

Ruimtelijke onderbouwing
Noorderhemweg 23-25
Gemeente Kaag en Braassem

Inhoudelijke gegevens ruimtelijke onderbouwing*

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Leeswijzer Ruimtelijke Onderbouwing

2 Initiatief

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

4 Randvoorwaarden/Haalbaarheid

- 4.1 Milieueffectrapportage
- 4.2 Milieu
- 4.3 Flora en fauna
- 4.4 Waterhuishouding
- 4.5 Verkeer en parkeren
- 4.6 Archeologie
- 4.7 Cultuurhistorie

5 Uitvoerbaarheid

- 5.1 Economische uitvoerbaarheid
- 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6 Bijlage

- 6.1 140409_Verkennend bodemonderzoek
- 6.2 161010_Verkennend (water)bodemonderzoek Rapport_MKR_161828
- 6.3 160929_Quick scan flora en fauna Noorderhemweg 23-25 Roelofarendsveen
- 6.4 140424_Akoestische onderzoek naastgelegen project

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens de woning aan de Noorderhemweg 23-25 te Roelofarendsveen, middels sloopnieuwbouw, te vervangen. Binnen het vigerende bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet mogelijk. Om de woning te vervangen is daarvoor een nieuw planologisch kader nodig. In het procesdocument voor initiatieven binnen Braassemerland wordt aangegeven onder B. dat een mogelijk te volgen procedure een uitgebreide planologische afwijking (UPA) is, waarbij de zogenaamde omgevingsvergunning (met uitgebreide procedure) is hiervoor het meest geschikte instrument. Voorliggende onderbouwing dient als ruimtelijke motivatie behorende bij een dergelijke omgevingsvergunning.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Roelofarendsveen en grenst aan de oostzijde van de Noorderhemweg. De volgende afbeeldingen tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.



Ligging Plangebied



Globale begrenzing plangebied (indicatief)

1.3 Leeswijzer Ruimtelijke Onderbouwing

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Initiatief

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is in het plangebied reeds een woning (Noorderhemweg 23-25) aanwezig. Deze woning kent een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,0 en 6,0 meter. Zoals ook in de luchtfoto uit paragraaf 1.2 van de voorliggende onderbouwing blijkt, zijn op het achtererf enkele bijbehorende bouwwerken aanwezig. De totale kavel van de woning bedraagt circa 2.905 m². De bestaande bebouwing op de kavel heeft een volume van circa 900m³ met daarbij een oppervlak van 733m² aan tuinbouwkassen.



Aanzicht bestaande woning

2.2 Toekomstige situatie

In de beoogde situatie zal de woning aan de Noorderhemweg 23-25 plaats maken voor een vervangende woning. Het hoofdbebouwingvolume van de nieuw op te richten woning is voorzien van een lessenaarsdak. Gezien bij de gemeente Kaag en Braassem iedere zijde van een lessenaarsdak wordt gezien als goothoogte, zal het hoogste punt van de goot afwijken ten opzichte van de maximaal toegestane goothoogte. Om als uitgangspunt in de woning minimaal twee bruikbare bouwlagen te kunnen realiseren, zal de maximale goothoogte van het

hoofdgebouw circa 7,5 meter bedragen. Aan de laagste zijde bij een van de lessenaarsdaken bedraagt de goothoogte circa 3,9 meter.



Beoogde ontwikkeling (artist impression)

De nieuwe bebouwing op de kavel heeft een volume van circa 944m³ waarvan er circa 149m³ zal worden bebouwd in het achtererf. Gezien de afwijking van de maximaal te bebouwen 750m³ is bij de positionering van de woning rekening gehouden met de minimaal benodigde afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen. Deze afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt 8,35m naar de rechterzijde en 9,5m naar de linkerzijde.

In de voorgevel is een enkel-laags volume visueel aanwezig hetgeen circa 1 meter voor de dubbel-laags volumes uitsteekt. Gezien de afstand tot de openbare weg en het doel van deze ruimte onderdeel uitmaakt als verblijfsruimte binnen het woonprogramma, kan deze ruimte worden toegerekend als onderdeel van het hoofdbebouwingsvolume.

Met de realisatie van de woning zal de bedrijfsmatige invulling van de kavel plaats maken voor een woonbestemming, waarbij de bedrijfsmatige invulling wordt beëindigd. Gezien de tuinbouwkassen geen concreet doel meer dienen ten aanzien van het ontwerp zal de verhouding worden afgestemd op een oppervlak van circa 150m², hetgeen passend bij de functie van de woning. De kassen zullen het doel als schuur/berging krijgen.

Het bouwplan voor de woning is in een moderne en eigentijdse architectuur ontworpen. In het concept van de woning is gekozen tot het versterken van een intieme relatie tot het water, met als uitgangspunt het te kunnen percipiëren van de ruime opzet van de kavel en lange zichtlijnen over de reeds aanwezige en behouden waterpartij. De morfologie van het ontwerp is dusdanig opgezet, dat ingenomen posities en ruimten het verlengde van de centraal gelegen waterpartij

omarmen. Vanuit deze centrale as zijn twee woonvolumen ontworpen welke in een omtrekkende beweging de centrale ruimte omarmen en de intimiteit van deze ruimte definiëren.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

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

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

Nederland concurrerend

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

Nederland bereikbaar

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

Nederland leefbaar en veilig

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

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

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

Planspecifiek

Gezien de kleine schaal van de ontwikkeling is er niet direct raakvlak met het rijksbeleid. Voorts is voor de volledigheid gekeken naar de ladder duurzame verstedelijking. De vraag naar de nieuwe ontwikkeling wordt reëel geacht omdat het een initiatief van een particulier betreft. De tweede trap van de ladder duurzame verstedelijking gaat in op de vraag of bestaande bebouwing hergebruikt kan worden. De huidige woning is vanwege ouderdom en onderhoud niet meer aantrekkelijk voor huisvesting. De woning zodanig renoveren dat deze voldoet aan de woonwensen van initiatiefnemer is niet haalbaar. Tot slot gaat de beoogde ontwikkeling uit van de bestaande bereikbaarheid. Met dien verstande dat qua inpassing de beoogde woning, ten opzichte van de huidige woning, verder naar het oosten is gepland. Daarmee neemt de beoogde woning meer afstand ten opzichte van Noorderhemweg hetgeen in combinatie met de ruime afstanden tot aan de zijdelingse perceelgrenzen, bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de gewenste ruimte/vrije opzet van woningen in het gebied. De nieuwe positie op de kavel gaat uit van een verbeterde inpassing.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Vervolgens is op 1 oktober 2012 een eerste aanvulling vastgesteld. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken.

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

In het Barro worden vijftien onderwerpen beschreven: Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Rijksvaarwegen, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Veiligheid rond rijksvaarwegen, Verstedelijking in het IJsselmeer en tot slot Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Planspecifiek

Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkelingen en het feit dat het plan niet valt binnen één van de projecten aangewezen in het Barro, is de ontwikkeling niet strijdig met het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte'

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

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

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

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

Planspecifiek

Het plangebied is op de functiekaart aangewezen als 'stads- en dorpsgebied'. Een stads- en dorpsgebied is een aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. De sloop-nieuwbouw opgave is passend binnen deze aanwijzing. De functiekaart toont tevens de ligging van het plangebied in het

provinciale landschap "Hollandse Plassen". Hiertoe is in paragraaf 3.2.3 van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing het 'Gebiedsprofiel Hollandse Plassen' opgenomen. De volgende afbeelding toont een uitsnede van de kwaliteitskaart uit de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte'.



