

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

voor afwijking van het
bestemmingsplan ‘Kernen Leimuiden/Rijnsaterwoude’

t.b.v. het realiseren van 4 woningen op de locatie
Raadhuislaan 7 t/m 15 te Leimuiden

Locatie : Raadhuislaan 7 t/m 15 te Leimuiden

Referentie : EnzoG141112 gewijzigd 27-11-2014

Datum bouwaanvraag : 28 november 2012



Initiatiefnemer:

VAN BERKEL PROJECTONTWIKKELING BV
De tuinderij 13
2451 GG LEIMUIDEN

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

- 1.1. Projectbeschrijving
- 1.2. Planologische regeling
 - 1.2.1. Bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude'
 - 1.2.2. Luchthavenindelingbesluit Schiphol
- 1.3. Leeswijzer

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

- 2.1. Bestaande situatie
- 2.2. Bouwplan

3. BELEIDSKADER

- 3.1. Rijksbeleid
 - 3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
 - 3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
 - 3.1.3. Woonvisie (2011)
- 3.2. Provinciaal beleid
 - 3.2.1. Visie op Zuid-Holland
 - 3.2.2. Provinciale Structuurvisie
 - 3.2.3. Provinciale woonvisie 2011-2020
- 3.3. Gemeentelijk beleid
 - 3.3.1. Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV)
 - 3.3.2. Nota Inbreidingslocaties

4. OMGEVINGSASPECTEN

- 4.1. Cultuurhistorie en archeologie
 - 4.1.1. Provinciaal archeologiebeleid
 - 4.1.2. Gemeentelijk archeologiebeleid
 - 4.1.3. Erfgoedverordening
- 4.2. Bodem
- 4.3. Externe veiligheid
 - 4.3.1. Risicokaart
 - 4.3.2. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
 - 4.3.3. Plaatsgebonden risico (PR)
 - 4.3.4. Groepsrisico (GR)
 - 4.3.5. Transport gevaarlijke stoffen
- 4.4. Luchtkwaliteit
- 4.5. Flora en Fauna
- 4.6. Geluid
- 4.7. Besluit landbouw milieubeheer
- 4.8. Water
 - 4.8.1. Waterbeheerplan 2010-2015
 - 4.8.2. Keur en Beleidsregels 2009
 - 4.8.3. Riolering en afkoppelen

- 4.8.4. Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater
- 4.9. Bedrijven en Milieuzonering

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

- 5.1. Economische uitvoerbaarheid
- 5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6. CONCLUSIE

- Bijlage 1: kadastrale kaart locatie Raadhuislaan 7 t/m 15 te Leimuiden, kadastraal bekend Leimuiden, sectie A, nummers 2318, 2319, 3264 en 3265
- Bijlage 2: verkennend bodemonderzoek van Milieu adviesbureau Adverbo B.V. d.d. 18 februari 2010 inzake de locatie Raadhuislaan 11-13
- Bijlage 3: verkennend bodemonderzoek van Milieu adviesbureau Adverbo B.V. d.d. 18 februari 2010 inzake de locatie Raadhuislaan 15
- Bijlage 4: akoestisch onderzoek van Versus Bouwadvies d.d. 23 november 2013 naar de geluidbelasting op de gevels t.g.v. het wegverkeerslawaai voor de bouw van 4 woningen gelegen aan de Raadhuislaan 7 t/m 15 te Leimuiden

1. INLEIDING

1.1. Projectbeschrijving

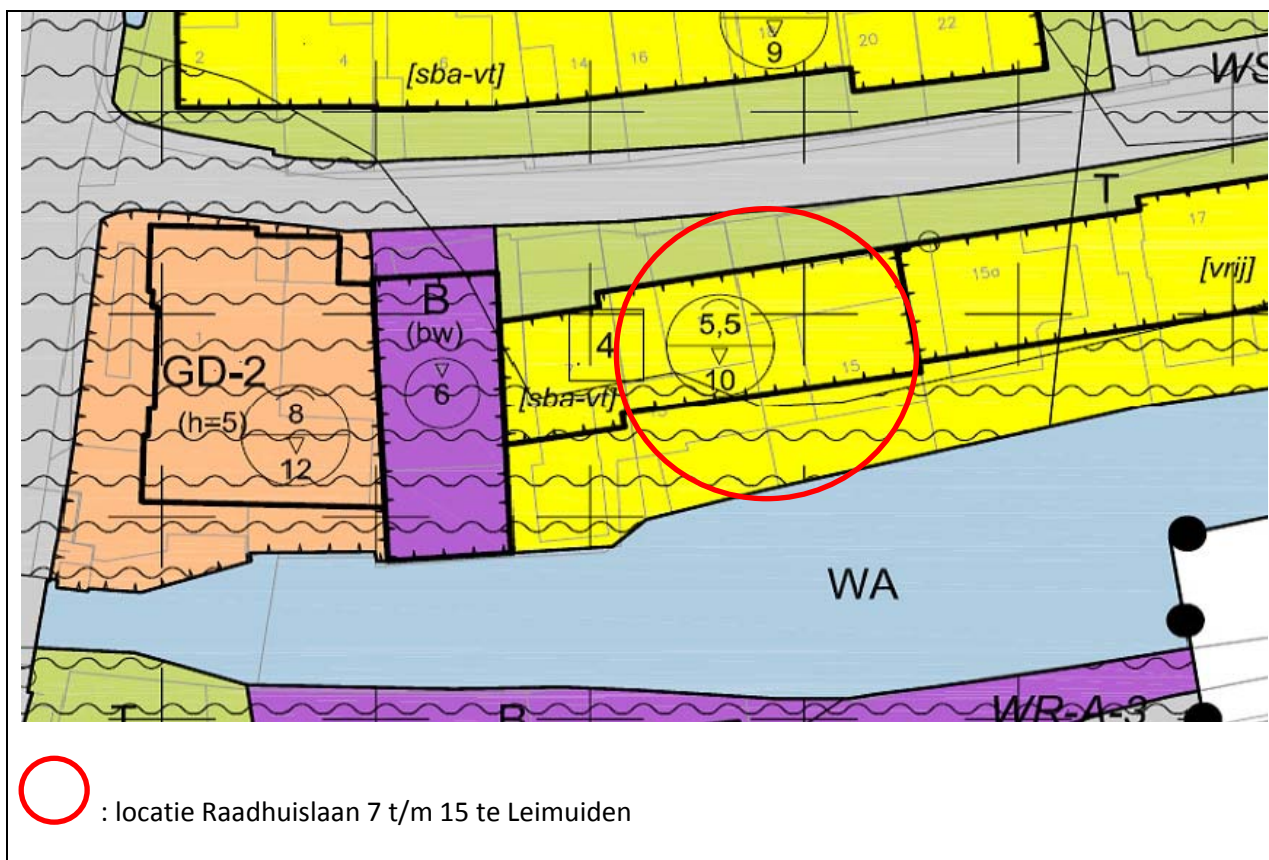
De eigenaar van de locatie Raadhuislaan 7 t/m 15 te Leimuiden, kadastraal bekend Leimuiden, sectie A, nummers 2318, 2319, 3264 en 3265 wenst op onderhavige locatie de nieuwbouw van 4 woonhuizen (twee 2-onder-1-kap-woningen) te plegen. Ten behoeve van de nieuwbouw zullen de 3 bestaande woonhuizen met schuren op de voornoemde percelen worden geamoveerd. Bijgevoegd is een kadastrale kaart van dit object (zie bijlage 1).

Op 9 oktober 2012 heeft het college van B&W haar positieve grondhouding uitgesproken over het principeverzoek tot wijziging van de bestemming Bedrijfsdoeleinden naar Wonen op het perceel Raadhuislaan 7 t/m 15, voor de bouw van 2 x 2[^]kapwoningen. Het college is van mening dat het realiseren van woningen op dit gedeelte van de Raadhuislaan ruimtelijk gezien een verbetering voor het gebied is. Een transformatie voor het gehele perceel Raadhuislaan 5 t/m 15 tot Wonen is gewenst.

1.2. Planologische regeling

1.2.1 Bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude'

Op 17 juni 2013 is het bestemmingsplan Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude door de gemeenteraad vastgesteld.



Afbeelding 1: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude'

Het bouwplan ziet toe op de bouw van vier woningen. In de planregels van het vigerende bestemmingsplan wordt gesteld dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens 3 meter dient te bedragen. Derhalve is het bouwplan in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het vigerende bestemmingsplan wordt op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo automatisch als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan beschouwd.

Ingevolge artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wabo kan indien er strijd is met het bestemmingsplan vergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Ingevolge artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo kan omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een motivering voor de procedure van afwijking van het bestemmingsplan.

1.2.2. Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Op 26 november 2002 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol vastgesteld, dat op 20 februari 2003 in werking is getreden, waarmee binnen een aangewezen 'beperkingengebied' beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bestemming en het gebruik van de grond voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven.

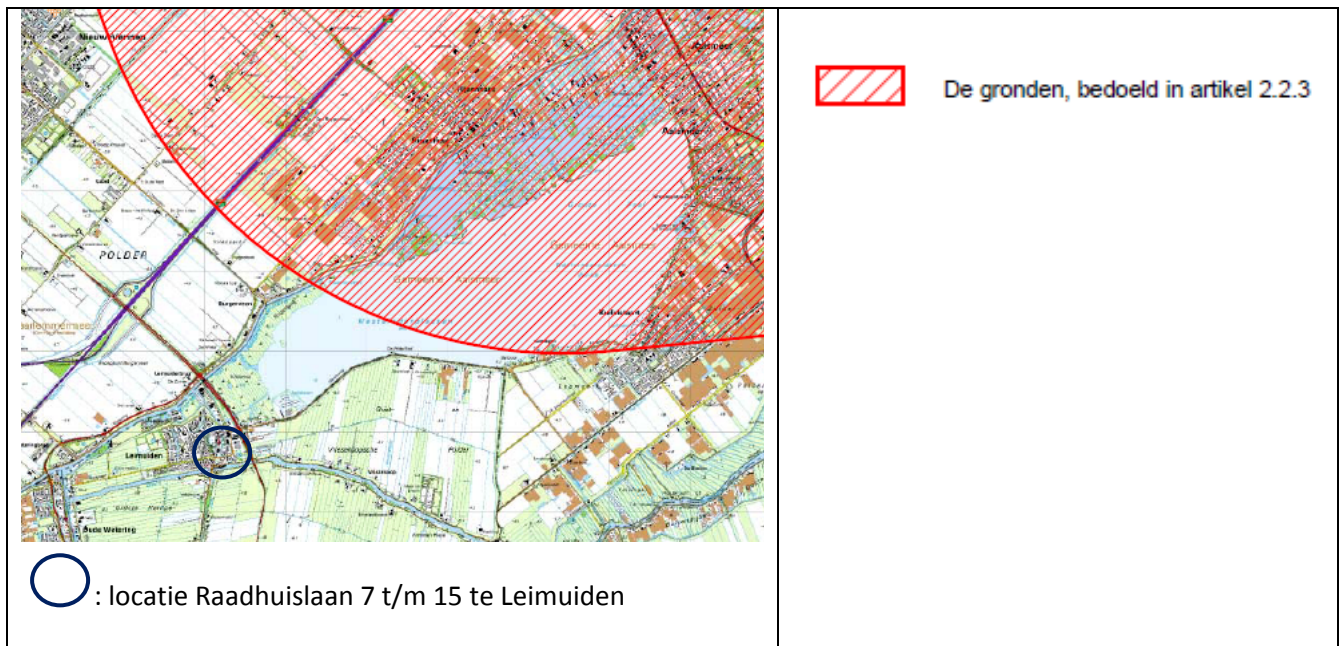
Het besluit bevat in ieder geval regels omtrent beperking van:

- a. de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- b. de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- c. de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- d. een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Het plangebied Raadhuislaan 7 t/m 15 valt binnen het beperkingengebied bij het Luchthavenindelingbesluit voor de luchthaven Schiphol.

De locatie Raadhuisplein 7 t/m 15 valt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, m.b.t. bouwhoogtes, en valt buiten de vogelaantrekkende werking, buiten de veiligheids(sloop)zone (gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1 lid 3 van het Luchthavenindelingbesluit) en buiten het beperkingengebied geluid (gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1 lid 4 van het Luchthavenindelingbesluit).

- d. natuurreservaten en vogelreservaten;
- e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare

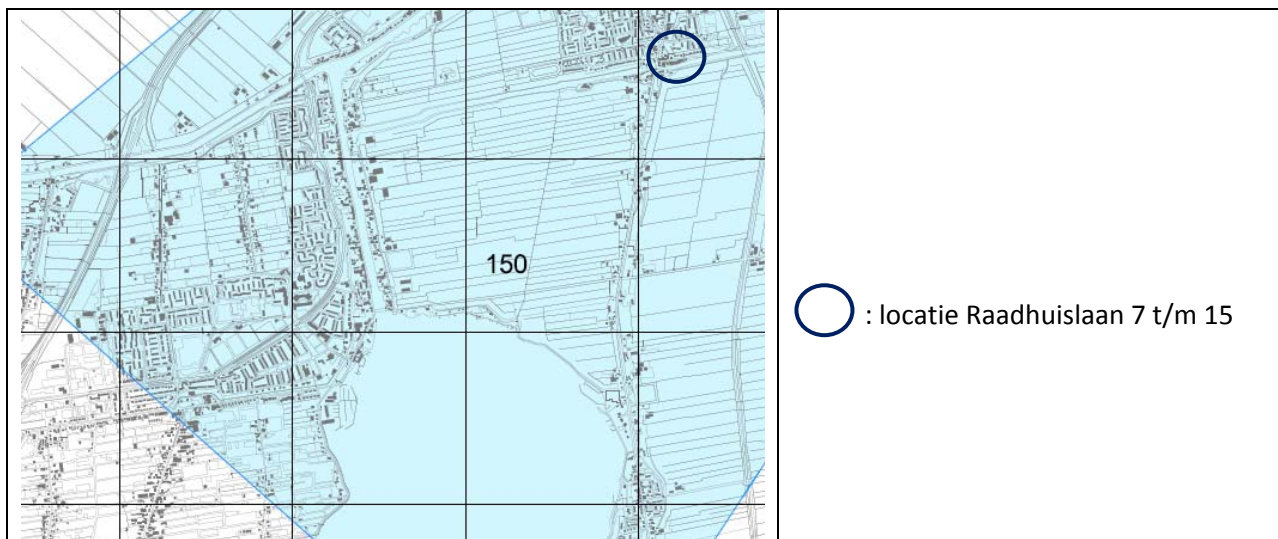


Afbeelding 3: bijlage 5 Beperking aantrekken vogels bij het Luchthavenindelingbesluit voor de luchthaven Schiphol.

Bouwhoogte

Ingevolge artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol mogen in beginsel geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan de in bijlage 7 bij het besluit aangegeven maximale waarden.

