kaag is op hoofdlijnen gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan. De beoogde woningen passen derhalve ook niet binnen de bestemmingsregels van dit voorontwerp bestemmingsplan.



Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan

Met het voorliggende initiatief wordt de gehele bedrijfsbestemming en delen van de recreatieve bestemming omgezet in wonen en tuin.

4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat de beoogde ontwikkeling valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen D 11.2), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. Omdat het in voorliggend plan gaat om de nieuwbouw van slechts 7 woningen (minder dan 1% van de drempelwaarde) kan afgezien worden van een m.e.r.-beoordeling en kan worden volstaan met het de reguliere onderzoeken naar de haalbaarheid in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

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

Bij herinrichtingsituaties is doorgaans een bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de Woningwet. Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een

bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Voor bodemgebruik wordt uitgegaan van acht verschillende bodemfuncties:

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

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

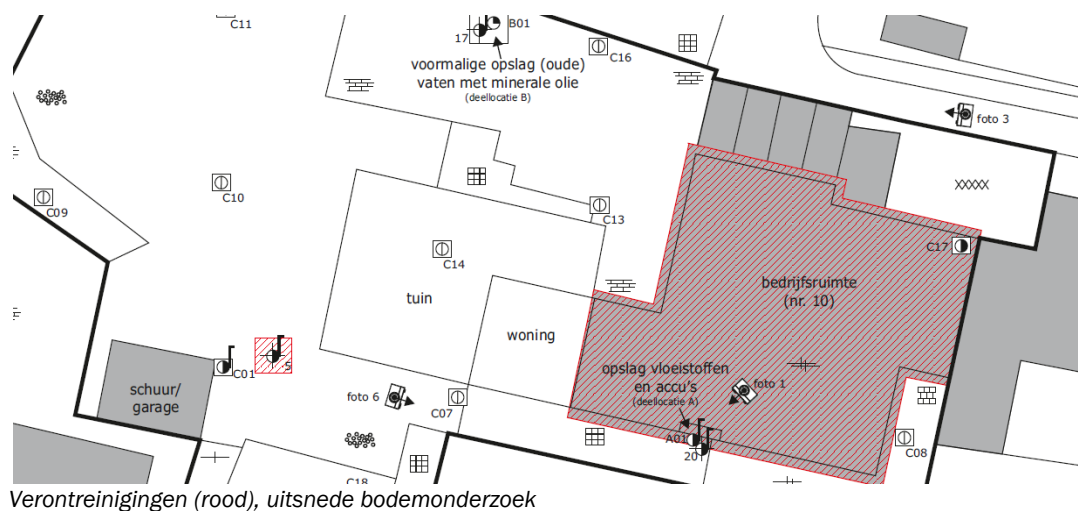
- klasse landbouw en natuur (1, 2 en 5);
- klasse wonen (3, 4 en 6);
- klasse industrie/bedrijven (7 en 8).

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

De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van de realisatie van een nieuwe bestemming voldoen aan de doelstellingen uit de Beleidsvernieuwing Bodemsanering (BEVER). Uitgangspunt is dat functioneel wordt omgegaan met eventueel aanwezige verontreinigingen. Tevens introduceerde de commissie Welschen in het begin van de jaren negentig het begrip "actief bodembeheer". Het doel hiervan is om op verstandige, doelmatige wijze om te gaan met de structurele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Planspecifiek

Onderzoeksbureau Econsultancy heeft een verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest in bodem/puin uitgevoerd (in bijlage opgenomen). Uit dit onderzoek komen twee aandachtspunten naar boven. Deze aandachtspunten zijn aangetoonde sterke verontreinigingen. Hiernavolgende afbeelding toont de ligging van deze punten.



De op de voorgaande afgebeelde verontreiniging 5 is een sterke verontreiniging met lood. De loodverontreiniging bevindt zich tot circa 1,6 m -mv (tot aan de veenlaag). De omvang wordt ingeschat op circa 20 m³. Het betreft hier een bestaand geval van niet-ernstige bodemverontreiniging. Econsultancy geeft aan dat deze verontreiniging zonder verdere procedure afgegraven kan worden. Daarmee is deze verontreiniging eenvoudig te saneren. Aangezien de verontreiniging is gesitueerd op een plek waar geen bodemingrepen worden voorzien en dienst gaat doen als parkeer/verkeersterrein is sanering niet verplicht in het kader van de planologische procedure.