Uitsnede kwaliteitskaart structuurvisie (plangebied in zwart kader)

Het plangebied is op de functiekaart aangewezen met de aanduidingen 'droogmakerij als herkenbare eenheid' en 'kwaliteit van stads- en dorpsrand'.

Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringsloot of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Als ambitie voor deze droogmakerijen heeft de provincie onder meer het volgende opgenomen:

- de droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of –vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land;
- behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders;
- nieuwe ontwikkelingen zijn passend bij de grote maat en rationele opzet van de droogmakerij;
- een uitwerking van de typerende opbouw van de droogmakerij is de basis voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen;
- nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, binnen de strakke verkaveling, grootschalig, met strakke groene omzoming en behoud van zeer ruime doorzichten.

De voorliggende sloop-nieuwbouwopgave sluit aan de bovengenoemde ambitie. De woning is gesitueerd aan de Noorderhemweg. Door meer afstand te nemen van deze weg wordt het landschappelijke beeld niet verstoord door naastliggende woningen. Voorts wordt niet zodanig afstand genomen van de dijk dat het beeld van de woningen gelegen aan de dijk wordt verstoord. Tevens blijft er voldoende afstand behouden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen ten behoeve van het behoud van ruime doorzichten. Voorliggende ontwikkeling heeft geen betrekking op de verkaveling. Deze blijft, evenals het bestaande hoogteverschil met de Noorderhemweg, behouden.

De aanwijzing van 'kwaliteit in stads- en dorpsrand' is verder uitgewerkt bij het gebiedsprofiel. Verder dient rekening gehouden te worden met het provinciale belang 'voldoende aanbod in verschillende woonmilieus'. Via dit belang ambieert de provincie onder meer het op peil houden van de woningvoorraad voor lagere inkomens. De huidige woning is een zogenaamde vrije sector koop woning. De sloop nieuwbouwopgave doet daarmee niets af aan de vestigingsmogelijkheden voor lagere inkomen in of rond Roelofarendsveen. Beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met het beleid van de provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'.

3.2.2 Verordening Ruimte

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



Actuele bebouwingscontour (plangebied in rood kader)

Planspecifiek

Met betrekking tot onderhavig plan zijn onder meer de bebouwingscontouren uit de Verordening Ruimte van belang. Het projectgebied is gelegen binnen deze bebouwingscontouren zoals te zien is op hiernavolgende afbeelding. Voor woningbouw binnen de bebouwingscontouren worden in de verordening geen regels gegeven.

Regionale waterkering

De planlocatie is niet gesitueerd nabij een primaire waterkering. Voor deze sloopnieuwbouwopgave hoeft geen overleg te worden gepleegd met het hoogheemraadschap Rijnland.

Het plangebied is niet gelegen binnen een ecologische hoofdstructuur, molenbiotoop of het te beschermen veenweidegebied. De verordening vormt geen belemmering voor het beoogde initiatief.

3.2.3 Gebiedsprofiel Hollandse Plassen

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

Planspecifiek

Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit 13 elementen. De elementen welke betrekking hebben op het plangebied worden achtereenvolgens behandeld.



Uitsnede element veenweidelandschap

Veenweidelandschap - droogmakerij als herkenbare eenheid

De droogmakerijen zijn ontstaan door drooglegging van natuurlijke meren en verveningen. Ze kennen een duidelijke begrenzing door een ringdijk, met in de teen van de dijk een ringsloot en aan de buitenzijde van de dijk een ringvaart of oude hoge oeverlanden. Droogmakerijen zijn het symbool van de Nederlandse strijd en overwinning op het water en zijn uniek in de wereld. Ze

worden gekenmerkt door weidse panorama's en markante hoogteverschillen tussen droogmakerij en omringend land. Bij ontwikkelingen in deze droogmakerijen wordt rekening gehouden met onder andere:

- de droogmakerij blijft herkenbaar als een polderentiteit met een rationele opzet, begrensd door hooggelegen dijken;
- openheid, maat, schaal, kavelrichting en structuur van de polder dienen herkenbaar aanwezig te blijven;
- watergangen dienen waar mogelijk te worden voorzien van ecologisch interessante oevers om de biodiversiteit te verhogen.

Zoals gesteld in paragraaf 3.2.1. zal de beoogde ontwikkeling de eigenschappen van een droogmakerij behouden. Door de positionering en afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen van de woning blijft de polderentiteit in stand. De huidige verkavelingsstructuur blijft behouden. Een realisatie van ecologische interessante oevers is vooralsnog niet aan de orde. De ontwikkeling is derhalve passend binnen dit element.

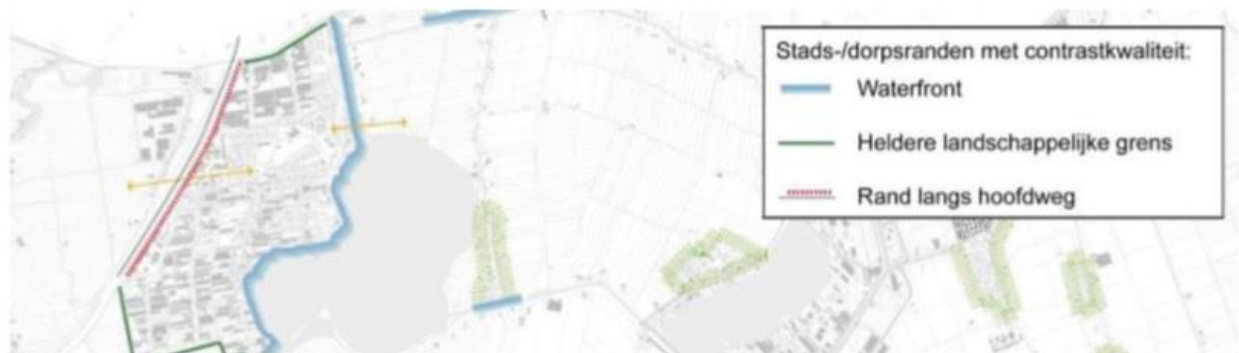
Netwerken – water als structuurdrager

De plassen bestaan uit natuurlijke meren met grillige oevers ontstaan door oeverafslag en erosie van oude veenstromen (Braassemmermeer), zandwinningsplassen en verveningsplassen ontstaan door turfwinning. Uitzondering daargelaten bindt het boezemstelsel de plassen aan elkaar en is aangelegd om het overtollige uit de polders gepompte water op te vangen en af te voeren. De ligging aan het Braassemmermeer brengt de volgende ambities voor het plangebied mee:

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

Het plangebied is gesitueerd aan de oostzijde Noorderhemweg. Daarmee heeft de ontwikkeling geen impact op de landschappelijke kwaliteiten van de oevers. Voorts vormt de woning geen nieuwe / aanvullende visuele blokkade. In de huidige situatie is reeds een woning aanwezig. Hoewel de nieuwe woning groter is zal de ontwikkeling het zicht op oriëntatiepunten niet ontnemen. In de directe omgeving zijn immers geen oriëntatiepunten, zoals molen of kerktoren, aanwezig. De polderstructuur blijft geheel intact. De ontwikkeling gaat verder uit van de sloop

van een woning. Deze woning heeft geen erfgoedstatus. Daarmee past het bouwplan binnen het element 'water als structuurdrager'.



