

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

voor afwijking van het
bestemmingsplan ‘Kernen Leimuiden/Rijnsaterwoude’

t.b.v. het realiseren van 3 woningen op de locatie
Noordeinde 84 te Leimuiden

Locatie : Noordeinde 84 te Leimuiden
Referentie : EnzoG211112
Datum : 4 december 2012

Initiatiefnemer:

VAN BERKEL PROJECTONTWIKKELING BV
De tuinderij 13
2451 GG LEIMUIDEN

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

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

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

- 2.1. Bestaande situatie
- 2.2. Bedrijfsbeëindiging
- 2.3. Bouwplan

3. BELEIDSKADER

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

4. OMGEVINGSASPECTEN

- 4.1. Cultuurhistorie en archeologie
 - 4.1.1. Provinciaal archeologiebeleid
 - 4.1.2. Gemeentelijk archeologiebeleid
 - 4.1.3. Archeologisch onderzoek
 - 4.1.4. Erfgoedverordening
- 4.2. Bodem
- 4.3. Externe veiligheid
 - 4.3.1. Risicokaart
 - 4.3.2. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
 - 4.3.3. Plaatsgebonden risico (PR)
 - 4.3.4. Groepsrisico (GR)
 - 4.3.5. Transport gevaarlijke stoffen
- 4.4. Luchtkwaliteit
- 4.5. Flora en Fauna
- 4.6. Geluid
- 4.7. Water
 - 4.7.1. Waterbeheerplan 2010-2015
 - 4.7.2. Keur en Beleidsregels 2009
 - 4.7.3. Riolering en afkoppelen
 - 4.7.4. Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

- 5.1. Economische uitvoerbaarheid
- 5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6. CONCLUSIE

- Bijlage 1: kadastrale kaart locatie Noordeinde 84 te Leimuiden, kadastraal bekend Leimuiden, sectie A, nummer 2357
- Bijlage 2: akoestisch onderzoek van Versus Bouwadvies d.d. 3 december 2012 naar de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeerslawaai en het luchtvaartlawaai voor de bouw van drie woningen aan Noordeinde 84 te Leimuiden.
- Bijlage 3: verkennend bodemonderzoek (P.M.)
- Bijlage 4: historisch onderzoek (P.M.)