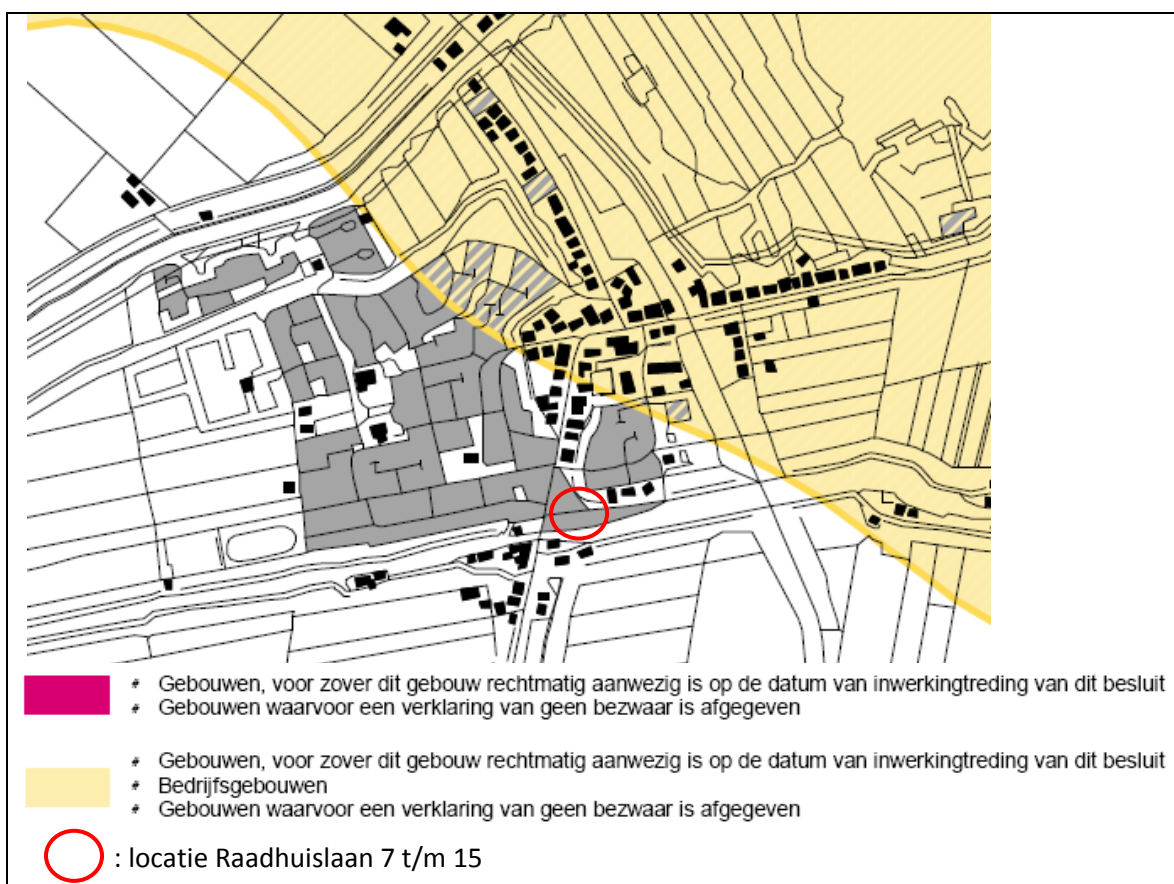
Voor het plangebied is op bijlage 7 (Hoogtekaart) van het Luchthavenindelingbesluit aangegeven dat de bouwhoogte maximaal 150 meter mag bedragen (gemeten vanaf het peil van Schiphol, zijnde -4 meter NAP). De nieuwbouw van twee 2-onder-1-kapwoningen valt ruimschoots binnen de gestelde hoogte van maximaal 150 meter, derhalve is er geen sprake van strijdigheid met artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Op de navolgende afbeelding wordt het beperkende vlak weergegeven.



Afbeelding 4: uitsnede van bijlage 4, nr. 7 ' Hoogtebeperkingen' bij het Luchthavenindelingbesluit Schiphol d.d. 26-11-2002

Toegestane functies

De locatie Raadhuislaan 7 t/m 15 valt buiten de veiligheids(sloop)zone (gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1 lid 3 van het Luchthavenindelingbesluit) en buiten het beperkingengebied geluid (gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1 lid 4 van het Luchthavenindelingbesluit), derhalve is er geen sprake van strijdigheid met artikel 2.2.1, lid 4 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.



Afbeelding 5: 'Overzichtskaart Beperking bebouwing' bij het Luchthavenindelingbesluit Schiphol d.d. 26-11-2002

20 Ke zone

Het plangebied bevindt zich buiten de vrijwaringszone voor Schiphol zoals deze is vastgelegd in de Nota Ruimte. Binnen deze vrijwaringszone, de zgn. 20 Ke-contour, mogen geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Locaties waarbij sprake is van herstructurering van bestaand bebouwd gebied zijn hierop uitgezonderd.

De planlocatie Raadhuislaan 7 t/m 15 valt niet binnen de zgn. 20 Ke-contour behorend bij het vijfbanenstelsel van Schiphol. Dit houdt in dat de 20 Ke-zonering geen belemmeringen opwerkt voor woningbouwontwikkeling op de locatie Raadhuislaan 7 t/m 15.

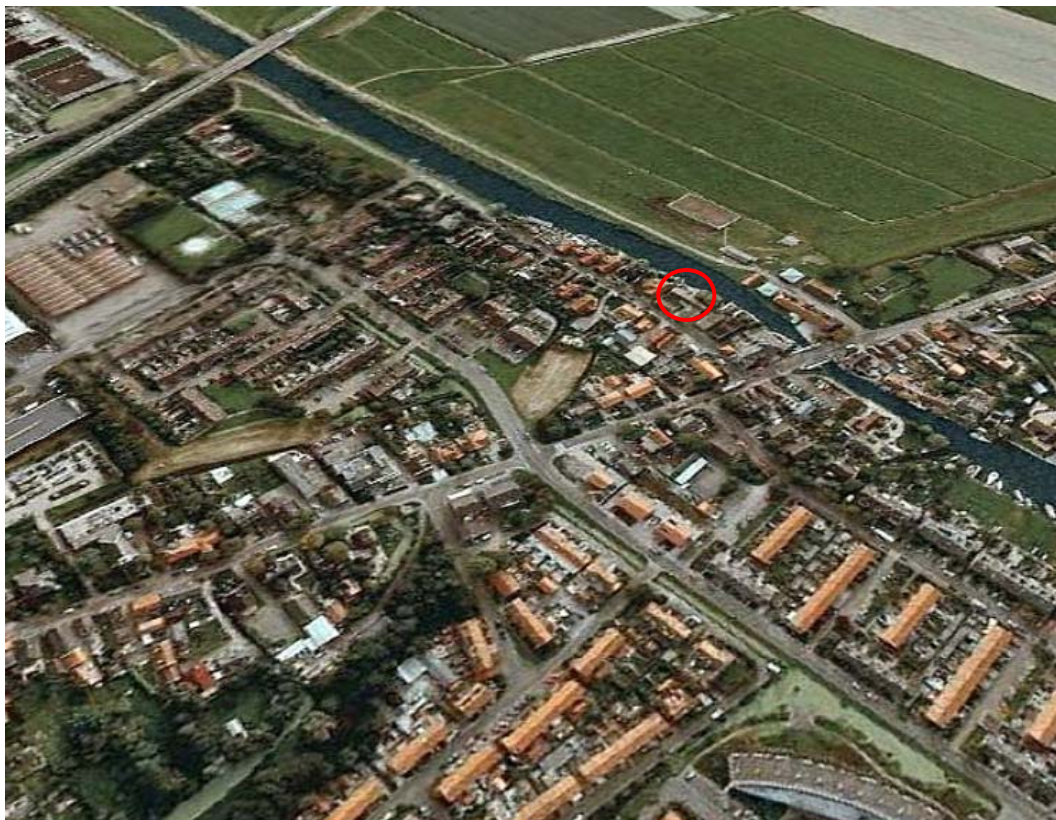
1.3 Leeswijzer

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. Na de projectbeschrijving en planregeling in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en het bouwplan. In hoofdstuk 3 komt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod. De omgevingsaspecten staan beschreven in hoofdstuk 4. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan. Tenslotte bevat hoofdstuk 6 een conclusie. De verschillende relevante onderzoeksrapporten zijn als separate bijlage toegevoegd.

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1. Bestaande situatie

De locatie van het bouwplan is gelegen aan de Raadhuislaan 7 t/m 15 te Leimuiden. De locatie maakt in de huidige situatie onderdeel uit van het dorpshart van Leimuiden. Met circa 4500 inwoners is het dorp Leimuiden één van de grotere kernen in de gemeente Kaag en Braassem. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Raadhuislaan, aan de oost- en westzijde is lintbebouwing aanwezig. Langs de Raadhuislaan zijn over het algemeen vrijstaande in de lintbebouwing aanwezig. Aan de Raadhuislaan staan aan weerskanten voornamelijk vrijstaande woningen, waarbij de woningen aan de zuidzijde dichter op elkaar staan, en tevens gericht zijn op de Drecht. De Drecht is een belangrijke oude vaarverbinding tussen Oude Wetering en Amsterdam.



 : locatie Raadhuislaan 7 t/m 15 aan

Abbeelding 6: satellietfoto locatie bouwplan

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1.089 m² en is in de huidige situatie bebouwd met 3 verouderde woonhuizen met schuren. Het huidige totale bebouwde oppervlak bedraagt ca. 607 m².



Afbeelding 7: situatietekening huidige situatie

De huidige bebouwing is op de locaties Raadhuislaan 7 t/m 15 pal tegen de Raadhuislaan gesitueerd, bestaande uit schuren langs de Raadhuislaan en woningen op de achterzijde van het perceel, langs het water. De huidige woningen bestaan uit twee bouwlagen en worden middels bestaande opritten ontsloten op de Raadhuislaan.



Bestaande situatie Raadhuislaan 11-13



Bestaande situatie Raadhuislaan 15

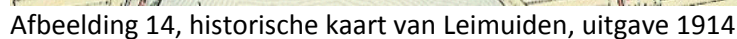


Bestaande situatie Raadhuislaan 7



Afbeeldingen 8 t/m 13, foto's van de bestaande situatie

Het oude lint van Leimuiden vormt geen lange continue structuur door het landschap zoals gebruikelijk binnen de gemeente Kaag en Braassem. Het lint wordt namelijk gevormd door twee bebouwingsclusters ter hoogte van de knik (dorpscentrum) en ter hoogte van de Drecht. Op de kaart van omstreeks 1900 is deze opbouw goed te zien. In de huidige situatie is deze opbouw minder goed merkbaar omdat beide clusters in de loop der jaren aan elkaar zijn vastgegroeid door een intensivering van de lintbebouwing langs de Dorpsstraat. Door de loop van het dijklichaam en de verschillende zijstraten met eveneens lintbebouwing is de opbouw nog wel waarneembaar. In het dorpscentrum gaat het dan om de Nokweg en bij de Drecht om de Drechtgade, Molenkade en Raadhuislaan.



De woningen aan de noordzijde van de Raadhuislaan zijn pas eind jaren tachtig gerealiseerd en liggen tegen het dijklichaam aan. Ten zuiden van de Drecht worden de woningen ontsloten door de Molenkade en de Drechtgade. Dit kleinschalige gebied is compact opgezet en heeft een vriendelijke dorpsse uitstraling. Bebouwing bestaat uit één laag met kap.

2.2 Bouwplan

Het initiatief heeft betrekking op de bouw 4 woningen (zie afbeelding 9). De bestaande 3 woningen en schuren zullen worden gesloopt.



Afbeelding 15: situatietekening nieuwe situatie

De nieuw te bouwen woningen zullen op de Raadhuislaan worden ontsloten. Er is geen sprake van parkeeroverlast voor de omgeving aangezien de auto(s) van de gebruikers van de woning op eigen terrein zullen parkeren, alwaar parkeerruimte is voor 2 personenauto's per woning. Parkeergelegenheid op eigen terrein is noodzakelijk aangezien er ter plaatse van de Raadhuislaan geen mogelijkheid aanwezig is om langs de weg te parkeren. De parkeerplaatsen worden haaks op de Raadhuislaan gesitueerd, waardoor een uitritbreedte van 8 tot 9 meter ontstaat.

De nieuw te bouwen woningen worden in de nabijheid van de huidige woningen, in de lintbebouwing van de Raadhuislaan, gebouwd. De bebouwing zal op ruimere afstand vanaf de weg, t.o.v. de huidige woningen, worden gesitueerd, waardoor meer ruimte ontstaat voor parkeerruimte.



Afbeelding 16, voorgevel - noordgevel



Afbeelding 17, achtergevel - zuidgevel

Voor gedetailleerde informatie inzake oppervlaktes, afmetingen etc. wordt verwezen naar de ingediende bouwtekeningen.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is het kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040. Een van de uitgangspunten van de Structuurvisie is decentralisatie. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan.

'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig', daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

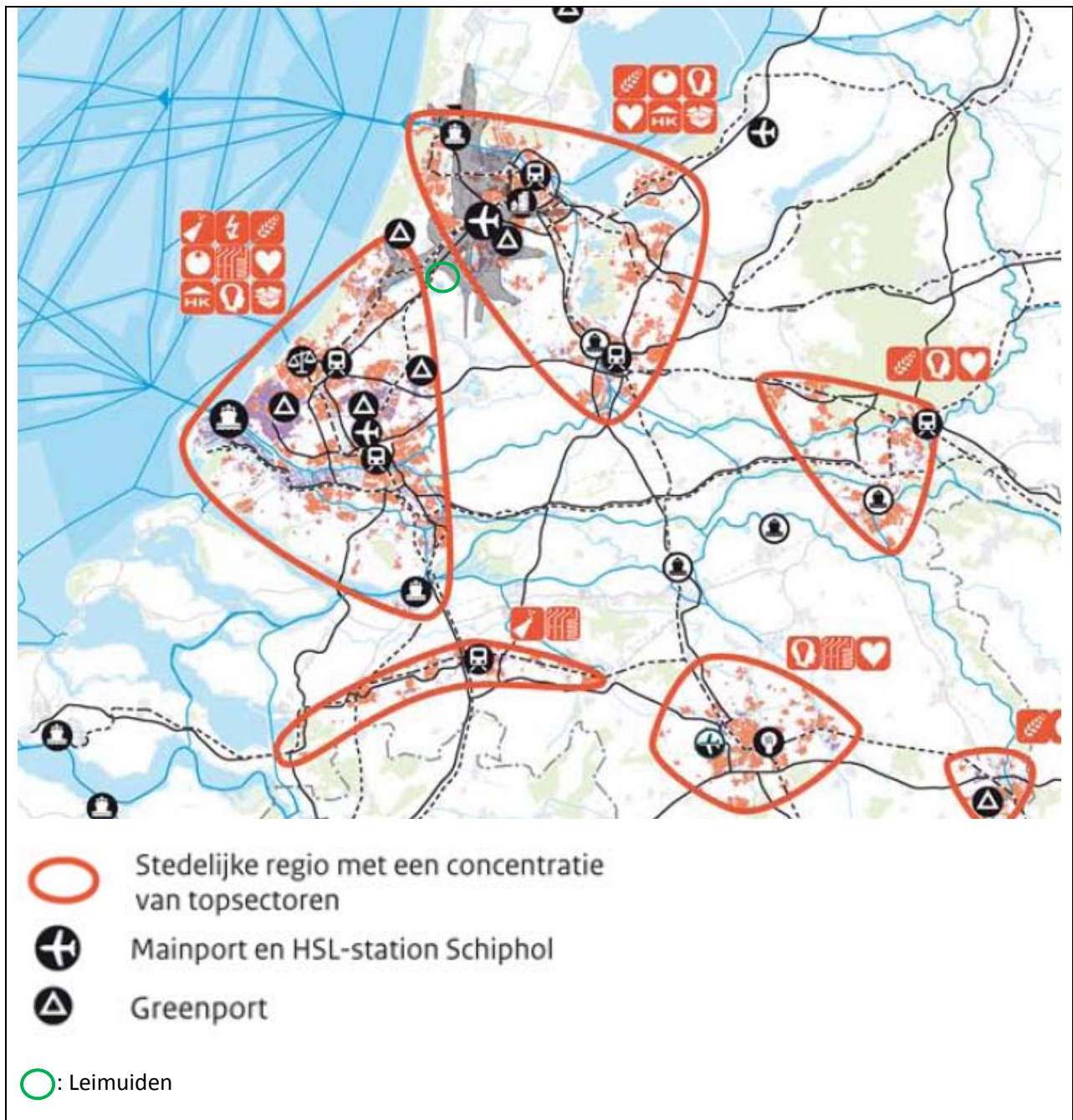
1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Relevante nationale belangen zijn:

Nationaal belang 1

een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren

Het dorp Leimuiden is niet gelegen binnen de aangewezen stedelijke regio's. Zoals onderstaande afbeelding laat zien is Leimuiden tussen de stedelijke regio's van de mainports Schiphol en Rotterdam, en tussen de Greenport Aalsmeer en de Greenport Boskoop en Bollenstreek.