Uitsnede element kwaliteit van stads- en dorpsrand

Stedelijke occupatie – kwaliteit van stads- en dorpsrand / linten blijven linten

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

- visuele relatie tussen stad en buitengebied: Bebouwing oriënteert zich op het landschappelijke panorama van de polders;
- het contrast zo scherp mogelijk maken.

De beoogde bebouwing oriënteert zich, gelijk als de huidige woning, op het landschappelijk panorama. Het scherpen van het contrast is, gelet op de landschappelijke kwaliteiten van dit perceel aan de Noorderhemweg en het overige gestelde in het gebiedsprofiel, niet wenselijk.

Verder is het plangebied in een veenlint gelegen. De bewoning in het Hollands Plassengebied bestaat grotendeels uit langgerekte bebouwingslinten met woon- en werkfuncties langs water, wegen of dijken en met een sterke relatie met het omliggend landschap. Elk lint bezit een eigen kenmerkend karakter. De linten kennen allemaal een eigen ritmiek van bebouwing en beplanting en de richting waarop de bebouwing staat ten opzichte van de weg of watergang. Veenlinten hebben een gemengd karakter met wonen en werken. Hier en daar is een doorzicht naar het achtergelegen landschap. Op die plekken is het hoogteverschil ervaarbaar tussen veen en aangrenzende droogmakerijen. De bebouwing ligt op één niveau met de directe omgeving. De provincie ambieert dat bij ontwikkelingen de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend zijn. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Deze zijn:

- doorzichten op het achterland;
- bebouwing blijft op dezelfde hoogte.

Het karakteristieke hoogteverschil tussen de bebouwing (en omgeving) met de Noorderhemweg blijft behouden. De ontwikkeling voorziet enkel in een sloop-nieuwbouw opgave. Zoals reeds eerder gesteld wordt het doorzicht op het achterland geen onevenredige schade aangedaan. Doordat de ontwikkeling binnen dezelfde verkavelingsstructuur plaatsvindt is de korrel van de nieuwe bebouwing gelimiteerd. De beoogde bebouwing is qua volume groter. Deze toename mag redelijk worden geacht. Daarmee blijven de kenmerken van het lint behouden.

Daarmee is de ontwikkeling passend binnen het door de provincie opgestelde gebiedsprofiel en kan gesteld worden dat de ontwikkeling past binnen het provinciale landschap 'Hollandse plassen'.

3.2.4 Woonvisie Zuid-Holland 2005-2019

Centraal in het provinciale woonbeleid staat het uitgangspunt dat er voor alle bevolkingsgroepen naar gestreefd wordt dat zij kunnen beschikken over passende woningen. In de woonvisie wordt daarom zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, maar evenzeer naar het scheppen van woonmilieus voor midden- en hogere inkomens. Naast de enorme behoefte die er is aan woningen voor ouderen en jongeren, blijft er vanzelfsprekend aandacht voor de gezinshuishoudens. De provinciale rol is overigens niet allesbepalend.

De provincie wil ervoor zorgen dat bij de voorbereiding van woonvisies (toekomstige) bewoners betrokken worden of dat er onderzoek naar woonvoorkeuren wordt gedaan. Daarnaast moet worden gezorgd voor voldoende differentiatie: voor elk wat wils. Ook al is er nog zo'n grote behoefte aan woningen voor senioren en starters, er dient voor gezorgd te worden dat dit niet tot grootschalige, uniforme projecten leidt of tot eenzijdig samengestelde wijken.

Planspecifiek

De ontwikkeling betreft niet een kwantitatieve toevoeging van woningen enkel een kwalitatieve impuls van de bestaande woningvoorraad. Door de ontwikkeling wordt bijgedragen aan het gewenste beeld van differentiatie. Verder valt de ontwikkeling buiten de scope van het provinciale woonbeleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie

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

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

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

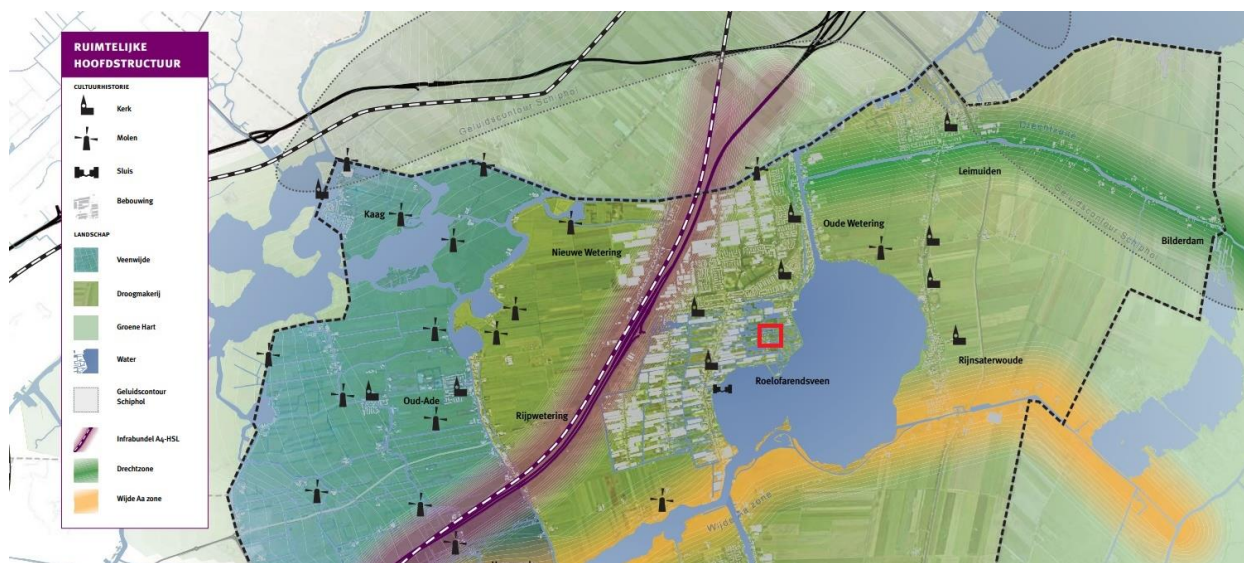
1. geen nieuwe woningbouwplannen; wel afronding huidige projecten en versterken bestaande woonmilieus.
2. delen verantwoordelijkheid; de gemeente neemt niet meer zelf initiatief, maar faciliteert.
3. verschil tussen groei- en groenkernen; het behoud van voorzieningen is ondergeschikt aan de kwaliteit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

Planspecifiek

De sloop-nieuwbouwopgave zorgt niet voor een toe- of afname van woningen en is onder meer daarom niet in strijd met de vijf strategische keuze uit de MRSV, maar speelt juist in op de eerste keuze van het versterken van bestaande woonmilieus en dit een initiatief van een particulier betreft.