1. INLEIDING

1.1. Projectbeschrijving

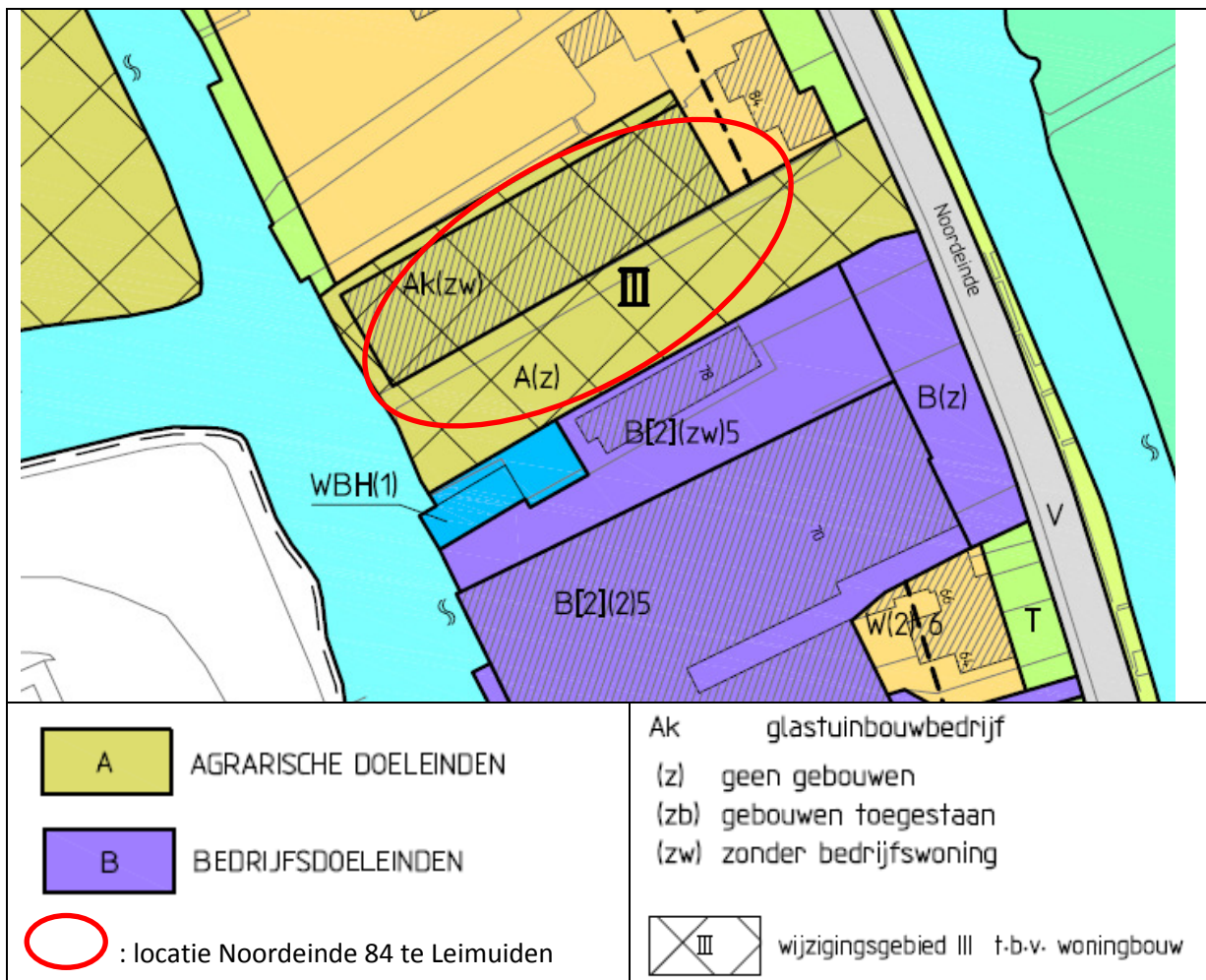
De eigenaar van de locatie Noordeinde 84 te Leimuiden, kadastraal bekend Leimuiden, sectie A, nummer 2357 wenst op onderhavige locatie de nieuwbouw van 3 vrijstaande woonhuizen te plegen. Ten behoeve van de nieuwbouw zal de bestaande tuinbouwkas op voornoemd perceel worden geamoveerd. Bijgevoegd is een kadastrale kaart van dit object (zie bijlage 1).

Op 5 september 2012 heeft het college van B&W haar positieve grondhouding uitgesproken over het principeverzoek tot wijziging van de bestemming Agrarische doeleinden naar Wonen op het perceel Noordeinde 84 te Leimuiden, voor het inbreiden van maximaal 3 woningen.

1.2. Planologische regeling

1.2.1. Bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden/Rijnsaterwoude'

De locatie Noordeinde 84 is gelegen binnen de plangrens van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden/Rijnsaterwoude', dat op 28 april 1999 is vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 14-12-1999. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Jacobswoude wat is overgegaan in de gemeente Kaag en Braassem.



Afbeelding 1: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Kernen Leimuiden/Rijnsaterwoude"

Op de locatie rust de bestemming 'Agrarische doeleinden' (A), met de bestemmingsaanduidingen 'Ak(zw)': glastuinbouwbedrijf zonder woning en 'z': geen gebouwen.

Tevens is op het perceel een wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied III) aanwezig. Ter plaatse van de aanduiding wijzigingsgebied III zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming van de gronden op de kaart voorzien van de aanduiding "wijzigingsgebied III" te wijzigen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De bestemming mag uitsluitend worden gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden ten behoeve van de bouw van ten hoogste één woning;
- b. Indien een woning wordt geprojecteerd, mag bestemmingswijziging alleen plaatsvinden wanneer wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 37 (Fasering).