Afbeelding 18, uitsnede kaart (inter)nationale bereikbaarheid van stedelijke regio's met topsectoren

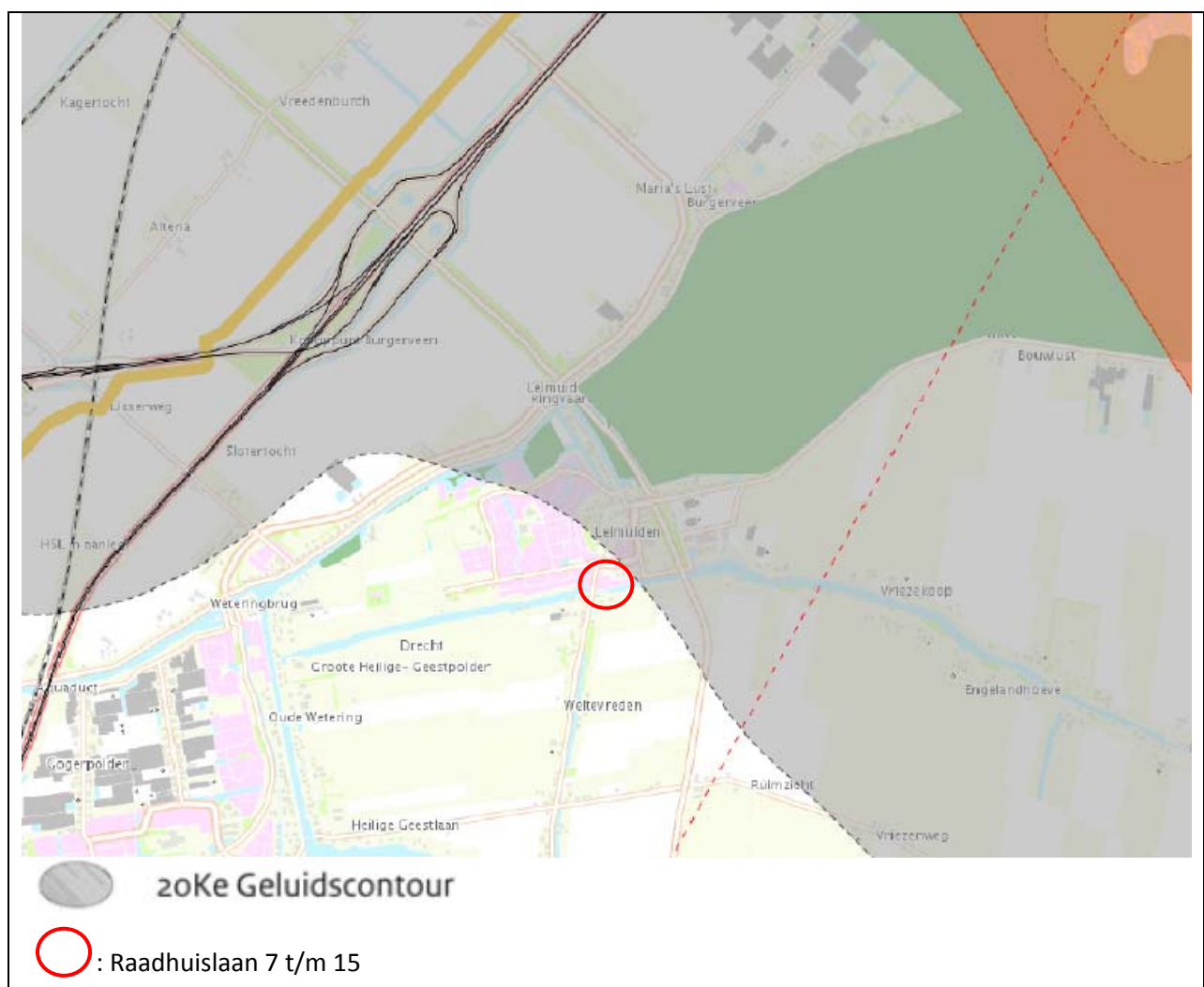
Nationaal belang 7

Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen

Voor de (internationale) burgerluchtvaart zijn de luchthaven Schiphol, de overige burgerluchthavens Rotterdam, Lelystad, Eelde, Maastricht, de luchthavens Eindhoven (in burgermedegebruik) en Twente en het civiele luchtruim van nationale betekenis. Voor de capaciteit en de veiligheid van het mobiliteitsnetwerk via de lucht is het nodig om uitbreidingen te kunnen realiseren (zoals de parallelle Kaagbaan). Voor Schiphol vraagt dit om het actualiseren van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het 20KE-gebied.

Binnen de 20 Ke geluidscontour van Schiphol mag buiten bebouwd gebied alleen nog worden bijgebouwd als het saldo van sloop en nieuwbouw niet positief is. Er mogen geen grootschalige uitleg locaties mogen bijkomen binnen de 20Ke zone, behalve drie in de Nota Ruimte aangewezen uitleglocaties (Hoofddorp-West, Noordwijkerhout en de Legmeerpolders). Binnen bebouwd gebied mag het aantal woningen wel toenemen binnen de 20Ke-contour.

Het plangebied Raadhuisklaan 7 t/m 15 is gelegen binnen bebouwd gebied en buiten de 20KE-zone.



Afbeelding 19, uitsnede kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur met 20Ke geluidcontour (SVIR)

Het bouwplan Raadhuisklaan 7 t/m 15 tast de nationale belangen niet aan, en is een passende ontwikkeling binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro, waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld.

De Wet ruimtelijke ordening zoals die sedert 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Dat zijn regels waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen in het vervolg rekening moeten houden. Het gaat dan niet alleen om procedurele regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft de Rijksoverheid de nationale belangen gedefinieerd waarvoor het Rijk verantwoordelijkheid draagt. Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

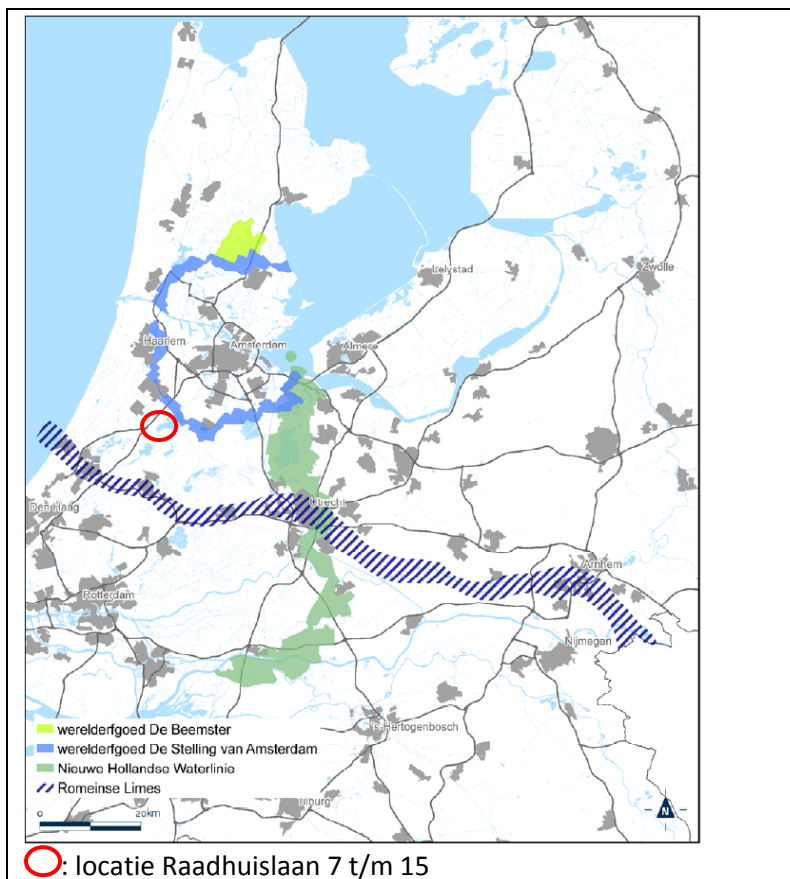
Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Per 1 oktober 2012 zijn aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

De 'Stelling van Amsterdam' behoort conform het Barro tot de 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'.

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn culturele of natuurlijke objecten of gebieden die vanuit mondiaal perspectief uniek zijn. Het Rijk heeft de verplichting deze waarde in stand te houden. Het Rijk stelt in de Barro regels voor de werelderfgoederen, waaronder De Stelling van Amsterdam. Het rijksbelang heeft betrekking op het behoud en de versterking van de uitzonderlijke universele waarde van de erfgoederen. De in het besluit omschreven kernkwaliteiten dienen door het provinciaal bestuur te worden uitgewerkt. De uitwerking moet dusdanig zijn, dat de uitgewerkte kernkwaliteiten sturend kunnen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen op het niveau van bestemmingsplannen. Het uitgangspunt is, dat ruimtelijke ontwikkelingen in erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde mogelijk zijn, mits de uitgewerkte kernkwaliteiten van de erfgoederen worden behouden of versterkt. Ontwikkelingen die de uitgewerkte kernkwaliteiten niet aantasten zijn dus in beginsel toegestaan.



Afbeelding 20: bijlage 9 bij Barro, kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het bouwplan Raadhuisplein 7 t/m 15 ligt buiten de Stelling van Amsterdam en Ecologische Hoofdstructuur (EHS), het bouwplan is derhalve in overeenstemming met het Barro.

3.1.3. Woonvisie (2011)

Woonvisie

Het kabinet heeft in juli 2011 een nieuwe visie op wonen uitgebracht. Deze is onder andere tot stand gekomen op basis van verschillende (meerjaren)woononderzoeken. Bijvoorbeeld over de verhuiscriteria van bewoners, de betaalbaarheid van woningen of de verwachte hoeveelheid nieuwbouw.

In de Woonvisie benoemt het kabinet de volgende doelstellingen.

Meer vertrouwen in koopmarkt

De overdrachtsbelasting is structureel verlaagd naar 2%. Dit om de verkoop van woningen tijdens de crisis te ondersteunen. Daarnaast krijgen huurders van een corporatiewoning het recht hun woning tegen een redelijke prijs te kopen.

Betere werking huurmarkt

Op de huurmarkt moet meer marktwerking komen. Bewoners met een midden en hoger inkomen betalen een relatief lage huur waardoor het niet aantrekkelijk is om te verhuizen. Daarmee houden zij woningen voor lagere inkomens bezet. Hogere inkomens kunnen maximaal 5% extra huurverhoging krijgen. Zij betalen dan een reëlere huur en worden mogelijk gestimuleerd te verhuizen naar een woning

buiten de sociale woningvoorraad. Ook mogen in gemeenten waar meer vraag is dan aanbod (zogenaamde schaarstegebieden) gewilde woningen duurder worden.

Duidelijkere taken voor corporaties

Voor corporaties geldt dat zij zich meer moeten gaan richten op hun kerntaken (betaalbare woningen voor lagere inkomens, voor ouderen en gehandicapten en het vergroten van de leefbaarheid in wijken). Het toezicht wordt aangescherpt.

Meer investeringen in woningbouw

Het kabinet wil dat er meer woningen gebouwd worden, met name in groeiregio's. Vooral voor ouderen zijn extra woningen nodig. Daarom wordt de bouwregelgeving eenvoudiger en moeten vergunningen sneller verleend worden. Ook komt er meer ruimte voor particulier opdrachtgeverschap. Maar ook de bouwsector zelf moet efficiënter gaan werken tegen lagere kosten.

Betere kwaliteit van woon-en leefomgeving

Iedereen heeft recht op een prettige en veilige woonomgeving. In een buurt waar iedereen meetelt en meedoet. Dit is in achterstandswijken of krimpgebieden niet altijd het geval. Daarom ondersteunt het kabinet lokale partijen om de leefomgeving te verbeteren. Daarbij ligt het accent op eigen kracht en initiatief van burgers.

Het vervangen van drie verouderde woningen door vier nieuwbouwwoningen past in het rijksbeleid dat inzet op meer investeringen in woningbouw en verbetering van de woon- en leefomgeving.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Visie op Zuid-Holland

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar ruimtelijke doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). De Visie op Zuid-Holland is in juli 2010 in de plaats gekomen van de 4 streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie met de functiekaart en de kwaliteitskaart, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda.

De Visie op Zuid-Holland is geen statisch document, maar wordt regelmatig geactualiseerd.

3.2.2. Provinciale Structuurvisie

De Provinciale Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt 5 hoofdpogingen:

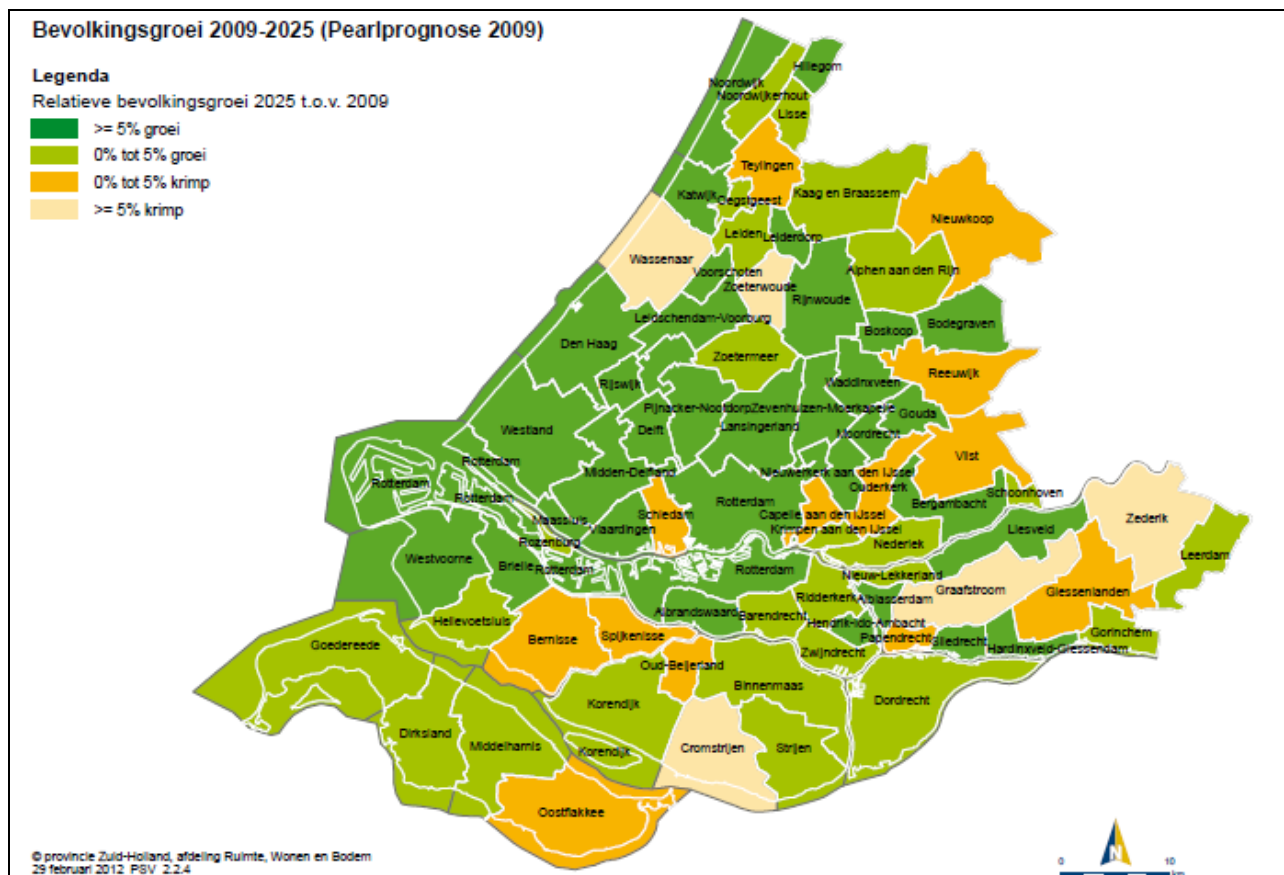
- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden.

De provincie stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.' Gemeenten krijgen vrijheid om binnen de gestelde kaders de ruimte voor burgers en bedrijven optimaal in te richten.

De provinciale belangen zijn:

1. Behouden en aantrekken van bedrijvigheid en werkgelegenheid
2. Verbeteren van de waterveiligheid
3. Robuust en veerkrachtig watersysteem
4. Duurzame energievoorziening
5. Versterken stedelijk netwerk
6. Optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters
7. Verbeteren interne en externe bereikbaarheid
8. Voldoende aanbod van verschillende woonmilieus
9. Voorzien in een gezonde leefomgeving
10. Ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen
11. Behouden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur
12. Verbeteren van belevingswaarde en verminderen verrommeling
13. Realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur
14. Versterken recreatieve functie en groenstructuur

De gemeente Kaag en Braassem is volgens de Provinciale Structuurvisie actualisering 2011, vastgesteld op 29 februari 2012 een zgn. groeigemeente.



Afbeelding 21, Provinciale Structuurvisie actualisering 2011, vastgesteld 29 februari 2012

Bij het provinciaal belang ‘voldoende aanbod in verschillende woonmilieus’ horen de ambities:

- Accent op stedelijke herstructurering en transformatie met oog voor verschillende woonmilieus.
- Kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting, vooral rond openbaar vervoerknooppunten.
- Woningvoorraad op peil houden voor lage inkomens (voldoende sociale woningbouw, regionaal afgestemd).
- Bij sturing rekening houden met bevolkingskrimp en leefbaarheid kleine kernen.
- Opvang van de bevolkingsgroei in Groene Hart en Delta in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones.