De andere verontreiniging is een matige tot sterke verontreinigingen met lood en zink en matig matige verontreinigingen met PAK ter plaatse van en rondom de in 1966 gerealiseerde bedrijfsruimte. De aangetoonde, immobiele verontreiniging is nog niet volledig ingekaderd. Nader onderzoek is niet mogelijk daar de gronden niet voldoende bereikbaar zijn door de situering van de bedrijfshal. Gelet op de immobiele aard van de verontreiniging is sanering niet direct noodzakelijk.

Een deel van de bedrijfshal wordt gesloopt. In het vervolgtraject zal initiatiefnemer in samenspraak met de Omgevingsdienst bepalen hoe omgegaan wordt met de sanering. Hoogstwaarschijnlijk zal initiatiefnemer nader grondonderzoek laten uitvoeren om meer duidelijkheid te verkrijgen en dan, indien noodzakelijk, een BUS melding doen.

Daarmee vormt het aspect bodem voor deze fase in de planvorming geen verdere belemmering.

4.2.2 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

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

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

Planspecifiek

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Uit paragraaf 4.4 volgt dat als gevolg van de voorliggende ontwikkeling feitelijk 27 extra verkeersbewegingen worden verwacht. De aard van de verkeersbewegingen veranderen wel. Zoals in § 4.4 aangegeven kent het huidige gebruik 26 feitelijke verkeersbewegingen. Aangenomen kan worden dat 20% van deze bewegingen valt onder 'vrachtverkeer'. De NO₂ en PM₁₀-bijdrage van de huidige invulling is daarmee respectievelijk 0,10 en 0,01. Zoals uit hiernavolgende tabel kan worden afgelezen is de NO₂ en PM₁₀-bijdrage als gevolg van de nieuwe invulling 0,04 en 0,01.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	53
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitsnede NIBM tool

Uit de hiervoor weergegeven uitsnede blijkt dat het project leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit.

4.2.3 Geluid

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

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

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai,

wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in de dorpskern Kaag. In de nabijheid hiervan zijn geen spoorwegen gelegen. Voor wegverkeerslawaaï is de ligging van het plangebied ten opzichte van wegen belangrijk. Het plangebied is niet in het invloedsgebied van Rijks- en provinciale wegen gelegen. Voor de Julianalaan en Willhelminalaan geldt een 30 km/uurregime. Deze wegen kennen, gelet op de dimensionering, een kleine verkeerscapaciteit. Dit wordt bevestigd door de in het kader van bp Kaag uitgevoerde verkeersrapportage. Daarmee kan aangenomen worden dat de geluidsbelasting ter plaatste acceptabel is en is nader onderzoek voor wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van onder andere de naastgelegen zeilschool en jachthaven is in het kader van bedrijven en milieuzonering onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt in de volgende paragraaf beschreven.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

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

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

Planspecifiek

Voor de ontwikkeling is door adviesbureau Westerdiep een milieuzoneringsonderzoek (bijlage) uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling vanuit omliggende functies. Wel geldt dat de zeilmakerij aan de zijde van de bestaande woning en de appartementen geen opengangende delen (met uitzondering van een deur) mag hebben. Daar de zeilmakerij in een garagebox is gevestigd met de opening richting het noorden (van de woning en appartementen af) worden voor het aspect bedrijven en milieuzonering verder geen belemmeringen voorzien.

4.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

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

Planspecifiek

Een woon- en verblijfsfunctie wordt onder het Bevi gezien als kwetsbaar. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling rekening moet worden gehouden met de invloedsgebieden van aanwezige risicobronnen. Uit raadpleging van de provinciale risicokaart op de hiernavolgende afbeelding volgt dat in de directe omgeving geen invloedsgebieden aanwezig zijn die van invloed zijn op de externe veiligheid van het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering.



