

[Redacted]

datum 17 FEB 2016
ons kenmerk V20150026 *ib.ouog7*
uw brief van
uw BSN [Redacted]
uw kenmerk
behandeld door [Redacted]
onderwerp Beoordeling principeverzoek Pastoor van der Plaatstraat 105
bijlage(n)

Geachte heer [Redacted],

Op 28 augustus 2015 hebben wij uw aanvraag principeverzoek voor het bouwen van een woonhuis op het perceel Pastoor van der Plaatstraat 105 te Rijpwetering ontvangen. Wij delen u het volgende mee.

Beoordeling principeverzoek

Op 16 februari 2016 hebben wij besloten mee te werken aan uw principeverzoek voor het toevoegen van een woning aan de Pastoor van der Plaatstraat 105 te Rijpwetering onder de voorwaarden dat:

- U een goed woon- en leefklimaat kan aantonen in verband met de (te hoge) geurbelasting van 2,9 ouE/m³ op de woning;
- U kunt aantonen dat de rechten van de veehouderij aan de Pastoor van der Plaatstraat 133 niet worden ingeperkt;
- U het plan aanpast zodat er 3m afstand zit tussen de geplande woning en de zijerfgrens met de woning van nummer 105;
- Het hoogheemraadschap vergunning verleent om te bouwen in de beschermingszone.

Voorts hebben wij besloten af te wijken van de in de Nota Inbreidingslocaties genoemde afstand van 8 meter van de woning tot de achtererfgrens. U heeft de woning namelijk in lijn geprojecteerd met de naastgelegen woningen van de Koningshof en bovendien heeft u een ruime tuin aan de zuidzijde.

Wij hebben uw principeverzoek beoordeeld op de volgende toetsingskaders:

- Bestemmingsplan Rijkswatering
- Maatschappelijke en Ruimtelijke Structuurvisie
- Nota Inbreidingslocaties
- Milieu
- Archeologie
- Water

Per toetsingskader worden de resultaten van de beoordeling samengevat:

Bestemmingsplan Rijkswatering

Op het perceel ligt de bestemming Woondoeleinden (WI) met een woning en de dubbelbestemming "waardevol archeologisch gebied". Het bestemmingsplan moet worden aangepast om een extra woning te kunnen realiseren.

Maatschappelijke Ruimtelijke Structuur Visie (MRSV)

De MRSV stelt voor Rijkswatering dat woningbouw alleen binnen de bebouwde kom mag worden gerealiseerd. De geplande locatie valt binnen de rode contour van de gemeente (en binnen Bestaand Stad en Dorpsgezicht van de provincie). Verder staat in de MRSV dat de gemeente de bouw van nieuwe woningen in de groenkernen ontmoedigd. Het gaat hier om een kleinschalige ontwikkeling, van slechts een woning. De toevoeging van een woning doet geen afbreuk aan het bestaande woonmilieu.

Nota Inbreidingslocaties

Het plan voldoet aan de meeste eisen van de Nota Inbreidingslocaties. U zult het plan moeten aanpassen, zodat er 3 meter afstand zit tussen uw geplande woning en de toekomstige perceelsgrens van nummer 105. Wij zijn wel bereid om af te wijken van de afstand van 8 meter van de woning tot de achtererfgrens. U heeft de woning namelijk in lijn geprojecteerd met de naastgelegen woningen van de Koningshof en bovendien een ruime tuin aan de zuidzijde.

Milieu

Vlakbij de geplande woning ligt een intensieve veehouderij (Pastoor van der Plaatstraat 133), hierdoor is er sprake van een geurcontour. De geurnorm voor woningen is 2.0 ouE/m^3 (Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)). De geplande woning heeft een geurbelasting van 2.9 ouE/m^3 , dus te hoog. Met een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Wij kunnen dan beslissen dat er een aanvaardbaar hinderniveau is. Verder heeft de omgevingsdienst aangegeven, dat er beargumenteerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar hinderniveau. Ook ligt er een opslagplaats voor vaste mest, het activiteitenbesluit schrijft voor dat de minimale afstand tussen deze opslag en een woning 100 meter moet zijn. De geplande woning ligt op een afstand van +/- 75 m van de mestopslag. De veehouder wordt echter niet door deze nieuwe woning beperkt aangezien de dichtstbijzijnde woning 119b is (64,5 m).