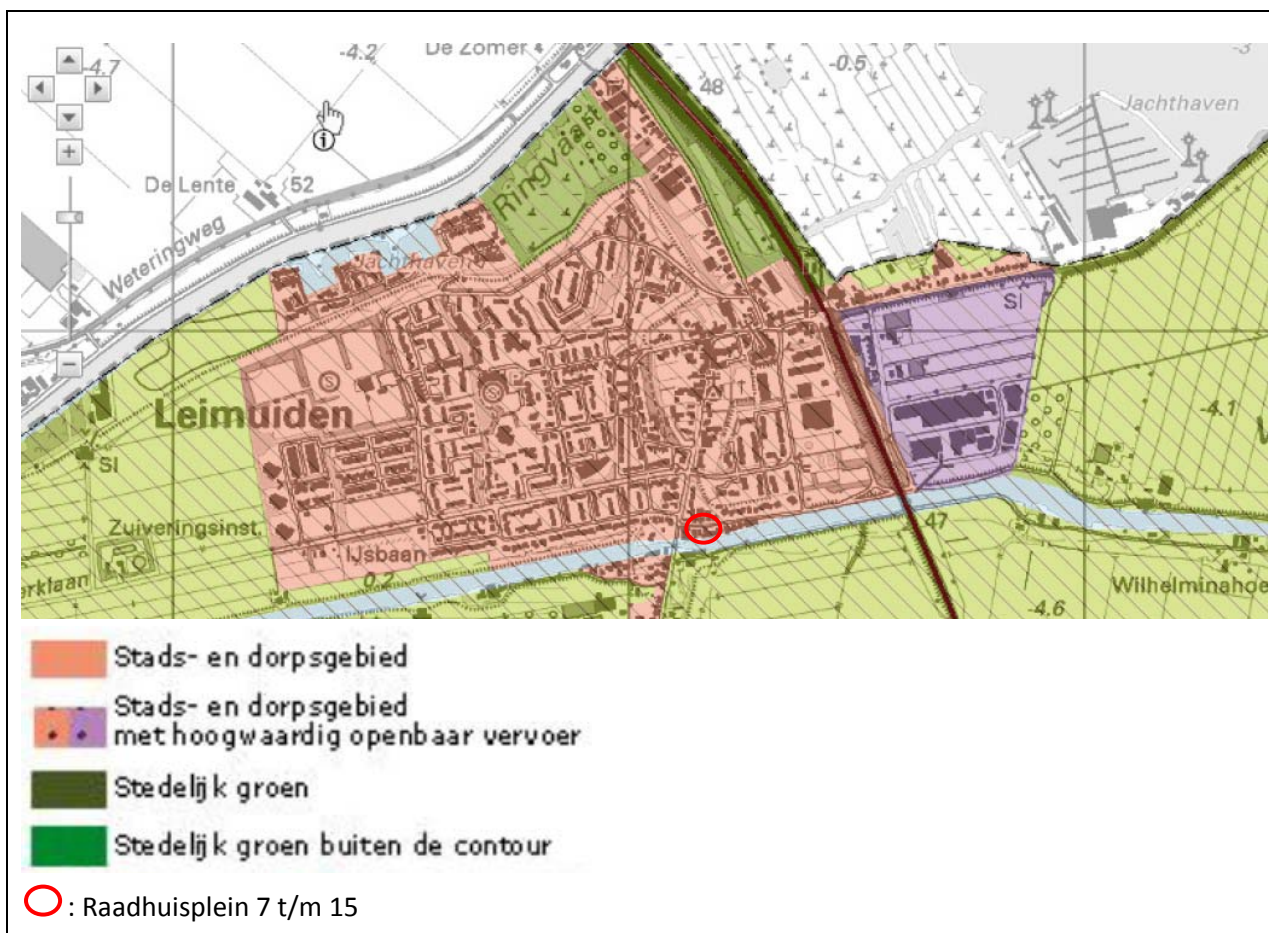
De provincie Zuid-Holland wil in 2020 een betere afstemming tussen vraag en aanbod in woonmilieus. Er is behoefte aan grotere differentiatie. Voor de bepaling van het juiste aanbod zijn verschillende parameters belangrijk, zoals de bereikbaarheid van werk, voorzieningen, recreatie en een verbeterde ruimtelijke inrichting.

Het bouwplan Raadhuislaan 7 t/m 15 past binnen het provinciale belang ‘voldoende aanbod in verschillende woonmilieus’ dat inzet op stedelijke herstructurering, binnenstedelijke verdichting en opvang van de bevolkingsgroei.

In de structuurvisie kiest de provincie voor een tweeledige sturing, op ruimtelijke functies en op ruimtelijke kwaliteiten. Deze zijn in beeld gebracht op een functiekaart en een kwaliteitskaart, die eenzelfde status hebben en elkaar aanvullen.

Functiekaart

De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. De locatie Raadhuisplein 7 t/m 15 heeft op de functiekaart de aanduiding 'Stads- en dorpsgebied'.



Afbeelding 22, Uitsnede functiekaart Provinciale Structuurvisie

Verstedelijkingsafspraken

Rijk, provincie en regionaal samenwerkende gemeenten hebben per gebied, afspraken gemaakt over de verstedelijkingsopgaven voor de Zuidvleugel, het Groene Hart en de Zuid-Hollandse delta. Conform de bestuurlijke afspraken tussen de Zuidvleugelpartners in het bestuurlijk platform Zuidvleugel, geldt de ambitie dat 80 procent van de nieuwbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010 plaatsvindt. Dit is inclusief vervangende nieuwbouw. De overige 20 procent vindt plaats in uitleggebieden, maar binnen de bebouwingscontour.

Het bouwplan Raadhuisplan 7 t/m 15 is in overeenstemming met de functiekaart van de provincie Zuid-Holland.

3.2.3. Provinciale woonvisie 2011-2020

Op 12 oktober 2011 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de woonvisie 2011-2020 vastgesteld.

Met de woonvisie wil de provincie richting geven aan de ontwikkeling van een aantrekkelijk leefklimaat in de dichtstbevolkte provincie van Nederland, nu en in de toekomst, met als uitgangspunt: *'vraag naar en aanbod van woningen in Zuid-Holland in balans'*.

In de woonvisie is een vijftal ambities verwoord:

- Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
- Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
- Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

De provincie constateert dat de crisis de woningmarkt voor een groot gedeelte heeft veranderd van een aanbieders- in een vragersmarkt, maar niet op alle onderdelen. Lage middeninkomens worden ernstig beperkt in hun mogelijkheden een passende woning te vinden: bereikbare huurwoningen zijn ontoegankelijk en betaalbare koopwoningen niet beschikbaar.

Uit provinciaal onderzoek blijkt dat ook Zuid-Holland als geheel op termijn (na 2030) te maken krijgt met bevolkingsdaling, naast een lage omloopsnelheid ten gevolge van de crisis en in plaats van de beoogde sloop-nieuwbouw opgave vindt veel renovatie plaats (door corporaties). Zo valt te zien dat in delen van Zuid-Holland (Voorne-Putten, Hoeksche Waard en delen van het Groene Hart) de bevolkingsomvang nu al daalt. De provincie wil voorkomen dat er op termijn leegstand optreedt, wat mogelijk ten koste gaat van de leefbaarheid.

Dit heeft gevolgen voor de huidige kwantitatieve raming tot 2020, ofwel de plancapaciteit. Grofweg betekent dit voor stedelijke gebieden (Zuidvleugel) dat de behoefte onverminderd hoog is, terwijl de landelijke gebieden hun plancapaciteit naar beneden moeten bijstellen.

Dit betekent concreet het volgende tot 2020:

- voor de Zuidvleugel (waaronder Kaag en Braassem valt) het uitgangspunt: '115.000 woningen plus één nieuwbouwwoning voor iedere gesloopte woning' uitgaande van minimaal migratiesaldo-nul.
- voor het Groene Hart (waaronder Alphen, Nieuwkoop en Rijnwoude) het uitgangspunt: 'minimaal 6500 (socrates berekening) en maximaal 12.100 (WBR2010 berekening)' uitgaande van maximaal migratiesaldo-nul¹.

De herontwikkeling van de planlocatie Raadhuisplein 7 t/m 15 met de sloop van 2 woningen en de bouw van 4 woningen binnen de bebouwingscontour voldoet aan de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV)

Op 12 december 2011 heeft de gemeenteraad de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld.

De MRSV geeft aan welke ontwikkelingsrichting de gemeente de komende jaren nastreeft. De MRSV is de basis voor het maken van keuzes in de toekomst, zowel op ruimtelijk als op maatschappelijk vlak. Zo is de MRSV het toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Het is bovendien een kapstok om nieuw beleid op logische en consistente wijze ten opzichte van het geheel uit te werken en te detailleren. Het kan dan gaan om beleid voor de wijze van het ontwikkelen van grond of het beheer en ontwikkelen van accommodaties. Ook kan specifiek beleid opgesteld worden voor het uitvoeren van specifieke taken in de openbare ruimte. Voor de algemene beleidsvelden recreatie, wonen, economie, bereikbaarheid, samenleving en duurzaamheid wordt in principe geen aanvullend of nieuw beleid opgesteld. Voor deze werkvelden is de MRSV het richtinggevende beleidskader.

Volgens de MRSV is de ligging van de gemeente Kaag en Braassem uniek. Deze ligging schept kansen, maar zorgt ook voor dilemma's.

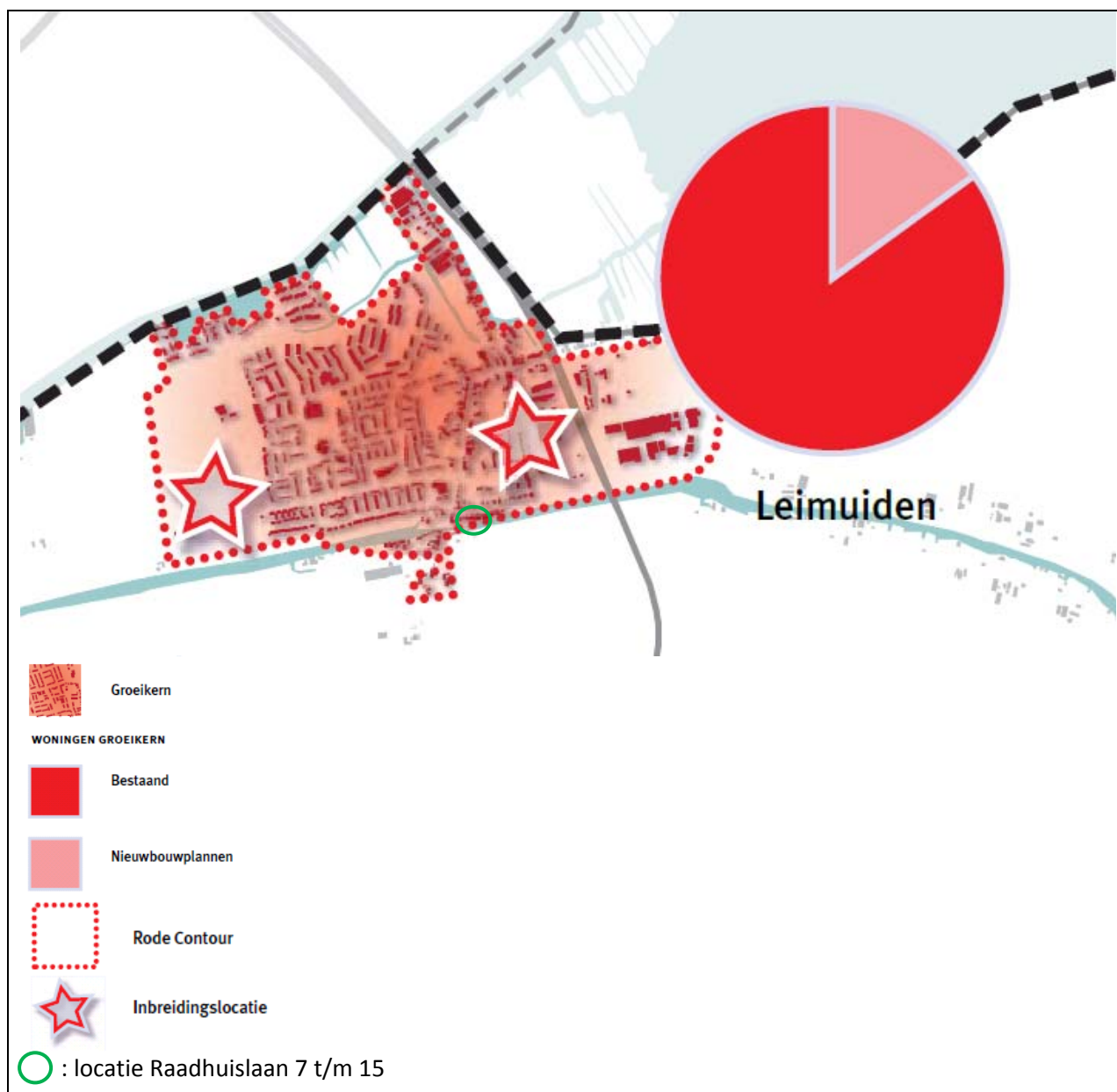
Kansen

De gemeente ligt in het Groene Hart en in het Hollandse Plassengebied. Dat schept veel kansen op het gebied van (watergebonden) recreatie en bedrijvigheid. Bovendien kan de gemeente een plek bieden aan mensen die op zoek zijn naar ruimte en rust. Niet alleen om te recreëren, maar ook voor mensen die zoeken naar een fijne plek om te wonen in de luwte van de Randstad. De gemeente ligt langs de A4, een van de belangrijkste verkeersaders door de Randstad. Samen met de nabijheid van Schiphol en Aalsmeer geeft dat veel kansen voor bedrijvigheid en (glas)tuinbouw.

Dilemma's

De leefbaarheid in de kleine kernen staat onder druk. Jongeren trekken weg en het draagvlak voor voorzieningen neemt af. De landelijke sfeer van ruimte en rust staat onder druk door de behoefte aan grootschalige vormen van recreatie vanuit de omliggende stedelijke regio's. Schaalvergroting in de agrarische sector leidt steeds vaker tot conflicten met andere ruimtelijke belangen in het landelijke gebied.

In de structuurvisie wordt voor de kernen binnen Kaag en Braassem een onderscheid gemaakt in 'Groenkernen' en 'Groeikernen'. De gemeente Kaag en Braassem werkt nog volop aan nieuwe woningen in Roelofarendsveen, Woubrugge en in Leimuiden (de groeikernen), maar het groeitempo zal de komende jaren lager zijn. De nadruk komt steeds meer te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.



Afbeelding 23, uitsnede Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (2011)

Het bouwplan Raadhuislaan 7 t/m 15 is passend binnen de uitgangspunten van de MRSV die streeft naar een fijne plek om te wonen in de luwte van de Randstad, verbetering van de leefbaarheid in de kleine kernen en het dorp Leimuiden als groeikern en inbreidingslocatie heeft aangeduid.

3.3.2. Nota Inbreidingslocaties

Op 7 februari 2011 is de Nota inbreidingslocaties door de gemeenteraad van Kaag en Braassem vastgesteld.

Vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de dorpen zijn kleine locaties (inbreidingslocaties) van belang om in de lokale behoefte te voorzien.

De nota heeft betrekking op zelfstandige ontwikkelingen. Bij deze zelfstandige ontwikkelingen is sprake van sloop en nieuwbouw (transformatie) of het bebouwen van onbebouwde ruimte, niet passend binnen het geldende bestemmingsplan maar wel binnen de bebouwingscontouren van de kernen. De locaties maken geen onderdeel uit van actuele grotere ontwikkelingsgebieden, bedrijfsterreinen, recreatieterreinen/ jachthavens of belangrijke openbare groenvoorzieningen.

De nota heeft als doel om een ruimtelijk beleidskader te bieden aan inbreidingsinitiatieven binnen de bebouwingscontouren van de kernen in heel Kaag en Braassem, waardoor deze initiatieven uniform en transparant kunnen worden beoordeeld. Dit leidt tot een duurzame ruimtelijk/functionele ontwikkeling van de locaties zelf en de kern als geheel.

Er is in de nota voor elk dorp een beschrijving gemaakt waarin de bestaande karakteristiek is verwoord. Uitgangspunt is om nieuwe initiatieven aansluiting te laten vinden bij de bestaande situatie en kwaliteiten. Hiervoor wordt een afwegingskader gegeven, waardoor ruimtelijke beslissingen gemotiveerd kunnen worden genomen.