Uitsnede structuurvisie (plangebied zwart omkaderd)



Uitsnede Ruimtelijke Hoofdstructuur (plangebied rood omkaderd)

In de MRSV wordt Braassemerland genoemd als grote inbreidingslocatie. Voorliggend bouwplan betreft de sloop-nieuwbouw van een woning op privaat terrein. Deze ontwikkeling zal de uitvoerbaarheid van de inbreiding niet belemmeren. Het plangebied bevindt zich in de droogmakerij, bestaande uit grootschalige open polders. Het primaire grondgebruik van de droogmakerijen is landbouw, zowel akkerbouw als veeteelt. Er is volop ruimte voor schaalvergroting. Sommige bedrijven gaan stoppen, andere kunnen verdubbelen in grootte. Ook hier is ruimte voor recreatie, maar anders dan in Kaag en Braassem West. De recreatie is nadrukkelijk gekoppeld aan de linten 'de As wijde Aa' en de 'Dracht' en niet door het gehele gebied. Het gaat dan om recreatieve routes, met daarbij incidentele recreatieve trekpleisters, zoals een trailerhelling of een agrarisch bedrijf waarbij de recreatie tot een volwaardige tweede hoofdtak is geworden. In deze accenten is behalve aandacht voor de recreatieve kant ook nadrukkelijk aandacht voor verhoging van de landschaps- en natuurwaarde.

Voorliggend initiatief belemmert de doelstellingen van de gemeente met de droogmakerij niet. Omdat voorliggend initiatief op eigen grond van initiatiefnemer wordt gerealiseerd is niet aannemelijk dat hiermee potentiële relaties tussen de droogmakerij en de toekomstige inbreidingslocaties onmogelijk worden gemaakt. Het plan is daarmee niet strijdig aan de MRSV.

3.3.2 Nota Inbreidingslocaties

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

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

Planspecifiek

Voorliggend initiatief betreft geen inbreiding en valt derhalve, formeel, buiten de scope van de Nota Inbreidingslocaties. Deze nota heeft immers alleen betrekking op transformatie of bebouwing van open ruimten. Beide zijn hier niet het geval. Wel wordt, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, de nota aangehaald.

Het plangebied is gelegen aan de Noorderhemweg. Dit bebouwingslint heeft een ander karakter dan het Westeinde, Noordeinde en Zuideinde. Dit komt doordat de bebouwingsdichtheid laag is en het landschap de boventoon voert. In het lint komen vrijwel alleen vrijstaande woningen voor. Deze woningen staan op grote kavels die weer afgewisseld worden met watergangen en open weides. Het bestaande maaiveld dient gehandhaafd te worden. Naast watergangen komen ook grotere waterplassen voor in het gebied. Deze waterplassen zijn het resultaat van het afgraven van grond ten behoeve van het ophogen van de nog bestaande percelen. Ondanks de gebiedsontwikkeling Braassemerland zal het beeld van een ruim opgezet lint behouden blijven en zodoende ook als landschappelijke structuur waarneembaar zijn binnen de transformatie van het gebied. Vanwege de ontwikkeling van Braassemerland dienen alle inbreidingsverzoeken in het lint, dus ook initiatieven van één tot twee woningen, getoetst te worden aan de actuele plannen en ideeën. Op basis van deze toets kan worden besloten geen medewerking te verlenen aan het betreffende inbreidingsverzoek. Voorliggend plan werpt geen nieuwe belemmeringen op voor de gebiedsontwikkeling en kan derhalve doorgang vinden. Hiernavolgende afbeelding is een uitsnede uit de Nota Inbreidingslocaties waarin de richtlijnen voor dit gebied zijn weergegeven.

Hoofdropzet - Linten Noorderhemweg/Galgkade/Zuidhoek/Groenewoudsekafe		Massa	
Bouwen achterop het perceel	Geen tweedelijnsbebouwing toegestaan	Oppervlakte hoofdgebouw	maximaal 40% van het perceeloppervlak (exclusief water) maximaal van 150m²
Situering op de kavel	Midden op, aan de kant van de weg	Goothoogte	In aansluiting op de omgeving
Nokrichting	Haaks op of parallel aan de landschappelijke structuur	Nokhoogte	In aansluiting op de omgeving
Woningtype	Vrijstaande woningen	Hellingshoek kap	maximaal 60°
Oppervlak perceel vrijstaand	Minimaal 500m², exclusief wateroppervlak	Breedte woning	In aansluiting op de omgeving
Oppervlak perceel 2 ^e 1	-	Aanbouwen en bijgebouwen	
Afstand tot zijerfgrens	Minimaal 5 meter	Achter de voorgevel	Minimaal 1 meter
Afstand tot voorerfgrens	Minimaal 8 meter	Overschrijding zij-achtergevel	Maximaal 2,5 meter
Afstand tot achtererfgrens	Minimaal 8 meter	Goothoogte	Maximaal 3 meter
Voorgevelrooilijn	Sterk verspringende rooilijn	Oppervlak	Gezamenlijk oppervlak aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50m² van de tuin bedragen, vermeerderd met 10% van de oppervlakte die het perceel groter is dan 300m², met een maximum van 250m²
Gevels aan openbare ruimte	Geen dichte gevels of bergingen, representatief		
Parkeren	Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein		

Richtlijnen Nota Inbreidingslocaties

Het beoogde bouwplan past binnen de hoofdropzet van het lint Noorderhemweg. De bebouwing blijft eerstelijns. De huidige woning was aan de westzijde van de kavel gesitueerd. Het hoofdgebouw van de beoogde woning ligt gecentreerd op de kavel. De nokrichting van de twee lessenaarsdaken van de woning ligt evenwijdig aan de verkavelingsstructuur, haaks op de Noorderhemweg. De woning wordt als vrijstaande woning uitgevoerd. Voorts is de totale kavel circa 2.905 m² groot (inclusief water). Het hoofdgebouw staat in de beoogde situatie aan beide zijde op meer dan 5 meter van de kavelgrenzen. In vergelijking tot de huidige situatie zal in de beoogde situatie ook de afstandseis tot de voorerfgrens behaald worden. Aan de gewenste

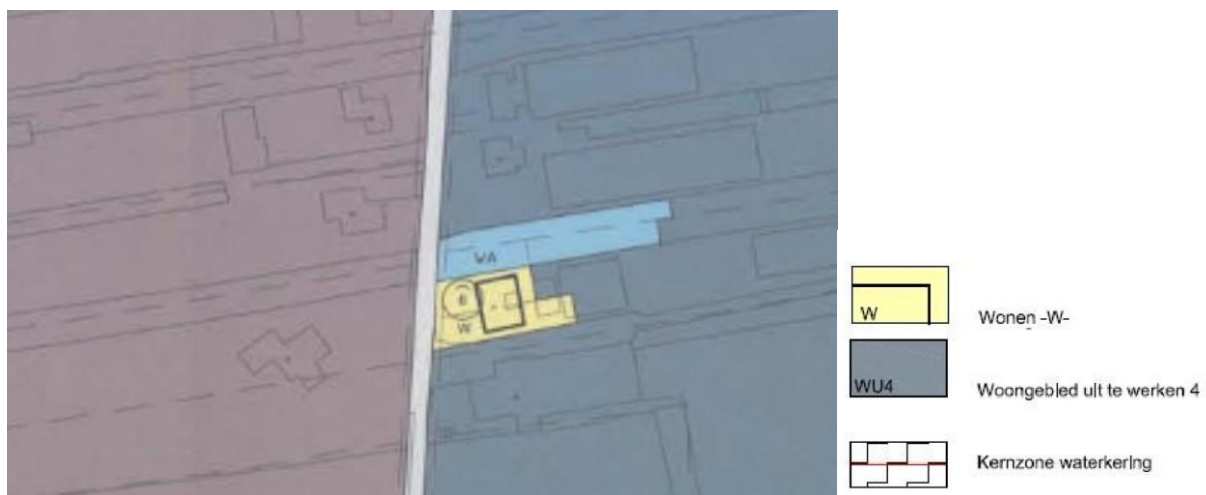
afstand van 8 meter tot de achtererfgrens wordt zonder meer voldaan. Gelet op de belendende bebouwing aan de Noorderhemweg is de rooilijn nog steeds sterk verspringend te noemen. De voorgevel is sterk representatief uitgevoerd, aan de parkeerverplichting wordt eveneens voldaan.