Uitsnede provinciale risicokaart (plangebied zwart omcirkeld)

4.3 Water

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

4.3.1 Landelijk beleid

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

Daarnaast zullen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) de komende jaren richtinggevend worden voor het regionale waterbeheer in Nederland.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet

krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In het NBW hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in, dat de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De KRW is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De Kaderrichtlijn water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan de gestelde waterkwaliteitseisen die afhankelijk zijn van onder meer het type water. De KRW is inmiddels geïmplementeerd in Nederlandse regelgeving door middel van de Waterwet. De Waterwet geeft op nationaal niveau onder andere invulling aan de KRW. De KRW is daarmee indirect van toepassing op onderhavig plan.

4.3.2 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft

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

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - i. zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - ii. lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze *voorkeursvolgorde* bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze *voorkeursvolgorde* is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Compensatie

De regels en voorwaarden van het beleid voor watercompensatie zijn afgeleid uit de Keur (artikel 14 lid 1, 2 en 3). De toename aan verharding dient volgens de regels van het hoogheemraadschap in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden. Het hoogheemraadschap hanteert bij een toename aan verharding van meer dan 500 m², de 15% regeling.

4.3.3 Watertoets

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

Planspecifiek

In de huidige situatie is het gehele terrein nagenoeg geheel verhard. Als gevolg van de herinrichtings- en sloopopgave worden bebouwing en verharding weggehaald. Hiermee neemt het aantal meter verhard oppervlakte in het plangebied als gevolg van de ontwikkeling af. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de doelstellingen van het hoogheemraadschap.

Ligging in waterkering

Blijkens de leggerkaart is een deel van de ontwikkeling in kernzone van de waterkering gelegen. Hier worden geen nieuwe bouwopgave verwacht. De nieuwe te realiseren garageboxen behoeven geen stevige fundering waarmee de ligging in de beschermingszone niet zal leiden tot strijdigheden met de legger.

4.4 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuwe project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. In het kader van het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (als bijlage bij het bestemmingsplan Kaag) is onderzoek gedaan naar de huidige en de te verwachte verkeersdruk als gevolg van het voorliggende initiatief.

Verkeer

In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt als scheepswerf. Goudappel geeft aan dat, op basis van cijfers van initiatiefnemer, het huidige gebruik goed is voor 32 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet op de systematiek van het rapport en de te onderzoeken restcapaciteit bij de pont zijn in dit aantal verkeersbewegingen auto's met aanhangwagens en zwaar vrachtvervoer gedeeltelijk als 2 verkeersbewegingen geteld. Daarmee ligt het feitelijk aantal verkeersbewegingen per etmaal op circa 26.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwning maakt maximaal 7 woningen mogelijk. Conform de verkeersrapportage van Goudappel Coffeng levert dit 53 verkeersbewegingen op. De planvorming heeft tot gevolg dat de totale verkeersdruk op de Julianalaan met 27 feitelijke bewegingen toeneemt. Daarmee blijft het aantal verkeersbewegingen op de Julianalaan onder de 1000 en ontstaan er geen knelpunten.

In de rapportage wordt tevens aangetoond dat de wachttijden van de pont, buiten het hoogseizoen, als gevolg van de voorliggende ontwikkeling niet zullen toenemen.

Parkeren

Voor het parkeren wordt aangesloten bij de kencijfers parkeren van het CROW (2012). De parkeernorm voor dure appartementen (koop, etage, duur, incl. bezoekers) bedraagt 2.1. Voor de huidige bedrijfs woning (koop, vrijstaand, incl. bezoekers) is een parkeernorm van 2.3 gangbaar. De sociale woningen (koop, etage, goedkoop, incl. bezoekers) kennen een parkeernorm van 1,8. Voorts wordt tevens een zeilmakerij gerealiseerd. De totale oppervlakte van deze functie bedraagt circa 30 m². In dit volume past enkel een eenmansbedrijf. Uitgaande van één werknemer en een mogelijke klant of leverancier levert dit gebruik een parkeernorm op van 2. Voorts behoort voor een deel van de haven (ontwikkeling 3, zie § 1,4) ook parkeergelegenheid geboden te worden. De nieuwe indeling laat een kade aan de oostzijde van de haven over voor ligplaatsen van derden. Uitgaande van een gemiddelde breedte van 3 meter per ligplaats kunnen hier maximaal 12 ligplaatsen worden gerealiseerd. Per ligplaats is een parkeernorm van 0,5 opgenomen.