In de nota wordt een onderscheid gemaakt in drie schaalniveaus, met inherent een specifieke omgangsvorm:

(a) Initiatieven van 1 of 2 woningen dienen te voldoen aan kaders:

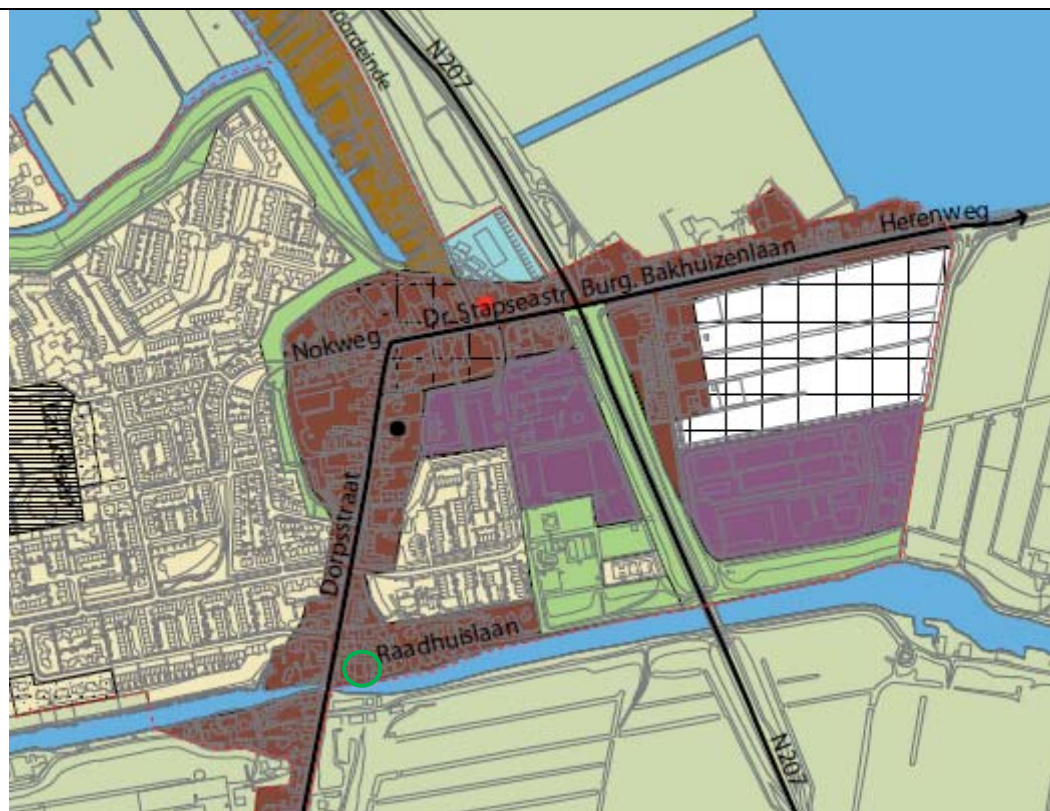
Inbreidingslocaties waarbij het gaat om het toevoegen van één of twee woningen hoeven niet in alle gevallen heel ingewikkeld te zijn. Voor deze initiatieven zijn er bij enkele deelgebieden harde ruimtelijke criteria opgesteld waarbinnen inbreiden zonder problemen mogelijk moet zijn. Op basis van deze criteria kan een groot aantal verzoeken ruimtelijk snel worden beoordeeld. De gemeenteraad heeft op 4 oktober 2010 besloten dat er voor dergelijke initiatieven geen 'verklaring van geen bedenkingen' nodig is. De beoordeling van initiatieven tot 2 woningen wordt daarmee aan het college van B&W gelaten. De nota inbreidingslocaties geeft de ruimte aan waarbinnen deze beslissingen genomen kunnen worden.

(b) Initiatieven groter dan 2 woningen dienen aan te sluiten op de kernbeschrijving:

Voor initiatieven groter dan 2 woningen worden geen strakke criteria gegeven, maar wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en kwaliteiten van de desbetreffende kern. Uitgangspunt is om nieuwe initiatieven aansluiting te laten vinden bij deze bestaande situatie en kwaliteiten. Om het document werkbaar te houden is er een zorgvuldige afweging gemaakt in het detailniveau van de beschrijving. Juist door niet alle mogelijke ontwikkelingen te benoemen blijft er ruimte voor het realiseren van het initiatief.

(c) Initiatieven binnen ontwikkelingsgebieden vallen niet binnen de nota:

Binnen de gemeente zijn een aantal grootschalige en complexe gebiedsontwikkelingen gaande. Aangezien voor deze projecten zelfstandige kwaliteitskaders worden opgesteld, is de nota hier niet van toepassing. Daarbij is er bij dergelijke ontwikkelingen minder sprake van het inpassen binnen de bestaande context, maar meer van het creëren van een nieuwe identiteit van een bepaald gebied. (bijv. Braassemerland of het centrumplan Leimuiden).



	Indicatie rode contour
	Lint Dorpsstraat
	Lint Noordeinde
	Woonwijk
	Bedrijventerrein
	Sport/park
	recreatie
	Individuele woningbouw
	Voorzieningen cluster
	Ontwikkelingslocaties
	Gemeentelijk monument
	Rijksmonument

: Raadhuyslaan 7 t/m 15

Afbeelding 24, Nota Inbreidingslocaties (2011)

Het bouwplan Raadhuyslaan 7 t/m 15 is een initiatief van 4 woningen die op basis van de Nota Inbreidingslocaties dient aan te sluiten op de kernbeschrijvingen, waarbinnen inbreiden zonder problemen mogelijk moet zijn.

De kernbeschrijvingen van het historische lint van Leimuiden zijn als volgt:

Hoofdopzet:

Bouwen achterop het perceel
Situering op de kavel
Nokrichting

Alleen als de voorzijde van het perceel bebouwd is
Aan de weg of achter het lint
Haaks op of parallel aan de openbare weg of landschappelijke structuur

Woningtype	Vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen
Oppervlak perceel vrijstaand	Minimaal 300m ² , exclusief wateroppervlak
Oppervlak perceel 2^1	Minimaal 200m ² , exclusief wateroppervlak
Afstand tot zijerfgrens	Minimaal 3 meter
Afstand tot voorerfgrens	Afgeleid van de uitersten van de voorgelrooilijnen van de naastgelegen bestaande panden
Afstand tot achtererfgrens	Minimaal 8 meter
	Groene uitstraling gebied aan de achterzijde van de woningen aan de Nokstraat behouden waarbij een minimale maat van 15 meter wordt aangehouden
Voorgevelrooilijn	Licht verspringende rooilijn
Gevens aan openbare ruimte	Zijde grenzend aan openbare weg vormgeven als voorgevel. Zijde grenzend aan de Drecht tevens vormgeven als voorgevel (achterkantsituaties voorkomen)
Parkeren	Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
<u>Massa:</u>	
Oppervlakte hoofdgebouw	maximaal 40% van het perceeloppervlak (exclusief water) maximaal van 150m ²
Goothoogte	In aansluiting op de omgeving
Nokhoogte	In aansluiting op de omgeving
Hellingshoek kap	maximaal 60°
Breedte woning	In aansluiting op de omgeving

Aanbouwen en bijgebouwen:

Voor eisen ten aanzien van aanbouwen en bijgebouwen is het vigerende bestemmingsplan en het gemeentelijke afwijkingsbeleid van toepassing.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Cultuurhistorie en archeologie

Het verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen.

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht, en is de gemeente verplicht archeologiebeleid in het ruimtelijke ordeningsproces te implementeren. Dit beleid is een uitvloeisel van het in 1992 door Nederland mede ondertekende Verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. In de nieuwe wet is vastgelegd dat de gemeente in de meeste gevallen verantwoordelijk is voor de omvang van het gemeentelijk bodemarchief.

Binnen het plangebied zijn geen terreinen aanwezig die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) als waardevol staan aangegeven. Ook zijn er geen waarnemingen en vondsten gemeld en geen eerdere onderzoeken uitgevoerd. In het plangebied zijn geen ondergrondse bouwhistorische waarden bekend (www.kich.nl).

4.1.1. Provinciaal archeologiebeleid

Conform de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn overheden gehouden archeologie op te nemen in ruimtelijke plannen. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is uitgangspunt; aanvullende richtlijnen zijn opgenomen in de Regioprofielen Cultuurhistorie. Archeologisch onderzoek is niet nodig als er geen sprake is van verstoring en als de werkzaamheden in geval van archeologische verwachtingswaarden niet dieper worden uitgevoerd dan 40 cm onder het maaiveld of het plan een omvang kent van minder dan 150 m². Voor landbouw geldt dat normaal gebruik van de bodem is toegestaan.

Gemeenten kunnen gemotiveerd afwijken van het provinciale beleid zoals neergelegd in de CHS, op basis van een archeologische waardenkaart die gestoeld is op archeologisch onderzoek.

Afwijking is niet mogelijk in gebieden met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden. Deze gebieden zijn op grond van de Provinciale Onderzoeksagenda Archeologie (POA) benoemd als archeologische aandachtsgebieden en zijn daarom ook vastgelegd in deze verordening. Deze gebieden beslaan minder dan 1% van het grondoppervlak van de provincie Zuid-Holland.

De Provincie Zuid-Holland hanteert de volgende richtlijnen, waarbij onderscheid gemaakt wordt naar:

1. Bekende archeologische waarden (conform CHS Zuid-Holland)
 - a. terrein van zeer hoge archeologische waarde³⁶;
 - b. terrein van hoge archeologische waarde³⁷;
2. Archeologische verwachting (conform CHS Zuid-Holland)
 - a. terrein met zeer grote verwachting op archeologische sporen;
 - b. terrein met een redelijke tot grote verwachting op archeologische sporen;
 - c. terrein met lage verwachting van archeologische sporen

Voor de onder 2 a en 2 b genoemde terreinen kan onderzoek achterwege blijven indien de omvang van de verstoring minder dan 150 m² bedraagt met uitzondering van historische stads- en dorpskernen of als sprake is van werkzaamheden die niet dieper gaan dan 40 cm onder het maaiveld. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van de bedoelde onderzoeksplicht indien gemotiveerd kan worden aangetoond dat als gevolg van het achterwege laten van onderzoek redelijkerwijs geen nadelige effecten voor de betreffende waarden te verwachten zijn.

4.1.2. Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 23 mei 2011 is het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld door de gemeenteraad. In dit beleid is de verwachting en archeologische bescherming in kaart gebracht en onderbouwd. Op 13 mei 2013 heeft de gemeenteraad een actualisatie van dit beleid vastgesteld waardoor de beleidskaart is gewijzigd. Op de archeologische verwachtings- en beleidskaarten voor het oostelijk en westelijk deel is te herleiden of onderzoek verplicht is.

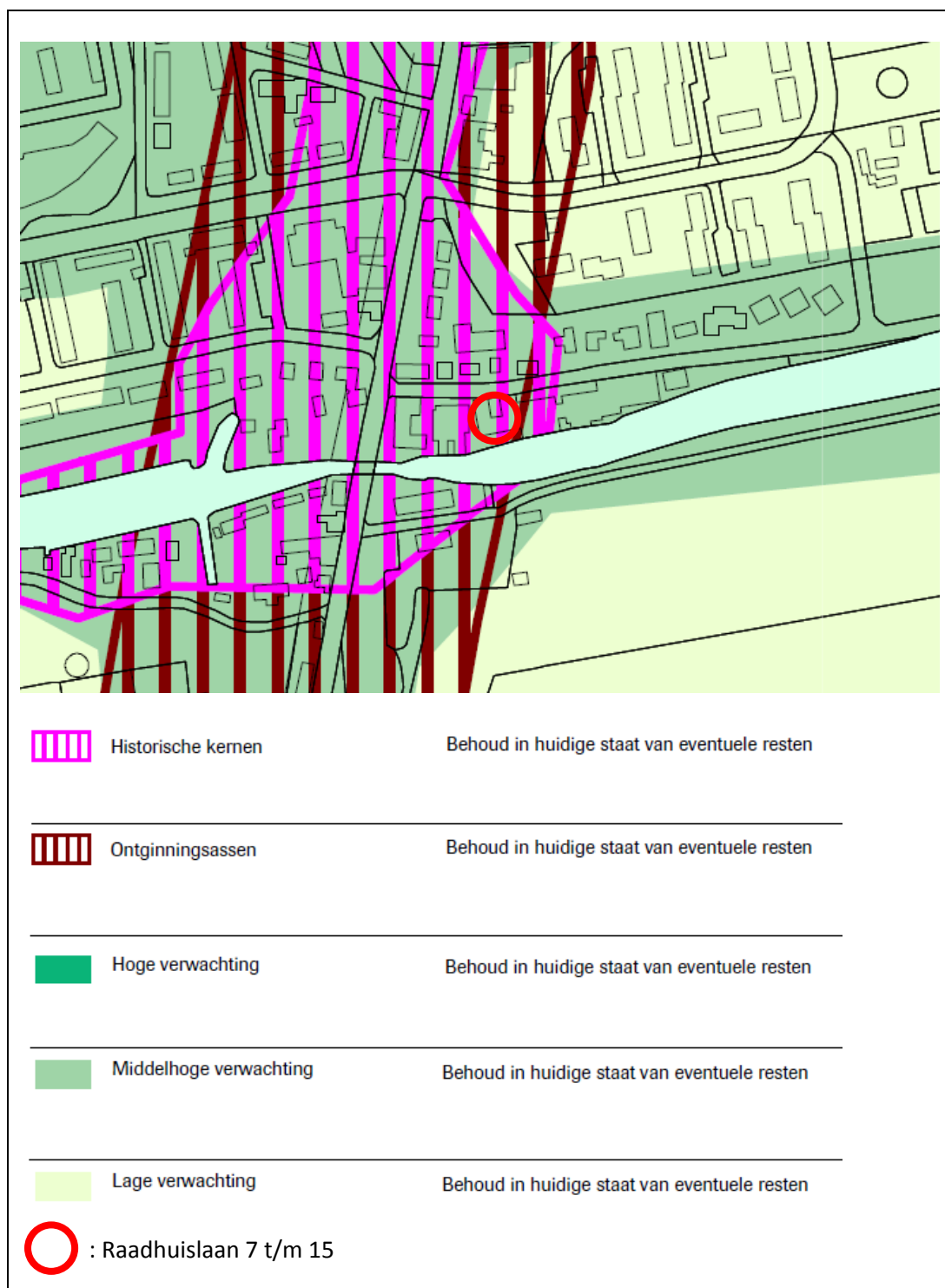
Een archeologische verwachtingskaart is “een voorspellingskaart waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones”. Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage verwachting en indien van toepassing geen verwachting. Deze verwachting heeft geen kwaliteitswaarde, het gaat om de kans op aanwezigheid van archeologische waarden. De zonering wordt aangebracht op grond van archeologische informatie uit het gebied zelf en op grond van archeologische informatie uit landschappelijk vergelijkbare gebieden.

Volgens de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Kaag en Braassem is de planlocatie gelegen in de zones ‘historische kern’ en ‘middelhoge verwachting’.

Zones met een middelhoge verwachting

In zones met een middelhoge verwachting is een redelijke kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn. Bodemingrepen beneden of 0,40 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring of de bebouwing een kleiner oppervlak beslaat dan 150 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Wel geldt de meldingsplicht conform art. 53. Deze vrijstellingsgrens waarborgt het veiligstellen of onderzoeken/documenteren van archeologische waarden en informatie wanneer grotere oppervlakten aan de orde zijn.

In de zones met een hoge en middelhoge verwachting heeft de gemeente Kaag en Braassem gekozen voor een vrijstellingsgrens van 150 m² om, wanneer grotere oppervlakten aan de orde zijn, het veiligstellen of het onderzoeken en documenteren van archeologische waarden en informatie voldoende te kunnen te waarborgen.



Afbeelding 25, Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Kaag en Braassem

Historische kernen

Uit diverse schriftelijke bronnen is bebouwing uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 11e eeuw) of Nieuwe tijd bekend. Het betreft op basis van topografische kaarten uit de eerste helft van de 19e eeuw gelokaliseerde en begrensde dorpskernen.²⁸ Deze dorpskernen bestaan nog steeds, zij het dat ze in de tweede helft van de 20e eeuw veelal zijn uitgebreid. De verwachting voor bewoningsresten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd concentreert zich grotendeels in de (oude) kernen van de huidige dorpen.

De historische kernen zijn op de verwachtingskaart aangegeven met een hoge archeologische verwachting voor resten vanaf de Middeleeuwen.

Volgens de rapportage behorende bij de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Kaag en Braassem moeten bodemingrepen beneden of 0,40m onder maaiveld in historische kernen worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring of de bebouwing een kleiner oppervlak beslaat dan 150 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De bodemingrepen voor de te bouwen woningen betreffen alleen het zetten van funderingspalen, dieper graafwerk vindt niet plaats omdat het maaiveld met 0,3 meter wordt opgehoogd. Dit maakt dat de kans op verstoring van archeologische resten zeer klein is. Aanvullen archeologisch onderzoek is daarom voor de aangegeven werkzaamheden niet nodig.

4.1.3. Erfgoedverordening

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2010 de Erfgoedverordening Kaag en Braassem vastgesteld. Deze vaststelling heeft plaatsgevonden onder de gelijktijdige intrekking van de Monumentenverordening Alkemade 2004, de Monumentenverordening 1994 gemeente Jacobswoude, de bouwverordening Alkemade en de bouwverordening Jacobswoude.