Het hoofdgebouw kent een oppervlakte van circa 160 m². Daarmee wordt de oppervlakte passend geacht binnen het lint. De goothoogte sluit niet geheel aan bij de omgeving. De afwijking hiervan staat benoemd in 2.2 'Toekomstige situatie'. De direct omliggende woningen kennen een zodanige lage goot- en nokhoogte dat deze op gespannen voet met het bouwbesluit staan. In de verdere omgeving zijn wel woningen met een vergelijkbare goot- en bouwhoogte aanwezig. De hellingshoek van de kap voldoet aan het vereiste percentage. In de voorgevel is een enkel-laags volume visueel aanwezig hetgeen circa 1 meter voor de dubbel-laags volumes uitsteekt. Gezien de afstand tot de openbare weg en het doel van deze ruimte onderdeel uitmaakt als verblijfsruimte binnen het woonprogramma, kan deze ruimte worden toegerekend als onderdeel van het hoofdbebouwingsvolume. Daarmee is de eis van het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen 1 meter achter de voorgevel niet van toepassing.

Het gezamenlijk oppervlak aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt circa 100 m². Daarbij zal circa 150m² van de kassen blijven staan hetgeen bij 2.2. 'Toekomstige situatie' is toegelicht. Gelet op het gestelde in de Nota inbreidingslocaties kan namelijk, door de perceelsgrootte, geopteerd worden voor 250 m² aan bijbehorende bouwwerken. Daarmee wordt voldaan aan het criterium. Het bouwplan is in lijn met de Nota Inbreidingslocaties.

3.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het geldend planologisch regime van het bestemmingsplan 'Braassemerland'. Dit bestemmingsplan is op 1 oktober 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem. In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Woongebied uit te werken 4'. De hiernavolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan omdat het plangebied voorzien is van een uit te werken bestemming. Ontwikkelingen kunnen alleen mogelijk gemaakt worden met een passend uitwerkingsplan of een separate planologisch-juridische procedure. Ingevolge het procesdocument (volgende paragraaf) is gekozen om het bouwplan middels een afwijkingsprocedure, zijnde een uitgebreide omgevingsvergunning, mogelijk te maken. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient als motivatie bij die vergunning.

3.3.4 Procesdocument voor initiatieven binnen Braassemerland

Middels het procesdocument wordt door de gemeente gestuurd op het proces en het afwegingkader gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het ontwikkelgebied Braassemerland. De gebiedsafbakening van Braassemerland is hiernavolgend opgenomen. Het procesdocument maakt onderscheid in twee processen:

1. initiatief valt binnen exploitatiegebied van de GEM;
2. initiatief valt buiten exploitatiegebied van de GEM.

In principe is bij beide processen een ruimtelijke beoordeling vanuit de afdeling RO vereist. In deze beoordeling wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten aanvragen:

- a. kleinschalige aanbouwen/bijgebouwen;
- b. sloop/nieuwbouw van woningen;
- c. toevoeging van woningen of andere functies.

Bij toetsing van aanvragen uit de categorieën a. en b. wordt ruimtelijk aangesloten bij het kader uit het bestemmingsplan Braassemerland. Omdat de ruimtelijke kaders van de bestemming 'Wonen' formeel niet van toepassing zijn op de uit te werken woonbestemmingen zijn de regels in het procesdocument aangepast. Voorts stelt het procesdocument dat categorie b. initiatieven altijd middels een uitgebreide planologische afwijking (artikel 2.12. 1a. onder 3 Wabo) gerealiseerd moeten worden.



Gebiedsafbakening en toepassingsgebieden bouwmogelijkheden

Planspecifiek

Blijkens de voorgaande afbeelding is het plangebied aangewezen als groen gebied. Dit gebied ligt buiten het exploitatiegebied van de GEM. Ingevolge het procesdocument zijn initiatieven in de categorieën a., b. en c. mogelijk. Voorliggend initiatief betreft een initiatief in categorie b. en is daarmee passend.

Zoals vermeld worden in het procesdocument, op basis van het bestemmingsplan 'Braassemmerland', nadere regels voor de sloop en nieuwbouw van woningen gegeven. Hiernavolgend zijn de regels opgenomen en behandeld:

1. de nieuw op te richten woning heeft een maximale inhoud van 750 m³ (inclusief bijbehorende bouwwerken) | de totale woning (incl. bijbehorende bouwwerken) heeft inhoudsmaat van 1610 m³, *daarmee wordt niet voldaan aan het gestelde in dit lid, lid 2 biedt derhalve een afwijkingmogelijkheid;*
2. in afwijking van het gestelde in lid 1 kan het college ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het voorste bebouwingslint van de Noorderhemweg, de Noordkade en de Galgekade een grotere inhoudsmaat toestaan om zo aan te sluiten op de directe omgeving.
3. indien de inhoudsmaat van 750 m³ wordt overschreden dient een minimum afstand van 5 meter tot beide zij-erfgrenzen te worden aangehouden | *de totale inhoudsmaat wordt overschreden. Tussen het hoofdgebouw en de zijerven is een afstand van 9,5 meter (noordzijde) en 8,35 meter (zuidzijde) aanwezig. Daarmee wordt voldaan aan de afstandseis;*
4. goot- en bouwhoogte van de woning zijn in aansluiting met de woningen in de omgeving | *In de omgeving worden goot- en bouwhoogten van respectievelijk 6 en 9 meter aangehouden. Zie 2.2 'Toekomstige situatie'. Gezien de definitie van de goothoogte van een lessenaarsdak bij de gemeente Kaag en Braassem ook voor het hoogste punt van het dak wordt gerekend, wijken we af van deze maximale goothoogte. Om als uitgangspunt in de woning minimaal twee bruikbare bouwlagen te kunnen realiseren, zal de maximale goothoogte van het hoofdgebouw circa 7,5 meter bedragen. Aan de laagste zijde bij een van de lessenaarsdaken bedraagt de goothoogte circa 3,9 meter.*
5. de voorgevel van de woning dient zich te bevinden op een afstand van 15 tot 30 meter uit de as van de weg, vermeerderd met de breedte van de zich eventueel tussen de weg en de woning bevindende waterloop | *De voorgevel bevindt zich op circa 16 meter uit de as van de weg;*
6. voor aanbouwen en bijgebouwen gelden de hiernavolgende regels:
 1. maximaal 50% van aansluitend kadastraal eigendom mag bebouwd worden | *het perceel is zodanig groot dat deze eis geen belemmering vormt;*
 2. aanbouwen en bijgebouwen dienen tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwen te worden | *de woning met bijbehorende bouwwerken is zodanig ontworpen dat aan deze eis voldaan wordt;*
 3. in afwijking op lid 6.2 zijn aanbouwen aan de voorkant toegestaan tot max. 1 meter uit de voorgevel mits de breedte van de aanbouw niet meer dan 2/3 van de breedte van de voorgevel beslaat en het einde van de voorgevel niet overschrijdt | *de woning met bijbehorende bouwwerken is zodanig ontworpen dat aan deze eis voldaan wordt;*