Aanwezigheidspercentages
conform tabel 8 CROW publicatie 317

	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Koopavond	Werkdagnacht	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag	
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	Percentage
	7	7	12,6	11,2	14	8,4	11,2	9,8	Aantal
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	Percentage
	0,24	0,48	1,92	1,68	0	1,44	2,4	1,68	Aantal
Kantoor/bedrijf	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	Percentage
	2	2	0,1	0,1	0	0	0	0	Aantal
Sportfuncties buiten (ligplaatsen)	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%	Percentage
	1,5	1,5	3	3	0	6	1,5	6	Aantal
Maximale parkeervraag	10,7	11	17,6	16	14	15,8	15,1	17,5	Totaal aantal

Conform de CROW methodiek is in de vorige tabel berekend dat de maximale parkeervraag, rekening houdend met de standaard aanwezigheidspercentages, 17,6 parkeerplaatsen bedraagt. Zoals op de afbeelding in § 2.2 is weergegeven zijn thans 25 parkeerplaatsen binnen de plandelen voor ontwikkeling 1 en 3 ingetekend. Zes van deze parkeerplekken zijn bestaande parkeerplekken behorende bij de naastliggende zeilschool. Hierdoor heeft de totale parkeervoorziening een overcapaciteit van 1,4 parkeerplaatsen.

4.5 Ecologie

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

4.5.1 Gebiedsbescherming

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

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

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

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

Planspecifiek

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

4.5.2 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van de in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dieren- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Planspecifiek

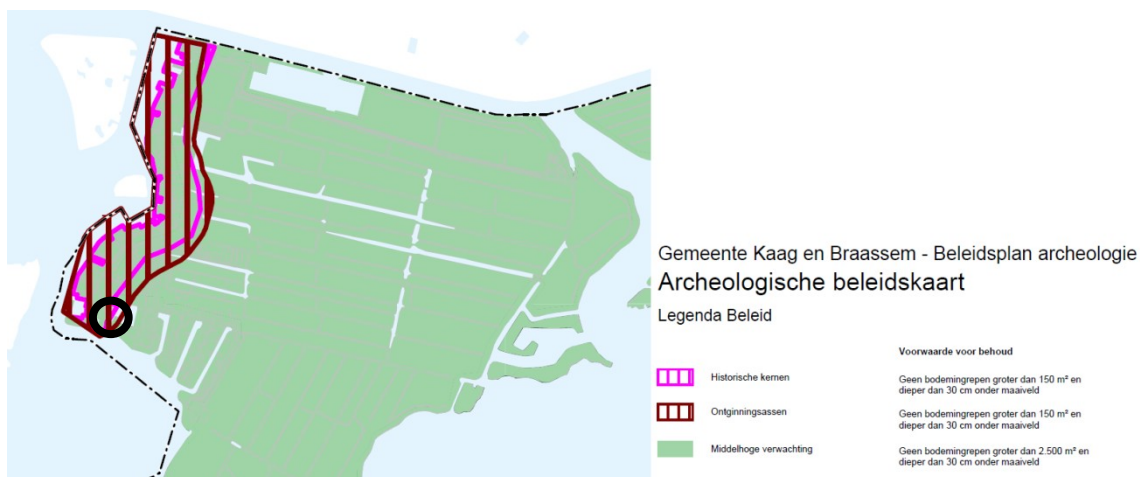
Onderzoeksbureau Laneco heeft een quickscan flora en fauna (zie bijlage) uitgevoerd. In deze quickscan wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van planten en grondgebonden zoogdieren geen belemmeringen zijn voor de planvorming. Tijdens nader veldonderzoek naar vleermuizen (zie bijlage) is een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal deze paarverblijfplaats hoogstwaarschijnlijk moeten verdwijnen. In de rapportage van het veldonderzoek worden mitigerende maatregelen genoemd. Middels het nemen van deze maatregelen wordt, op basis van recente jurisprudentie, strijdigheid met de flora en faunawetgeving voorkomen.