Voor de overige milieuaspecten zoals geluid, lucht en bodem worden geen problemen verwacht. Hiervoor zijn in het verleden ook al onderzoeken uitgevoerd. Uiteraard zullen deze wel geactualiseerd moeten worden.

Archeologie

Het perceel heeft een dubbelbestemming "Waardevol archeologisch gebied ". Volgens de archeologische beleidsadvieskaart is er geen onderzoek noodzakelijk aangezien het gaat om een ontwikkeling kleiner dan 150m². Bovendien is er in 2002 voor het kantoor (105a) een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek concludeert dat het een gebied is met een lage archeologische verwachtingswaarde.

Water

Achter het perceel loopt een primaire watergang. Het hoogheemraadschap hanteert een beschermingszone van 5 meter tussen bouwwerken en de watergang in verband met het onderhoud. Een gedeelte van de woning ligt in het beschermingsgebied. Echter er blijft een strook van 4 meter vrij waardoor de nieuwe bebouwing waarschijnlijk geen belemmering vormt voor inspectie, beheer en onderhoud. Er is wel toestemming nodig van het hoogheemraadschap om de woning te mogen bouwen.

Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling

Ter uitvoering van de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie zijn op 17 juni 2013 twee fondsen (formeel: bestemmingsreserves) ingesteld. Sociale Woningbouw en Parkeren. Dit betekent dat als bij een bouwplan geen 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd, een bijdrage verschuldigd is per niet-gebouwde sociale woning. Verder leidt een bouwplan veelal tot extra parkeerbehoefte. Als men er niet in slaagt om op eigen terrein de noodzakelijke parkeerplaats(en) aan te leggen kan dit soms worden opgevangen op gemeentelijke grond, c.q. in het openbare gebied. In een dergelijk geval is men per parkeerplaats een bijdrage verschuldigd.

Vervolg

U heeft een bestemmingsplan op aanvraag nodig voor het afwijken van de bestemming en een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning. De procedure heeft een doorlooptijd van gemiddeld zes maanden tot een jaar. Het is mogelijk het bestemmingsplan te combineren met de omgevingsvergunningaanvraag, de zogeheten coördinatieprocedure.

Bij uw aanvraag tot wijziging van de bestemming moet u rekening houden met de voorwaarden zoals gesteld in deze beoordeling. Ook kan het zijn dat er milieuonderzoeken nodig zijn om aan te tonen dat de locatie geschikt is om te wonen. U dient zelf een bureau in te huren om het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) te maken.

Kader beoordeling

Bij de beoordeling van dit principeverzoek heeft een afweging plaatsgevonden aan de hand van de regelgeving zoals deze nu geldt. Verder is rekening gehouden met de omstandigheden, kennis en inzichten zoals deze op dit moment bij ons bekend zijn. Wij wijzen u er op dat een en ander kan wijzigen. Tevens kan het zo zijn dat uitvoering van uw

verzoek alleen mogelijk is nadat u toestemming van een ander bestuursorgaan hebt gekregen.

Geldigheidsduur besluit

Om er zeker van te zijn dat uw principeverzoek en ons besluit daarover kunnen dienen als uitgangspunt voor de officiële vergunningaanvraag, verzoeken wij u deze aanvraag binnen één jaar in te dienen.

Bezwaarmogelijkheden

Tegen dit besluit van ons college is geen bezwaar en beroep mogelijk. Wenst u een voor bezwaar en beroep vatbaar besluit, dan dient u over te gaan tot het aanvragen van een omgevingsvergunning. Wij wijzen u er op dat bij het indienen van zo een aanvraag geheel andere indieningscriteria van toepassing zijn.

Tot slot

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de klantadviseurs vergunningverlening. Zij zijn bereikbaar op het algemene telefoonnummer of via info@kaagenbraassem.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
manager afdeling Ontwikkeling,
J.J. Demoed