4. het totale oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen mag maximaal 80m² bedragen | *de totale oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen bedraagt circa 100 m² vermeerderd met het deel van de kas (schuur/berging) van 150 m² dat zal worden behouden. In tegenstelling tot de procesnota stelt de Nota Inbreidingslocaties dat de maximale hoeveelheid aan bijbehorende bouwwerken 250 m² bedraagt. De ontwikkeling past wel binnen de regels van de Nota Inbreidingslocaties. Daarmee wordt in afdoende mate de kwaliteit van de ontwikkeling geregeld;*
5. de maximale afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning bedraagt 15 meter | *het deel van de kas (schuur/berging) dat zal worden behouden valt binnen/op deze 15 meter;*
6. maximale goothoogte is 3 meter, maximale bouwhoogte is 5 meter | *de goot- en bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 en 4,2 meter. Daarmee zijn de bouwwerken passend binnen de regels.*

De ontwikkeling is grotendeels passend binnen de regels van het procesdocument. Waar de ontwikkeling strijdig is aan het procesdocument wordt zijn deze onderdelen wel passend in de Nota Inbreidingslocaties. In tegenstelling tot de generieke regeling uit het procesdocument gaat de Nota Inbreidingslocaties uit van maatwerk. Met andere woorden: er wordt aansluiting gezocht bij de planspecifieke eigenschappen. Daarmee is de ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate verzekerd.

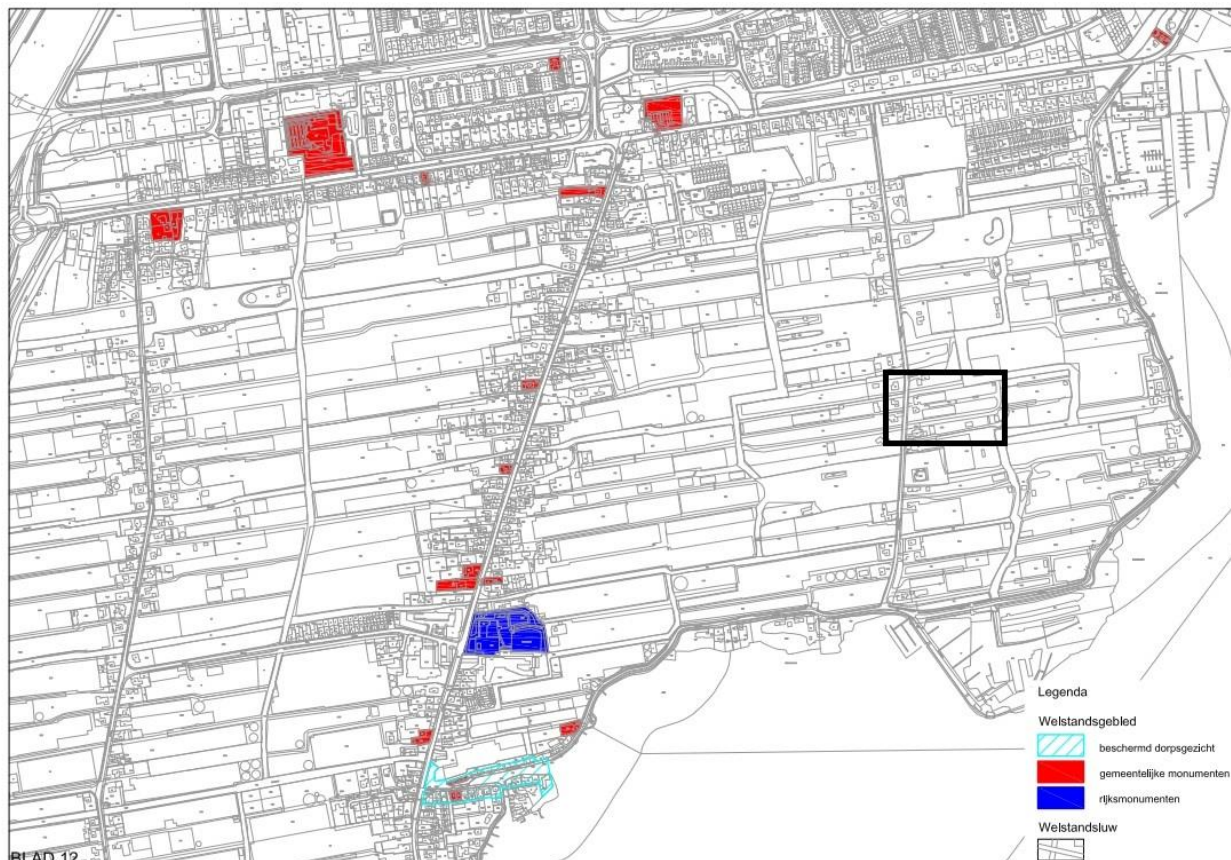
3.3.5 Welstandsnota

Op 6 september 2010 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem een nieuwe welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden en het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskaders vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er zijn criteria benoemd die bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De gemeentelijke welstandsnota richt zich daarmee op bestaande karakteristieken.

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

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in een welstandsluw gebied. Daarnaast zijn er geen monumenten aanwezig binnen het plangebied. Daarmee vormt het gemeentelijke welstandsbeleid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede welstandskaat (plangebied zwart omkaderd)

3.3.6 Nota Vereveningsfondsen

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

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

Planspecifiek

Bij voorliggende ontwikkeling is er sprake van een sloop-nieuwbouw. Hiervoor wordt in de Nota aangegeven dat enkel over de nieuw toe te voegen woningen het sociale woningbouwquotum geldt. Daarmee hoeft geen rekening gehouden te worden met het gewenste sociale woningbouwquotum. Zoals uit § 4.4 zal blijken voldoet het initiatief aan voldoende

parkeergelegenheid waardoor het niet noodzakelijk is een bijdrage te leveren aan de parkeerbestemmingreserve.

4 Randvoorwaarden/Haalbaarheid

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

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. Omdat er slechts 1 woning wordt gerealiseerd (minder dan 1% van de drempelwaarde) kan afgezien worden van een m.e.r.-beoordeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gevormd door de hiernavolgende paragrafen. Daarin worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen gesignaleerd. Deze gevolgen kunnen derhalve worden uitgesloten; een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage). Dit onderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

De zintuiglijk onverdachte bovengrond van het noordelijk deel van de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, molybdeen, zink, hexachloorbenzeen en diverse organochloorbestrijdingsmiddelen.