De erfgoedverordening regelt hetzelfde als voorheen de monumentenverordening (regels voor bevoegd gezag voor aanwijzing monumenten, adviestertermijnen, vergunning e.d.).

De bebouwing op de locatie Raadhuislaan 7 t/m 15 is niet aangeduid als rijks- of gemeentelijk monument.

4.2. Bodem

In de periode januari – februari 2010 heeft Milieu adviesbureau Adverbo B.V. verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd ter plaatse van de locatie Raadhuislaan 11-13 en de locatie Raadhuislaan 15 te Leimuiden. De aanleiding voor de bodemonderzoeken was de voorgenomen herinrichting van de percelen, ten behoeve van de nieuwbouw van woningen.

Raadhuislaan 11-13

De resultaten van het onderzoek ter plaatse van Raadhuislaan 11-13 zijn als volgt:

- Tijdens de veldwerkzaamheden is op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
In de grond is van maaiveld tot een 2,0 m-mv sprake van lichte, matige en plaatselijk sterke bijmengingen met puin.
Op het zuidelijke terreingedeelte is de grond zwak tot matig koolhoudend.
- In de bovengrond van het zuidelijke terreingedeelte zijn lichte verontreinigingen aangetroffen met kwik en lood. De bovengrond van het noordelijke terreingedeelte bevat een sterke verontreiniging met PAK, een matige verontreiniging met lood en lichte verontreinigingen met barium, koper, kwik en zink.
- De ondergrond van 0,5 tot 1,0 m-mv, bevat sterke verontreinigingen met lood en lichte verontreinigingen met barium, koper, kwik, zink en PAK.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen.

Ter plaatse van de bebouwing zijn geen boringen geplaatst.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de bodem (grond en grondwater) van de onderzoekslocatie Raadhuislaan 11-13 niet vrij is van verontreinigingen.

Voor de matige (lood) en sterke (PAK) verontreinigingen in de bovengrond en de sterke (lood) verontreinigingen in de ondergrond is nader onderzoek noodzakelijk om de omvang van de verontreinigingen te bepalen.

Raadhuislaan 15

De resultaten van het onderzoek ter plaatse van Raadhuislaan 15 zijn als volgt:

- Tijdens de veldwerkzaamheden is op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
In de grond is van maaiveld tot een 2,0 m-mv sprake van lichte, matige en plaatselijk sterke bijmengingen met puin.
- De bovengrond is licht verontreinigd met barium, koper, kwik, lood, zink en PAK.
- De ondergrond is licht verontreinigd met kwik en lood.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de bodem (grond en grondwater) van de onderzoekslocatie Raadhuislaan 15 niet vrij is van verontreinigingen. Gezien de lichte mate van verontreinigingen is verder onderzoek op deze locatie niet noodzakelijk.

De resultaten van het onderzoek vormen milieuhygiënisch geen beletsel voor de voorgenomen nieuwbouw op het perceel Raadhuisplein 15.

Milieuadvies 'Omgevingsdienst West-Holland'

De 'Omgevingsdienst West-Holland' heeft in het RO milieuadvies d.d. 23 juli 2014 aangegeven dat het noodzakelijk is om nader onderzoek uit te voeren naar de aangetroffen verontreinigingen op de locatie Raadhuislaan 11-13 om inzicht te krijgen in de omvang en ernst van de verontreiniging.

Omdat de bodem onder de huidige bebouwing niet is onderzocht wordt geadviseerd het onderzoek plaats te laten vinden na de sloop van de huidige bebouwing.

Het perceel Raadhuislaan 7 is niet meegenomen in een bodemonderzoek, hiervoor zal alsnog bodemonderzoek moeten plaatsvinden.

Het perceel Raadhuislaan 15 is voldoende onderzocht.

De 'Omgevingsdienst West-Holland' acht de locatie nog niet geschikt bevonden voor de woonbestemming. De door de 'Omgevingsdienst West-Holland' aangegeven punten zullen door de initiatiefnemer worden uitgevoerd.

4.3.2. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen (zogenaamde kwetsbare objecten) of in de buurt van winkels, horeca-gelegenheden en sporthallen (beperkt kwetsbare objecten). Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen. Het besluit (Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

In het Bevi worden twee veiligheidsnormen gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

In 2004 is ook de Regeling externe veiligheid (Revi) in werking getreden. Deze regeling strekt tot uitvoering van het Bevi. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

4.3.3. Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting, dan wel infrastructuur. Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of bedrijfswoningen) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of (een deel van de dag) kwetsbare groepen mensen.

Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan woningen, hotels, restaurants, kantoren, winkels en sport- en kampeerterreinen, voorzover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

De grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Benzinestations die LPG verkopen vallen onder de werking van het Bevi. De dichtstbijzijnde tankstation (LPG), van Esso Huisman Servicestations B.V., gelegen op de locatie Provinciale Weg nr. 20 te Leimuiden, bevindt zich hemelsbreed op ruim 500 meter afstand van het perceel Raadhuislaan 7 t/m 15. De 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico bedraagt bij een LPG-doorzet van maximaal 1.000 m² per jaar, 45 meter voor een nieuwe situatie (bijlage 1, tabel 1), en 35 meter voor een bestaande situatie (bijlage 1, tabel 2a). Op termijn (na wijziging van de Revi) zal deze afstand voor een nieuwe situatie ook worden teruggebracht naar 35 meter. Aan deze afstand van (minimaal) 35 meter wordt ruimschoots voldaan.

4.3.4. Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} contour (PR).

Volgens een publicatie van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) d.d. december 2007 is het aantal aanwezige personen buiten het invloedsgebied van 150 meter (rondom het vulpunt) van een LPG-tankstation niet of nauwelijks van invloed op het groepsrisico.

Op de Risicokaart is aangegeven dat het invloedsgebied (groepsrisico) van Esso Huisman Servicestations B.V., langs de Provinciale Weg nr. 20 te Leimuiden, op een afstand van, 150 meter ligt. Onderhavige locatie is op ruim 500 meter van het perceel van de locatie van Esso Huisman Servicestations B.V. gelegen, en voldoet derhalve ruimschoots aan deze waarde van 150 meter.

4.3.5. Transport gevaarlijke stoffen

De Raadhuislaan is door de gemeenteraad niet aangewezen als route transport gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat deze weg verboden is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, tenzij daarvoor bij het college een ontheffing wordt aangevraagd.

Voor nieuwbouwprojecten in nabijheid van opslag van gevaarlijke stoffen of langs routes voor gevaarlijke stoffen moet onderzoek worden gedaan naar individueel- en of groepsrisico.

De locatie (Raadhuislaan 7 t/m 15) ligt op een afstand van ruim 400 meter van de N207, die is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing. In de Circulaire Rnvgs is een risicobenadering die vergelijkbaar is met de risicobenadering die voorgeschreven is in het Bevi. Verder geldt op grond van de Circulaire Rnvgs dat bij risicoberekeningen uitgegaan moet worden van de in bijlage 5 bij de Circulaire Rnvgs opgenomen vervoershoeveelheden voor GF3 (bijv. LPG). Bij de berekening van de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg moet uitgegaan worden van de in deze bijlage opgenomen vervoershoeveelheden GF3.

Op termijn zullen de Circulaire Rnvgs en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen vervangen worden door het in voorbereiding zijnde Besluit transport externe veiligheid (Btev). In het Btev zal dezelfde risicobenadering gehanteerd worden als in het Bevi gehanteerd wordt.

Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties.

De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Gezien het feit dat de planlocatie op een afstand van 400 meter van de N207 is gelegen vormt de N207 geen beperkingen voor woningbouw op de locatie Raadhuislaan 7 t/m 15.

4.4. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen.

Een belangrijk verschil met de vervallen Blk 2005 is dat de huidige regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Voor projecten die wél in betekende mate bijdragen aan de concentraties is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Artikel 5.16 Wm (eerste) lid geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt –al dan niet per saldo– niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen

Het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, Besluit NIBM genoemd, legt vast wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaar-gemiddelde concentratie van die stof. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM.

Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

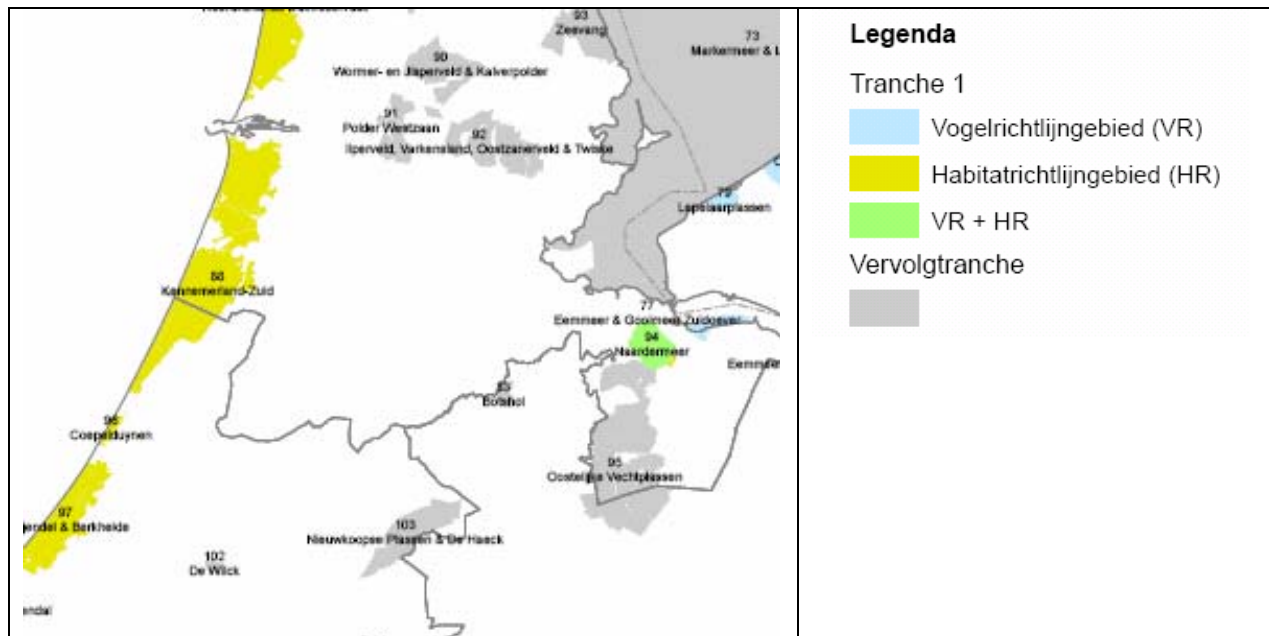
In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1.500 woningen en kantoorlocaties met 100.000 m² bruto vloeroppervlakte binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM.

Derhalve zal bij het slopen van 2 woningen en de nieuwbouw van 4 woningen de 3% grens niet worden overschrijden, en kan geconcludeerd worden dat onderhavig bouwplan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.5. Flora en Fauna

De Natuurbeschermingswet 1998 die de bescherming van natuurgebieden waarborgde, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, is gewijzigd en de nieuwe Natuurbeschermingswet is 1 oktober 2005 in werking getreden. Kern van de gebiedsbescherming wordt gevormd door het netwerk van Natura 2000-gebieden die strikt beschermd zijn.

Het plangebied ligt niet in de nabije omgeving van een Natuurbeschermingswet gebied (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn).



Afbeelding 27, 'Natura 2000-gebieden in Nederland ontwerpbesluiten 1^e tranche', ministerie van LNV d.d. 28-11-2006

De Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn zijn binnen de gehele gemeente Kaag en Braassem niet van toepassing. Dit betekent dat voor de planlocatie alleen de Flora- en Faunawet relevant is.

Als er een vermoeden bestaat dat op de planlocatie beschermde dier- of plantensoorten aanwezig zijn, dan moet in het kader van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen onderzocht worden, of deze soorten negatieve gevolgen kunnen ondervinden van de planontwikkeling, en moet aannemelijk gemaakt worden dat een ontheffing in het kader van deze wet verleend kan worden.

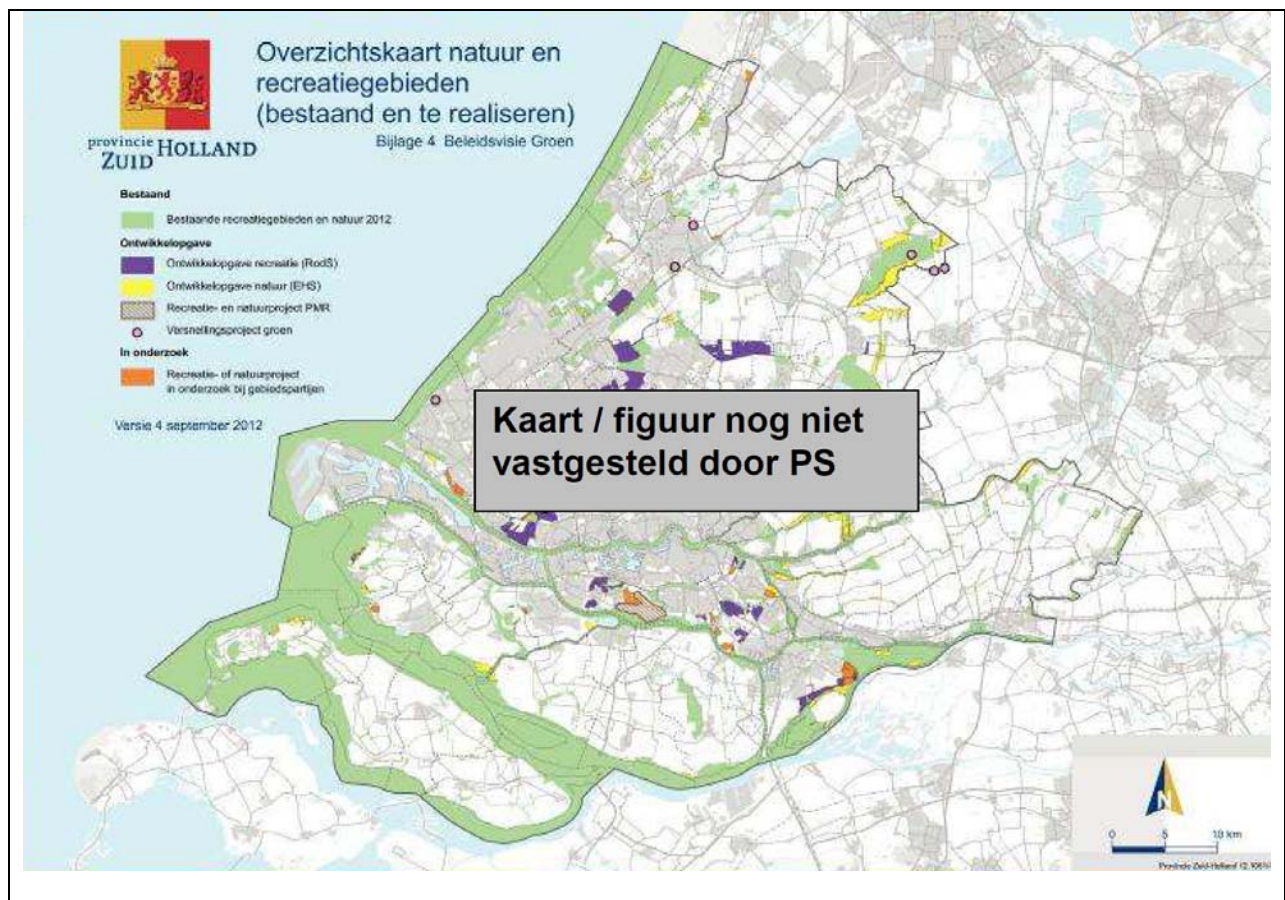
Gelet op de reeds jarenlange aanwezige bebouwing op de locatie Raadhuislaan 7 t/m 15, die zal worden vervangen door nieuw woonhuizen, en de aanwezigheid van woningen en bedrijvigheid in de omgeving, is de aanwezigheid van beschermde dieren- en plantensoorten niet aannemelijk. Derhalve worden er geen belemmeringen voor dit plan voorzien vanuit de Flora- en faunawet, en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Natuurbeheerplan

In het Natuurbeheerplan staat waar welke soort natuur, agrarische natuur of landschap aanwezig is of ontwikkeld kan worden. Het Natuurbeheerplan bevat de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones. Ook staat in het Natuurbeheerplan hoe de aanwezige natuur, agrarische natuur of landschap beheerd moet worden.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 8 mei 2012 het Ontwerp-Natuurbeheerplan 2013 Zuid-Holland vastgesteld. In een natuurbeheerplan begrenzen Gedeputeerde Staten gebieden waar de subsidiëring van beheer, ontwikkeling van nieuwe natuur, particulier beheer, agrarisch natuurbeheer en landschapsonderhoud kan plaatsvinden. Daarbij geeft het plan inzicht in de natuur- en landschapsdoelen die op die gebieden van toepassing zijn en op welke manier natuur en landschap beheerd moeten worden. Vanaf 17 mei tot en met 30 juni 2012 heeft het Ontwerp-Natuurbeheerplan bij alle gemeenten en waterschappen in de provincie Zuid-Holland ter visie gelegen, alsmede op het provinciehuis van Zuid-Holland.