De quickscan concludeert vervolgens dat voor huismussen en gierzwaluwen enkel de bedrijfswoning van belang kan zijn. Deze woning blijft gehandhaafd waarmee nadere consequenties van voorliggende ontwikkeling op huismussen niet worden verwacht. Er gelden geen beperkingen ingevolge de mogelijke aanwezigheid van andere dieren.

4.6 Archeologie en cultuur

4.6.1 Archeologie

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



Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied zwart omcirkeld)

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van een van Historische kernen en Ontginningsassen. Daarnaast toont de voorgaande uitsnede aan dat het plangebied gelegen is in gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Deze aanwijzingen brengen een onderzoeksverplichting met zich mee bij bodemingrepen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm. Omdat de beoogde ontwikkeling de drempelwaarde overstijgt heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. een verkennend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Additioneel op dit onderzoek is door Buro SRO een memo geschreven (bijlage). Deze memo vertaalt het in het verleden uitgevoerde onderzoek naar het huidige bouwplan.

Het archeologisch onderzoeksbureau adviseert het plangebied ter hoogte van de huidige bebouwing vrij te geven. Dit betekent dat de zeer beperkte grondwerkzaamheden de realisatie van twee garageboxen doorgang kunnen vinden. In verband met de herbesteding van het bedrijfsgebouw naar 7 appartementen worden geen nieuwe grondverstoringen voorzien. In het overige gedeelte van het plangebied worden geen nieuwe grondverstoringen voorzien. Daarmee worden mogelijke archeologische waarden ook niet bedreigt.

4.6.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie.

Planspecifiek

Het voorliggende plan is gebaseerd op de huidige bebouwingmassa's. Zoals reeds gemotiveerd in § 2.2 behoudt daarmee het plan het beeld van Kaag als watergeoriënteerde kern. Voorts wordt er niet voorzien in aanvullende bebouwing en maakt de reductie aan gebouwen nieuwe relaties en zichtlijnen met de binnenhaven en achterliggende Kagerplassen mogelijk. Dit versterkt de leesbaarheid van de Wilhelminalaan e.o. Tot slot worden geen monumentale gebouwen gesloopt en schaadt de ontwikkeling andere mogelijke monumentale waarden niet. Hier is voldoende onderbouwd dat er geen sprake is van een negatief effect op cultuurhistorische waarden.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een aanvraag omgevingsvergunning dient de economische uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling te worden gewaarborgd. Het project wordt op initiatief van de initiatiefnemer gerealiseerd. De kosten in verband met de procedure en de aanvraag omgevingsvergunning zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Het project wordt gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer.

Planspecifiek

De economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is gewaarborgd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. De bijkomende realisatie- en procedurekosten zullen voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Bijlagen

1. Een archeologisch vooronderzoek; een bureau onderzoek met veldtoets, Wilhelminalaan te Kaag, RAAP Archeologisch adviesbureau B.V., projectcode ALKA, november 2006
2. Memo Consequenties uitgevoerd archeologisch onderzoek op huidig bouwplan, 1 augustus 2013, Buro SRO
3. Quickscan Flora en Fauna, Laneco, 6 juli 2013
4. Milieuzonering Herontwikkeling Scheepswerf e.o. Julianalaan 55 en 74 -76 te Kaag, John Westerdiep, 13 augustus 2013
 - a. Incl. bijbehorend: Akoestisch onderzoek Jachthaven Hoogenboom, IDDS, kenmerk: 08029790/PDI/rap2, 21 maart 2008
5. Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem/puin Julianalaan 55, Econsultancy, 16 augustus 2013
6. Veldinventarisatierapport, Laneco, 14 januari 2014