De zintuiglijk onverdachte bovengrond van het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, molybdeen, hexachloorbenzeen en drins.

In de zintuiglijk onverdachte ondergrond van de onderzoekslocatie zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten gemeten.

De aangetoonde gehalten overschreden de betreffende achtergrondwaarden (AW2000-waarden), maar liggen beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek.

Er wordt geadviseerd dat zodra bij de grondwerkzaamheden voor de nieuwbouw, grond afkomstig (uit de bovenste laag) van de onderzoekslocatie vrijkomt, deze binnen de begrenzing van het perceel te verwerken.

4.2.2 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten

dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

Planspecifiek

De voorliggende ontwikkeling heeft geen betrekking op een gevoelige bestemming. Vanuit de ontwikkeling worden geen eisen gesteld aan de luchtkwaliteit te plaatse. Voorts is in de bestaande situatie reeds een woning aanwezig. Daarmee heeft de ontwikkeling geen invloed op de luchtkwaliteit.

4.2.3 Geluid

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

- woningen;

- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh) zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen.

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

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen aan een 50 km/h weg. In de nabijheid zijn geen spoorwegen en of snelwegen gelegen. Vanuit de Wet geluidhinder en vaste jurisprudentie dient bij het realiseren van een nieuwe woning akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden voor wegen vanaf een 50 km/h regime of bij wegen met hoge verkeersintensiteit. Strikt formeel is voor het plangebied de eerste onderzoeksreden van toepassing.

De Noorderhemweg is echter een doodlopende weg. Behalve voor het bestemmingsverkeer heeft de Noorderhemweg geen functie. Daarmee is de verkeersintensiteit beperkt. Vrachtwagenverkeer zal, vanwege de maximale toegestane breedte en asgewicht, slechts beperkt voorkomen. In veel opzichten is de Noorderhemweg daarmee te vergelijken met een rustige 30 km/u weg, waar geen nader onderzoek voor hoeft plaats te vinden. Voorts heeft er in het verleden een vergelijkbaar onderzoek plaatsgevonden voor de geluidshinder van een nieuw te bouwen woning (Noorderhemweg 12) ten noorden van de beoogde locatie, met als resultaat een waarde van maximaal $L_{den} = 48\text{dB}$ op waarnemhoogte 4,5meter ter plaatse van de voorgevel. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48dB niet overschreden. Gezien die locatie (Noorderhemweg 12) dicht bij de ontsluiting/toegang van de Noorderhemweg ligt, zal de verkeersintensiteit ter hoogte van de beoogde locatie alleen maar lager zijn.

Het voorliggende plan maakt immers geen functiewijziging mogelijk. Woningbouw op de locatie is in de bestaande situatie reeds toegestaan. De nieuwe situatie gaat daarbij ook nog eens uit van een grotere afstand tot Noorderhemweg. De geluidbelasting zal derhalve beperkt afnemen. Daarmee is het zeer aannemelijk dat geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

In de directe omgeving zijn enkele glastuinbouwbedrijven gesitueerd. Mogelijk industrielawaai is, gelet op de woonomgeving, de afstand tussen deze bedrijven en het plangebied en het huidige gebruik ten behoeve van de woonfunctie uitgesloten. Gezien de reeds bestaande situatie is akoestisch onderzoek vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dan ook niet noodzakelijk.

4.2.4 Bedrijvigheid en milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek

De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit water, grasland, burgerwoningen en glastuinbouw. Het meest nabijgelegen glastuinbouwbedrijf is op circa 110 meter van het plangebied gesitueerd. Met het vervallen van het Besluit Glastuinbouw is de bescherming van de bedrijfsvoering van glastuinbouw via het activiteitenbesluit geborgd. Dit besluit laat de minimale zonering tussen glastuinbouw en gevoelige bestemmingen zoals woningen over aan het bevoegd gezag. Conform de beleidslijn uit bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg' (2013) hanteert de gemeente Kaag en Braassem een minimale zonering van 12,5 meter. Deze zonering is gebaseerd op de mogelijkheid om middels vergunningsvrij bouwen nog 2,5 meter rondom de woning te bouwen. Daarmee blijft altijd een zonering van 10 meter aanwezig. Deze zonering komt overeen met de 10 meter zonering genoemd in de VNG publicatie. De planontwikkeling is op gepaste afstand van de omliggende glastuinbouw gesitueerd. Daarmee wordt een goed woon- en leefklimaat geboden ter hoogte van het plangebied en zullen door de ontwikkeling omliggende bedrijfsvoeringen niet beperkt worden.

Op het perceel was in het verleden een glastuinbouwbedrijf aanwezig.

4.2.5 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico (voorheen individueel risico) wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico

vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er verschillende ontwikkelingen gaande. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen en wordt er gewerkt aan een Structuurvisie buisleidingen. Deze Structuurvisie wordt de opvolger van het Structuurschema Buisleidingen uit 1985 en bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat beschreven in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). In de circulaire Rnvgs is dit beleid nader uitgewerkt. In de nota en circulaire Rnvgs staan normen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor. Deze normen hebben echter geen wettelijke status.

Het voornemen van het kabinet is een aantal categorieën van routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en bijbehorende plafonds aan te wijzen. Dit moet leiden tot een basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit Basisnet geeft de relatie aan tussen de ruimtelijke ordening en de vervoersrisico's. Zo wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in een gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur. Om het Basisnet wettelijke grondslag te geven zal bestaande wetgeving aangepast, en nieuwe wetgeving ontwikkeld moeten worden. Derhalve wordt een nieuwe Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) opgesteld om de regels voor de ruimtelijke ordening van het Basisnet vast te leggen: het Besluit transportroutes gevaarlijke stoffen (Btev). Vanuit het Btev moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) opgenomen worden en moet een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart blijkt dat er geen gevaarlijke transportroutes, Bevi-inrichtingen of buisleidingen aanwezig zijn in of nabij het plangebied. Bovendien zal als gevolg van voorliggend plan het aantal huishoudens gelijk blijven waardoor mogelijke groepsrisico's niet verder zullen toenemen. De groepsrisicoverantwoording heeft reeds eerder, bij het kaderstellend besluit, plaatsgevonden. De oriëntatiewaarde is toen verantwoord geacht. Het aspect Externe Veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Flora en fauna

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

4.3.1 Gebiedsbescherming

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

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

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

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



Uitsnede Ecologische Hoofdstructuur (plangebied rood omkaderd)

Planspecifiek

Voor de ontwikkeling is er een ecologische voortoetsing gedaan in het kader van flora en fauna waaruit we kunnen concluderen dat het plangebied op ongeveer 11 kilometer afstand van de Natura2000 gebieden De Wilck en de Nieuwkoopse Plassen ligt. Het plangebied, een enkele woning met tuin, heeft geen enkele relatie met deze natuurgebieden. De effecten op flora en fauna als gevolg van de beoogde ingreep zullen lokaal van aard zijn. Gezien de grote afstand tot de Natura2000 gebieden, zijn effecten op deze natte Natura2000 gebieden uit te sluiten. Conform onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied zich bevindt op een afstand van circa 950 meter van de EHS van de provincie Zuid-Holland. Gezien de afstand zijn ook geen effecten op de EHS te verwachten.