Het nieuwe Rijksbeleid heeft ingrijpende gevolgen voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De implementatie van dit nieuwe Rijksbeleid leidt tot een herijking van de EHS. Deze kon echter medio 2012 nog niet in het Ontwerp-natuurbeheerplan meegenomen worden. Wel hebben Gedeputeerde Staten een voorstel gemaakt voor de herijking van de EHS. Dit maakt onderdeel uit van de Ontwerp-Beleidsvisie Groen.



Afbeelding 28, Ontwerp-Beleidsvisie Groen, Zuid Holland

Volgens de Ontwerp-Beleidsvisie Groen van de provincie Zuid-Holland is de locatie Raadhuisplein 7 t/m 15 niet gelegen in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Voor onderhavig plangebied is mede het Natuurbeheerplan 2013 van de provincie Noord-Holland van toepassing.



Afbeelding 29, Natuurbeheerplan 2013 Noord-Holland

Op ruim 600 meter ten noordoosten van de locatie Raadhuislaan 7 t/m 15 is de ecologische hoofdstructuur gelegen. De Ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De bouw van 4 woningen op de locatie Raadhuislaan 7 t/m 15 tast de bestaande structuur van de EHS niet aan en vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6. Geluid

In november 2012 heeft Versus Bouwadvies akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevels t.g.v. het wegverkeerslawaaï voor de bouw van 4 woningen gelegen aan de Raadhuislaan 7 t/m 15 te Leimuiden.

Op basis van de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten ten gevolge van alle geluidbronnen in de omgeving. Dit om te kunnen beoordelen of aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

Het bouwplan is gelegen binnen de zone wegverkeerslawaaï van de Raadhuislaan, Dorpsstraat, Willem van der Veldenweg en Vriezekaap Zuid. De overige wegen welke gelegen zijn binnen de zone liggen op dusdanige afstand en worden volledig afgeschermd dat deze in de berekening buiten beschouwing worden gelaten. De provinciale weg N207 valt buiten de zone.

Uit de rapportage van het akoestisch onderzoek d.d. 23 november 2012 blijkt dat op basis van de resultaten van de geluidberekeningen de geluidbelasting (de toetsingswaarde) op de gevels van de nieuw te bouwen woningen, als gevolg van het wegverkeerslawaaï van de Raadhuislaan 56 dB bedraagt en de voorkeurgrenswaarde van 48 dB (Lden) uit de Wet geluidhinder met 8 dB te boven gaat.

Hiervoor dient door de gemeente Kaag en Braassem, indien er sprake is van een ruimtelijke procedure, een hogere grenswaarde te worden gevoerd.

Volgens de geluidberekeningen bedraagt de toetsingswaarde vanwege de Dorpsstraat 39 dB, voor de Willem van der Veldenweg 42 dB en voor de Vriezekaap Zuid 39 dB. Voor deze wegen behoeft wat betreft de Wet Geluidhinder geen hogere grenswaarde te worden gevoerd.

De geluidbelasting op de gevels t.g.v. alle wegen gezamenlijk bedraagt 61 dB (Lden).

De karakteristieke geluidwering Gak voor het wegverkeerslawaaï dient dan ook minimaal 28 dB te bedragen.

Milieuvadvis 'Omgevingsdienst West-Holland

In het RO milieuvadvis van de 'Omgevingsdienst West-Holland' d.d. 23 juli 2014 is aangegeven dat bij de aanvraag een akoestisch onderzoek van Versus bouwadvies d.d. 23 november 2012 is gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat er aanvullende geluidsisolerende maatregelen noodzakelijk zijn om aan het vereiste binnenniveau van het Bouwbesluit te kunnen voldoen. Dit is in het rapport opgenomen, er is geen aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De geluidbelasting op de gevels t.g.v. alle wegen gezamenlijk bedraagt 61 dB (Lden). De karakteristieke geluidwering voor het wegverkeerslawaaï dient dan ook minimaal 28 dB te bedragen, hieraan wordt voldaan. Deze waarden zijn exclusief aftrek ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder. Er kan voldaan worden aan de gestelde eisen.

De 'Omgevingsdienst West-Holland' concludeert dat geluid voor het bouwplan Raadhuislaan 7 t/m 15 geen belemmering is.

4.7 Besluit landbouw milieubeheer

Het Besluit Landbouw is op 5 september 2006 gepubliceerd en op 6 december 2006 in werking getreden. De officiële titel van het besluit luidt: Besluit van 13 juli 2006, houdende regels voor akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt, melkrundveehouderijen, gemechaniseerde loonbedrijven, witloftrekkerijen, teeltbedrijven met eetbare paddestoelen, paardenhouderijen, kinderboerderijen, kleinschalige veehouderijen, spoelbassins en opslagen van vaste mest (Besluit landbouw milieubeheer). Het besluit bevat algemene regels voor agrarische bedrijven. Het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer en het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer zijn ingetrokken met de inwerkingtreding van het Besluit landbouw.

Op 30 juli 2009 is in het Staatsblad het Besluit van 3 juli 2009, houdende wijziging van het Besluit glastuinbouw en wijziging van het Besluit landbouw milieubeheer gepubliceerd. De wijziging van beide besluiten zijn op 1 oktober 2009 in werking getreden. In het Besluit landbouw zijn onder andere paragraaf 1.5 (Assimilatiebelichting en verlichting) gewijzigd en zijn een aantal knelpunten opgelost. Jongveebedrijven tot en met 340 stuks jongvee vallen vanaf 1 oktober 2009 ook onder het Besluit landbouw.

De paardenhouderij op de locatie Willem van de Veldenweg 2 is voor inwerkingtreding van het Besluit landbouw 2006 opgericht, derhalve is voor onderhavige locatie op basis van het Besluit landbouw milieubeheer een minimum afstandseis van 50 meter van de paardenhouderij tot het bouwplan Raadhuislaan 7 t/m 15 van toepassing.

Het Besluit landbouw milieubeheer wordt per 1 januari 2013 onder de werking van het Activiteitenbesluit gebracht. De tekst met toelichting van de wijziging van het Activiteitenbesluit agrarische activiteiten is op 1 oktober 2012 in Staatsblad 2012 nr. 441 gepubliceerd. Dit besluit zal op 1 januari 2013 in werking treden. Met dit besluit worden diverse agrarische besluiten onder het Activiteitenbesluit gebracht. Het betreft het Besluit landbouw, het Besluit glastuinbouw, het Besluit mestbassins en het Besluit lozingen open teelt en veehouderij. Daarnaast komen intensieve veehouderijen tot de IPPC-grens (40.000 stuks pluimvee, 2000 vleesvarkens of 750 zeugen) onder het Activiteitenbesluit te vallen.

Binnen het Activiteit moet in navolging van de Wet geurhinder en veehouderij de gevel van een dierenverblijf op een afstand van ten minste 50 meter (bebouwde kom) respectievelijk 25 meter (buiten bebouwde kom) van een geurgevoelig object zijn gelegen.

Daarbij heeft de gemeente Kaag en Braassem milieuadvies ingewonnen bij de Omgevingsdienst West Holland (ODWH). De ODWH heeft aangegeven dat op grond van de geurverordening een afstandsnorm van 50 meter, vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot een geurgevoelig object dat gelegen is in de bebouwde kom, van toepassing is.

Het bouwplan Raadhuislaan 7 t/m 15 voldoet aan de minimale afstandseis van 50 meter.

4.8. Water

4.8.1. 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. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: www.rijnland.net.

4.8.2. 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. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net

Ingevolge artikel 3 van de Beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland dient een initiatiefnemer die meer dan 500 m² extra verhard oppervlak wil aanleggen, ter compensatie van de aanleg van verhard oppervlak 15 % extra open water te worden gegraven (de zogenaamde 15% regel).

De gewenste ontwikkeling betekent een significante afname van het verhard oppervlak en is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie (zie afbeelding 16). Er zal dus minder dan 500 m² aan extra verhard oppervlak worden aangelegd, waardoor het bouwplan in overeenstemming is met de beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Voor het onttrekken van grondwater, bemalingen etc. is een Watervergunning vereist, in geval deze werkzaamheden tijdens de bouw zullen plaatsvinden, dan zal de initiatiefnemer hiervoor zorg dragen.

4.8.3. 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:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - 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.

4.8.4. 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.

4.9 Bedrijven en Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen, en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.

Richtlijnen voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" editie 2009. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden. Ingevolge de VNG-handreiking kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieuvadvis 'Omgevingsdienst West-Holland

De 'Omgevingsdienst West-Holland' heeft in het RO milieuvadvis d.d. 23 juli 2014 aangegeven dat het advies van 22 januari 2013 ongewijzigd blijft.

Op het perceel Willem van der Veldenweg 2 is een perceel met agrarische bestemming aanwezig waar een paardenstal, 2 paardenbakken en 2 mestplaten zijn gesitueerd. Er worden 8 paarden permanent gehouden. De locatie staat niet in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst. Er zijn ook geen klachten bekend. De Omgevingsdienst West-Holland heeft de situatie nogmaals beschouwd en geconcludeerd dat de paardenhouderij gezien de kleinschaligheid als hobbymatig kan worden gezien. Voor een hobbymatige paardenhouderij gelden geen afstandsnormen. De paardenhouderij levert geen belemmering op voor het plan.

Er is in het verleden veel jurisprudentie ontstaan over het hobbymatig houden van dieren. De rechtbank heeft daarbij per individueel geval bekeken of sprake is van een hobbymatige activiteit of inrichting Wet milieubeheer. Bij een beroepszaak is het volgens de Omgevingsdienst niet uitgesloten dat de rechtbank toch beslist dat de betreffende paardenhouderij moet worden gezien als een inrichting Wet milieubeheer.

In dat geval valt het bedrijf onder het Activiteitenbesluit. De paardenhouderij zou dan, zolang die bedrijfsmatig is, een melding op grond van het Activiteitenbesluit moeten indienen. Daarbij moet getoetst worden aan de geurverordening van de gemeente Kaag en Braassem. Aan de afstanden die genoemd staan in de geurverordening (50 meter vanaf de rand van de stal) tot de reeds bestaande woningen kan niet worden voldaan. In dat geval zouden er maatregelen moeten worden genomen, zodat wel wordt voldaan aan de afstand of de bedrijfsmatige activiteiten worden gestaakt.

Volgens de Omgevingsdienst West-Holland vormt Bedrijven en Milieuzonering geen belemmering voor het bouwplan Raadhuislaan 7 t/m 15 te Leimuiden.

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bouwplan is een particulier initiatief. De woning wordt door de initiatiefnemer gerealiseerd. De procedurele kosten voor de uitvoering van het bouwplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden gedekt uit de leges die voor dit plan van toepassing zijn. Derhalve is het niet noodzakelijk om met de aanvrager een anterieure overeenkomst aan te gaan met betrekking tot grondexploitatie.

De kosten in verband met de realisatie van het plan, zoals bouw- en saneringskosten, zijn geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, derhalve draagt de gemeente Kaag en Braassem in dit opzicht geen risico.

Ingevolge artikel 6.1 Wro kan een belanghebbende die schade lijdt ten gevolge van een verslechtering in het planologisch regime – bijvoorbeeld door de herziening van een bestemmingsplan of het afwijken van het bestemmingsplan – een verzoek om schadevergoeding indienen bij burgemeester en wethouders. Teneinde de mogelijke planschade ook voor rekening van initiatiefnemers te laten komen is tussen initiatiefnemers en de gemeente een (planschade)overeenkomst gesloten.

De initiatiefnemer heeft geen planschaderisicoanalyse laten uitvoeren naar de omvang van mogelijk te verwachten planschade, aangezien de initiatiefnemer voor de vervanging van een verouderde woning door een nieuwe woning geen planschade verwacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing én het ontwerpbesluit zullen, als onderdeel van procedure voor afwijking van het bestemmingsplan door de gemeente Kaag en Braassem ter visie worden gelegd.

6. CONCLUSIE

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het (her)bouwen van een woonhuis op het perceel Raadhuislaan 7 t/m 15 te Leimuiden.

Het bouwplan ziet toe op de bouw van vier woningen. In de planregels van het vigerende bestemmingsplan wordt gesteld dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens 3 meter dient te bedragen. Derhalve is het bouwplan in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het vigerende bestemmingsplan wordt op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo automatisch als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan beschouwd. Ingevolge artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wabo kan indien er strijd is met het bestemmingsplan vergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Ingevolge artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo kan omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op 9 oktober 2012 heeft het college van B&W haar positieve grondhouding uitgesproken over het principeverzoek tot wijziging van de bestemming Bedrijfsdoeleinden naar Wonen op het perceel Raadhuislaan 7 t/m 15 te Leimuiden, voor de bouw van 2 x 2[^]kapwoningen.

Het college is van mening dat het realiseren van woningen op dit gedeelte van de Raadhuislaan ruimtelijk gezien een verbetering voor het gebied is.

Het voorgenomen bouwplan is niet in strijd met het overige rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en er zijn geen beperkingen van de luchthaven Schiphol ten aanzien van geluid en veiligheid voor de herbouw van een woning op de locatie Raadhuislaan 7 t/m 15 van toepassing.

Ruimtelijk wordt de nieuwbouw van vier woningen, ter vervanging van de bestaande verouderde drie woningen, als passend in de omgeving beschouwd.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat onderhavig project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

ENZO architecten B.V.
De heer J. van Rijn
Leimuiderdijk 239
2154 MN BURGERVEEN

datum 3 FEB 2015
ons kenmerk W20140184/15.02508
uw brief van --
uw BSN --
uw kenmerk --
behandeld door mw. A.P. Spring in 't Veld
onderwerp zienswijzen
bijlage(n) 1

Geachte heer Van Rijn,

In het kader van de procedure die gevolgd wordt voor uw bouwplan W20140184 (het bouwen van vier woningen en het realiseren van vier uitritten aan de Raadhuislaan in Leimuident), zijn zienswijzen kenbaar gemaakt. Wij zullen deze zienswijzen betrekken bij de verdere besluitvorming.

Ter informatie is een kopie van de betreffende brief bijgevoegd. Desgewenst kunt u hierop schriftelijk dan wel per e-mail reageren.

De zaak wordt behandeld door mevrouw Spring in 't Veld van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, tel. 071-3327272, e-mail info@kaagenbraassem.nl. Daar kunt u eventueel nadere inlichtingen verkrijgen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
medewerker omgevingszaken,
mw. A.P. Spring in 't Veld



Van Bylandthuis
Benoordenhoutseweg 46
2596 BC Den Haag

Postbus 93075
2509 AB Den Haag

T 070 219 09 09
E info@maaldrinknotarissen.nl
W www.maaldrinknotarissen.nl

Kwaliteitsrekening t.n.v.
Maaldrink Notarissen
IBAN: NL77INGB0009679719

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM	
Doc.soort	ALG POST
Datum:	28 JAN 2015
Volgnr:	15.02036
OVB: ja / nee	
Fysiek: ja / nee	

Digitaal op 27-01-2015
15.01987

Gemeente Kaag en Braassem
t.a.v. College van Burgemeester en
Wethouders
Postbus 1
2370 AA ROELOFSARENDSVEEN

m'n
maaldrink notarissen

Den Haag, 26 januari 2015

Onze ref.: 48.118/02/18863
Uw ref.: Kenmerk W20140184

Geacht College,

Inzake: Zienswijze-geschrift namens de Erven A. Martini / Van Berkel Aannemers Leimuiden B.V. / Ontwerp Omgevingsvergunning m.b.t Raadhuislaan 7 t/m 13 (oneven; toekomstige nummeraanduiding) te Leimuiden

Namens Mevrouw Bernardina Maria Margaretha Martini, wonende te Amstelveen, handelende als executeur van de nalatenschap van haar vader, de heer Abraham Martini, geboren te Amsterdam op 7 oktober 1923 en overleden te Amstelveen op 3 augustus 2013, en als zodanig de erfgenamen van erflater van rechtswege vertegenwoordigende, wordt hierbij haar zienswijze m.b.t. de bovenaangeduide ontwerp Omgevingsvergunning bezwaar kenbaar gemaakt:

1. Mevrouw B.M.M. Martini heeft te dezen uitdrukkelijk woonplaats gekozen te mijnen kantore aan de Benoordenhoutseweg 46 te 2596 BC Den Haag.
2. De Erven A. Martini zijn belanghebbenden m.b.t. de onderhavige vergunningaanvraag, aangezien het tot de nalatenschap behorende registergoed het bedrijfspand met bovenwoning aan de Raadhuislaan 5 te 2451 AT Leimuiden, kadastraal bekend gemeente Leimuiden Sectie A nummer 2048, groot 3,62 Are, grenst aan de percelen kadastraal bekend Gemeente Leimuiden Sectie A nummers 2318 en 2319, welke registergoederen onderdeel uitmaken van het (totale) bouwplan.