4.3.2 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Middels het overzicht in de bijlage staan de ecologische waarden nabij het plangebied vermeld. Aan de hand van dit onderzoek wordt onder meer het hiernavolgende geconcludeerd:

- De meeste (mogelijk) voorkomende beschermde soorten vallen onder de lichte beschermingscategorie van de Flora- en faunawet. Vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten mogen op basis van een algemene, landelijk geldende vrijstelling worden aangetast, zonder dat sprake is van procedurele consequenties;
- Van de meer strikt beschermde soorten uit de Flora- en faunawet kunnen vleermuizen en jaarrond beschermde vogelsoorten (huismus en de gierzwaluw) voorkomen in het plangebied. Het pand is ongeschikt als kraamverblijfplaats voor vleermuizen, maar zomerverblijven en paarplaatsen kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Geen van de soorten is tijdens het verkennende veldonderzoek in de winter aangetroffen in het plangebied.
- Alle vogelnesten zijn in het broedseizoen strikt beschermd in de Flora- en faunawet. Er dient daarom buiten het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) te worden gestart met werkzaamheden. Bij start in het broedseizoen moet door gericht onderzoek worden aangetoond dat er geen vogels broeden in en om het plangebied.
- Verder geldt altijd de zorgplicht, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaap seizoen) te starten met werkzaamheden, het plangebied eerst kort te maaien en het gefaseerd werken om dieren te kans te geven om te vluchten.

Vrijblijvende aanbevelingen:

- de nieuwbouw geschikt te maken voor vleermuizen door het aanbrengen van 2 cm bij 5 cm brede open stootvoegen op minimaal 2,5 meter hoogte in bij voorkeur de zuidelijke spouwmuur (niet boven ramen en deuren) of een houten wand;
- de nieuwbouw geschikt te maken voor huismussen en gierzwaluwen door het aanbrengen van neststenen in de muur (minimaal 3 meter hoog) of onder de dakrand

(www.waveka.nl). Deze kunnen achter steenstrikt worden geplaatst om ze weg te werken.

- Voor uilen zou een kast opgehangen kunnen worden (kerkuil in een open kapschuur en steenuil in een boom of aan een gebouw).
- Rugstreeppad heeft baat bij de realisatie van een ondiepe poel van minimaal 50m² waarin in de periode mei-augustus enkele centimeters water staat.

Omdat geen van de soorten aanwezig zijn in de winterperiode zal de sloop-nieuwbouwopgave niet leiden tot verstoring van broedende vogels.

4.4 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

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

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Waterbeheerplan 5, 2016-2021

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) Vastgesteld. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat ons gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met onze omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijk kosten.

Keur en Beleidsregels 2009

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

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

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

Riolering en afkoppelen

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

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

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

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

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

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

- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

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

Watertoets

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

Planspecifiek

Voorliggend plan omvat de sloop en nieuwbouw van een woning met gedeeltelijke sloop van de kassen. De totale hoeveelheid aan bebouwd oppervlak inclusief kassen bedraagt in de huidige situatie circa 611 m². De beoogde situatie inclusief een deel van de kassen (schuur/berging) gaat uit van circa 432 m². Aangezien in beide situaties het perceel in gebruik is als woning is het niet aannemelijk dat door het bouwvoornemen een aanzienlijke vergroting aan erfverharding plaats zal vinden. Watercompensatie is enkel verplicht bij een toename van 500 m² aan verhard oppervlakte. Een toename van dit metrage wordt in geen geval gehaald. Daardoor speelt watercompensatie bij onderhavig plan geen rol.

Het vuilwaterafvoer zal gelijk als in de bestaande situatie op het riool aangesloten worden. Het hemelwaterafvoer wordt zo veel mogelijk afgekoppeld, hierbij wordt het gebruik van uitlopende materialen zo veel mogelijk beperkt. Gezien het beoogde bouwwerk niet zal plaatsvinden in of bij een waterkering, conform de vergunningscheck van het hoogheemraadschap van Rijnland, is nader overleg/melding bij het hoogheemraadschap van Rijnland niet van toepassing. Bij de bouw van de beoogde woning zal wel moeten worden voldaan aan de zorgplicht.

4.5 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuwe project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan een sloop-nieuwbouwopgave. Vanuit deze opgave zijn geen effecten te verwachten op de verkeersafwikkeling en -doorstroming op het wegennet. In de beoogde situatie zal er de mogelijkheid zijn om minimaal twee auto's te kunnen parkeren op eigen terrein. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6 Archeologie

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

Planspecifiek

In mei 2011 is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld. In het kader van een aantal bestemmingsplanprocedures en het voornemen tot vaststellen van een erfgoedverordening is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie zijn de ondergrenzen herijkt en de archeologische verwachting op bepaalde plaatsen in de gemeente aangepast. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 18 maart 2013, versie 2.0 definitief verklaard.



Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied rood omkaderd)

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laat voor het gehele plangebied een een lage verwachtingswaarde zien. Uitgaande van deze verwachting is voor het plangebied archeologisch onderzoek bij bodemingrepen niet noodzakelijk. Daarmee is nader bodemonderzoek niet noodzakelijk. De meldingsplicht bij vondsten blijft onverminderd van kracht.

4.7 Cultuurhistorie

In de toelichting van een ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Daarbij dienen de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Planspecifiek

Middels het gebiedsprofiel (provinciaal beleid) wordt gestuurd op de behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden. Dit gebiedsprofiel is in hoofdstuk 3 reeds aan bod gekomen. Kort samengevat heeft de ontwikkeling geen negatieve werking op de cultuurhistorische waarden. Het verkavelingspatroon, evenals het typerende hoogteverschil tussen de Noorderhemweg en het plangebied, wordt behouden. In de beoogde situatie is er sprake van een vergelijkbare situering en oriëntatie van de woning. Wel wordt de gedateerde bebouwing vervangen door nieuwbouw. Deze bebouwing, van oudsher als bedrijfswoning, kent in zekere zin een bepaalde cultuurhistorische waarde. Behoud van deze waarde zou ten koste gaan van de beoogde ontwikkeling en is derhalve onredelijk te achten. De essentiële cultuurhistorische waarden worden behouden. Daarmee vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering bij voorgenomen bouwplan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Planspecifiek

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

In gevallen waarin een ander bestuursorgaan dan B&W bevoegd gezag is, ligt het ontwerpbesluit tevens ter inzage in de gemeente waar het betrokken project in hoofdzaak zal worden uitgevoerd. De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo). De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden in de Staatscourant geplaatst (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008).

5.2.1 Zienswijzenprocedure

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing zijn er geen zienswijze binnengekomen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Het ontwerp heeft van 8 september 2016 tot en met 19 oktober 2016 ter inzage gelegen.

6 Bijlage

- 6.1 140409_Verkennend bodemonderzoek
- 6.2 161010_Verkennend (water)bodemonderzoek Rapport_MKR_161828
- 6.3 160929_Quick scan flora en fauna Noorderhemweg 23-25 Roelofarendsveen
- 6.4 140424_Akoestische onderzoek naastgelegen project