3. Als gronden worden hierbij aangevoerd:

I. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat daarin een afstand van 3:00 meter is opgenomen en die afstand tussen de Westelijke (zijdelingse) perceelsgrens en de te verwezenlijken opstallen bij lange na niet wordt gehaald. Voor de beoogde afwijking van deze afstand is geen deugdelijke reden, welke voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, in de ontwerp vergunning kenbaar gemaakt.

Mr G.L. Maaldrink
Advocaat & Notarieel Jurist (oud notaris)
E-mail: maaldrink@maaldrinknotarissen.nl

Maaldrink Notarissen is een maatschap, die mede beroepsvennootschappen omvat. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

II. Het bouwplan houdt onvoldoende rekening met de rechten van de eigenaar van het perceel 2319 in dier voege dat in de akte van levering waarbij genoemde erflater voormeld perceel in eigendom heeft verkregen – leveringsakte op 1 maart 1973 verleden voor J. Noordraven, destijds notaris te Sassenheim, ingeschreven ten kantore van de kadasterbewaarder te Leiden op 2 maart 1973 in register 4 deel 2324 nummer 12 - erfdienstbaarheden zijn gevestigd ten laste van het perceel A 3264, welke erfdienstbaarheden als volgt zijn omschreven:

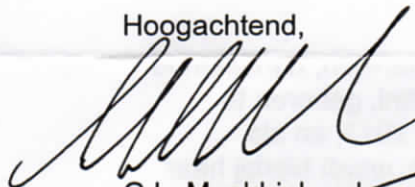
"Bij deze wordt ten behoeve van het bij deze verkochte en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld kadastraal perceel nummer 1812 gevestigd:

- a. de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen en te gaan van en naar de open grond (thans siertuin) gelegen aan de Drecht en uitmakende een gedeelte van het bij deze verkochte; deze erfdienstbaarheid zal worden uitgeoefend over de strook grond op het aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld kadastraal perceel nummer 1812;*
- b. de erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van een deur in de oostelijke zijmuur van het bij deze verkochte gebouw en het openen van deze deur over het lijdend erf."*

Het bouwplan houdt also onvoldoende rekening het de verplichtingen van de eigenaar van het lijdend erf jegens de eigenaar van het heersend erf.

4. Van het recht om te worden gehoord wordt gebruik gemaakt.
5. Gaarne zie ik een ontvangstbevestiging van dit zienswijze geschrift tegemoet.

Hoogachtend,



G.L. Maaldrink, advocaat

Bijl.: -

Gemeente Kaag & Braassem
 t.a.v. mevrouw A.P. Spring in 't Veld
 Postbus 1
 2370 AA Roelofarendsveen

Burgerveen, 23 februari 2015

opdrachtgever : de heer F. van Berkel – Van Berkel Projectontwikkeling BV
 betreft : Zienswijze-geschrift namens de Erven A. Martini
 projectnr. : 12145
 uw kenmerk : W20140184 / 15.02508

Geachte mevrouw Spring in 't Veld,

In aansluiting op uw brief d.d. 03-02-2015 wil ik hierbij reageren op de kenbaar gemaakte zienswijzen.

I. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat daarin een afstand van 3.00 meter is op genomen en die afstand tussen de Westelijke (zijdellingse) perceelsgrens en de te verwezenlijken opstallen bij lange na niet wordt gehaald. Voor de beoogde afwijking van deze afstand is geen deugdelijke reden, welke voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, in de ontwerp vergunning kenbaar gemaakt.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is deze afwijking automatisch als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan beschouwd. Ingevolge artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo kan de omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingplan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing die wij hebben aangeleverd voorziet in een motivering voor de procedure van afwijking van het bestemmingsplan. Deze strijdigheid is besproken met uw collega's dhr. W. van der Zwaag en dhr. D. Konings, en zou worden aangepast in het bestemmingsplan.

II. Het bouwplan houdt onvoldoende rekening met de rechten van de eigenaar van het perceel 2319 in dier voege dat in de akte van levering waarbij genoemde erflater voormeld perceel in eigendom heeft verkregen – leveringsakte op 1 maart 1973 verleden voor J. Noordraven, destijds notaris te Sassenheim, ingeschreven ten kantore van de kadasterbewaarder te Leiden op 2 maart 1973 in register 4 deel 2324 nummer 12 – erfdiensbaarheden zijn gevestigd ten lasten van het perceel A 3264, welke erfdiensbaarheden als volgt zijn omschreven:

“Bij deze wordt ten behoeve van het bij deze verkochte en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld kadastraal perceel nummer 1812 gevestigd:

- a. *De erfdiensbaarheid van voetpad om te komen en te gaan van en naar de open grond (thans siertuin) gelegen aan de Drecht en uitmakende een gedeelte van het bij deze verkochte; deze erfdiensbaarheid zal worden uitgeoefend over de strook grond op het aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld kadastraal perceel nummer 1812;*
- b. *De erfdiensbaarheid tot het hebben en houden van een deur in de oostelijke zijmuur van het bij deze verkochte gebouw en het openen van deze deur over het lijdend erf.”*

leimuiderdijk 239
 2154 mn burgerveen

t. +31(0) 172 50 30 90
 f. +31(0) 172 50 30 99

info@enzoarchitecten.nl
 www.enzoarchitecten.nl

btw nr. NL8197.80.959.B01
 kvk nr. 34309033
 NL32 RABO 0104 0646 68

De ontwikkelaar is bereid hieraan te voldoen en erfdienstbaarheden te continueren.

Vertrouwend u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben, zie ik een spoedige behandeling van de zienswijzen tegemoet.

Met vriendelijke groet,

ir. Jasper van Rijn

ENZO architectuur & interieur[®]

Kopie

Van Berkel Aannemers BV
De heer F. van Berkel

leimuiderdijk 239
2154 mn burgerveen

t. +31(0) 172 50 30 90
f. +31(0) 172 50 30 99

info@enzoarchitecten.nl
www.enzoarchitecten.nl

btw nr. NL8197.80.959.B01
kvk nr. 34309033
NL 32 RABO 0104 0646 68

15.00096 C2

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders
d.d.

agendapunt:

Paraaf afdelingsmanager:

Onderwerp	Omgevingsvergunning W20140184: het bouwen van vier woningen en het realiseren van vier uitritten op het perceel Raadhuislaan 7, 9, 11 en 13 in Leimuiden en het toekennen van nummeraanduidingen	
Datum	23 maart 2015	
Vorbereid door	A.P. Spring in 't Veld	Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	H.J.A. van Schooten	
Financiële gevolgen / dekking	Er worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening.	
Bijlage(n) met Corsanummer	- Nota van beantwoording zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning - Omgevingsvergunning W20140184	
Openbaar	Ja	
Gemeenteraad	Nee	
Beslisapunten	1. Instemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen. 2. Overgaan tot het ongewijzigd verlenen van omgevingsvergunning W20140184 (het bouwen van vier woningen en het realiseren van vier uitritten op het perceel Raadhuislaan 7, 9, 11 en 13 in Leimuiden). 3. Aan de woningen de nummeraanduidingen Raadhuislaan 7-9-11-13, 2451 AT Leimuiden toekennen.	
Samenvatting	Na het doorlopen van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure heeft het college besloten in te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en de omgevingsvergunning W20140184 voor het bouwen van vier woningen en het realiseren van vier uitritten op het perceel Raadhuislaan 7, 9, 11 en 13 in Leimuiden ongewijzigd te verlenen. Tevens is besloten de genoemde nummeraanduidingen toe te kennen.	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
F.M. Schoonderwoerd			
H.P.M. Hoek			
Y. Peters-Adrian			
H.J.A. van Schooten			
M.E. Spreij			

Besluit d.d.

Conform Advies
31 MRT 2015

Onderwerp: Omgevingsvergunning W20140184: het bouwen van vier woningen en het realiseren van vier uitritten op het perceel Raadhuislaan 7, 9, 11 en 13 in Leimuiden en het toekennen van nummeraanduidingen

Inleiding

Aanvrager heeft de wens om vier woningen te bouwen en vier uitritten te realiseren op de Raadhuislaan in Leimuiden.

Op 25-11-2014 heeft uw college besloten medewerking te verlenen aan het verzoek en de uitgebreide planologische afwijkingsprocedure te starten.

De gemeenteraad is van het plan in kennis gesteld; zij hebben niet aangegeven het plan te willen behandelen.

Op 09-12-2014 heeft uw college ingestemd met de inhoud van de ontwerp omgevingsvergunning en - ruimtelijke onderbouwing. Daarna hebben beide ontwerpen van 18-12-2014 t/m 28-01-2015 ter inzage gelegen.

In deze termijn zijn namens de erven van de aangrenzende grondeigenaar zienswijzen kenbaar gemaakt. In de bijgevoegde Nota van beantwoording wordt hierop ingegaan.

Beoogd resultaat

De procedure afronden en de gevraagde omgevingsvergunning verlenen, zodat aanvrager zijn bouwplan kan (laten) uitvoeren.

Kader

- Bestemmingsplan Kernen Leimuiden - Rijsaterwoude
- Wabo en Awb
- Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening
- Gemeentelijk afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening
- Wet basisadministratie AG

Argumenten

- Reeds in oktober 2012 is ingestemd met woningbouw ter plaatse. Nadat de onderhavige aanvraag is ingediend heeft uw college vervolgens reeds in twee fasen van de procedure aangegeven medewerking te willen verlenen.
- Het plan past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening en het provinciale beleid, dat woningbouw binnen de rode contouren toestaat.
- De benodigde adviezen en onderzoeken zijn positief.
- Het bouwplan is in overeenstemming met de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening.
- De zienswijzen zijn niet zodanig zwaarwegend dat om die reden de omgevingsvergunning geweigerd zou moeten worden. De belangen van aanvrager (uitvoeren van een stedenbouwkundig en economisch verantwoord bouwplan, dat zorgt voor een algehele verbetering van de ruimtelijke kwaliteit) wegen naar onze mening zwaarder dan de belangen van betrokkenen (overschrijden van de afstandsmaten in relatie tot erfdienstbaarheden).

Draagvlak

Door de instanties zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Vanuit de omwonenden is één zienswijze ontvangen. Naar onze mening mag dan ook geconcludeerd worden dat er voldoende draagvlak is voor dit bouwplan.

Financiële consequenties

Met aanvrager is reeds in april 2013 een anterieure overeenkomst afgesloten.

Risico's

Aan dit advies kleven geen financiële of andere risico's. Wel bestaat de mogelijkheid dat belanghebbenden in beroep gaan tegen het onderhavige besluit.

Burgerparticipatie

Gezien de doorlopen procedure is dit aspect niet meer aan de orde.

Communicatie

Onderwerp: Omgevingsvergunning W20140184: het bouwen van vier woningen en het realiseren van vier uitritten op het perceel Raadhuislaan 7, 9, 11 en 13 in Leimuiden en het toekennen van nummeraanduidingen

Doelgroep	Boodschap	Middel	Planning
Aanvrager	Verlenen omgevingsvergunning	Schriftelijk	z.s.m. na het nemen van het besluit
Belanghebbenden	Verleende omgevingsvergunning, incl. reactie op zienswijzen	Schriftelijk	z.s.m. na het nemen van het besluit
Een ieder	Verlenen omgevingsvergunning	Publicatie in het Gemeenteblad	z.s.m. nadat (aanvrager en) belanghebbenden zijn geïnformeerd

Realisatie

Na het nemen van uw besluit zal de procedure worden afgerond: de meergenoemde omgevingsvergunning wordt verleend, gepubliceerd en gedurende zes weken ter visie gelegd. Degenen die zienswijzen kenbaar hebben kunnen desgewenst beroep instellen.

Integraliteit

Dit advies is opgesteld in overleg met de bouwplantoetsers en de medewerker stedenbouw. Voorts is het op 23 maart 2015 besproken in het programmaoverleg Ruimte en leefomgeving. Hierbij is ingestemd met het advies.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad hoeft niet te worden geraadpleegd.

Voorwaarden

Reeds in de ontwerpfase zijn de nodige voorwaarden aan de vergunning verbonden.

Nummeraanduiding / Straatnaamgeving (BAG)

In overleg met de BAG-beheerder wordt geadviseerd de vier woningen de nummeraanduidingen Raadhuislaan 7-9-11-13 (2451 AT Leimuiden) toe te kennen.

Nota van Beantwoording

zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Raadhuislaan 7-9-11-13 Leimuiden (W20140184)

Van de overlegpartners zijn geen zienswijzen ontvangen.

Van de volgende personen zijn zienswijzen ontvangen:

1. mevrouw B.M.M. Martini, wonende te Amstelveen en vertegenwoordigd door M.G. Maaldrink van Maaldrink Notarissen, Benoordenhoutseweg 46, 2596 BC Den Haag.

De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het besluit op de omgevingsvergunning.

1. mevrouw B.M.M. Martini		
	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Gemeentelijke beantwoording</i>
1.1	Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat daarin een afstand van 3m is opgenomen en die afstand tussen de westelijke zijdelingse perceelsgrens en de te bouwen woningen bij lange na niet wordt gehaald. Voor de beoogde afwijking is geen deugdelijke reden, die voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, in de ontwerpvergunning kenbaar gemaakt.	In de ontwerpvergunning wordt de beoogde afwijking inderdaad niet nader onderbouwd. Als aanvulling hierop moge het volgende dienen. Bij het voorliggende bouwplan wordt de afstandsmaat van 3m vanuit het vigerende plan inderdaad losgelaten. Deze maat is als generieke maat in het bestemmingsplan opgenomen en dient ter behoud van de ruimtelijke kwaliteit. In het onderhavige bouwplan zijn de beoogde bouwvolumes aan de westzijde gelegen op een afstand van ca. 2m tot aan de erfgrens met nummer 5, en aan de oostzijde op een afstand van ca. 2.7m tot aan de erfgrens met nummer 15. Het is correct dat de generieke afstandsmaat van 3m uit het vigerend bestemmingsplan hiermee niet wordt gehaald. Echter, het college is van mening dat de algehele verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die het plan ter plaatse oplevert (vervanging bedrijfsgebouwen door woningen, in een dorpslint met voornamelijk woningbouw) bovengeschild is aan de (beperkte) afwijking van de generieke afstandsmaat tot de erfgrens. Tevens wordt met het beoogde bouwvolume stedenbouwkundig (waaronder ook de afstandsmaat tot de

		erfgrenzen) aangesloten bij de aangrenzende bestaande bebouwing van de Raadhuislaan. Er zijn in dit deel van het lint meerdere woningen gelegen op een afstand van 2m tot de erfgrans. Voorliggend bouwplan vormt daarop dus zeker geen uitzondering, maar vindt juist aansluiting bij zijn omgeving. Concluderend kan worden gesteld dat het college van mening is dat er sprake is van een grote verbetering van de algehele ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, en er tevens wordt aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarmee voldoet het initiatief aan een goede ruimtelijke ordening.
1.2	Het bouwplan houdt onvoldoende rekening met de rechten van de eigenaar van het aangrenzende perceel A 2319 vanwege de in 1973 gevestigde erfdienstbaarheden: een voetpad van en naar de Drecht en het hebben en houden van een deur in de oostelijke zijmuur en het openen van deze deur over het lijdend erf.	Dit betreft in hoofdzaak een privaatrechtelijke kwestie. Omdat enerzijds sprake is van een uitgebreide procedure en er anderzijds ook ruimtelijke aspecten meespelen (de afstand tussen gebouwen) is het volgende overwogen. De afstand tussen de resp. bebouwing wordt weliswaar kleiner dan voorheen, maar niet zodanig beperkt dat daardoor de uitoefening van de erfdienstbaarheden onmogelijk wordt gemaakt. Daarnaast geldt de algemene voorwaarde die aan iedere beschikking wordt verbonden: Deze vergunning laat onverlet de rechten en plichten van privaatrechtelijke aard naar derden, zoals deze bijvoorbeeld kunnen voortvloeien uit erfdienstbaarheden en eigendomsverhoudingen. Ten slotte wordt er op gewezen dat namens aanvrager is aangegeven dat de ontwikkelaar bereid is de bestaande erfdienstbaarheden te continueren. Een en ander leidt tot de conclusie dat voldoende rekening wordt gehouden met de eigenaar van het aangrenzende perceel en diens rechten.