Ingevolge artikel 37 (Fasering) is toename van het aantal woningen in het plangebied alleen toelaatbaar voorzover dit pas in het bouwprogramma voor de gemeente als geheel, met dien verstande dat per 1-1-2005 de totale woningvoorraad ten hoogste 4048 woningen mag bedragen. B&W zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van het voornoemde, inzake de maximale woningvoorraad, indien wijzigingen inzake de provinciale of regiole woningbouwcontingentering daartoe aanleiding geven.

Het bouwplan ziet toe op de bouw van 3 vrijstaande woningen ter plaatse van een agrarische bestemming en is derhalve in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

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

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

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

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

1.2.2. Luchthavenindelingbesluit Schiphol

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

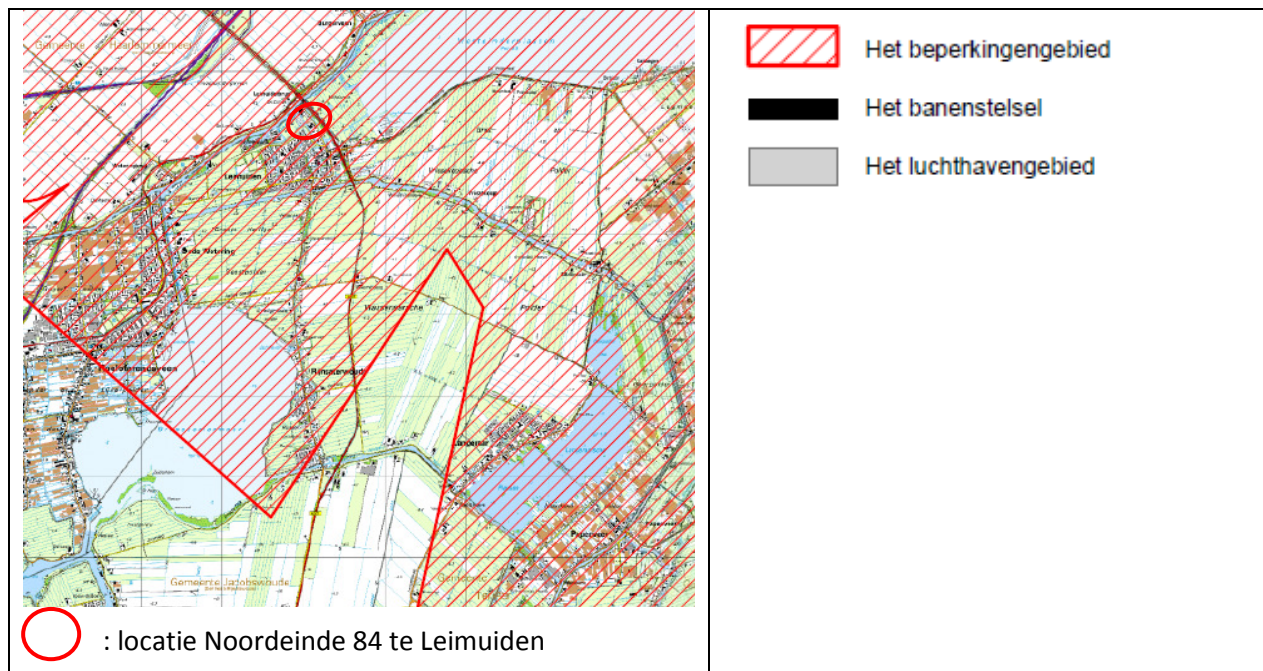
Het besluit bevat in ieder geval regels omtrent beperking van:

- a. de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- b. de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;

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

Het plangebied Noordeinde 84 valt binnen het beperkingengebied bij het Luchthavenindelingbesluit voor de luchthaven Schiphol

De locatie Noordeinde 84 valt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, m.b.t. bouwhoogtes, en valt buiten de vogelaantrekkende werking, buiten de veiligheids(sloop)zone (gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1 lid 3 van het Luchthavenindelingbesluit) en binnen het beperkingengebied geluid (gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1 lid 4 van het Luchthavenindelingbesluit).

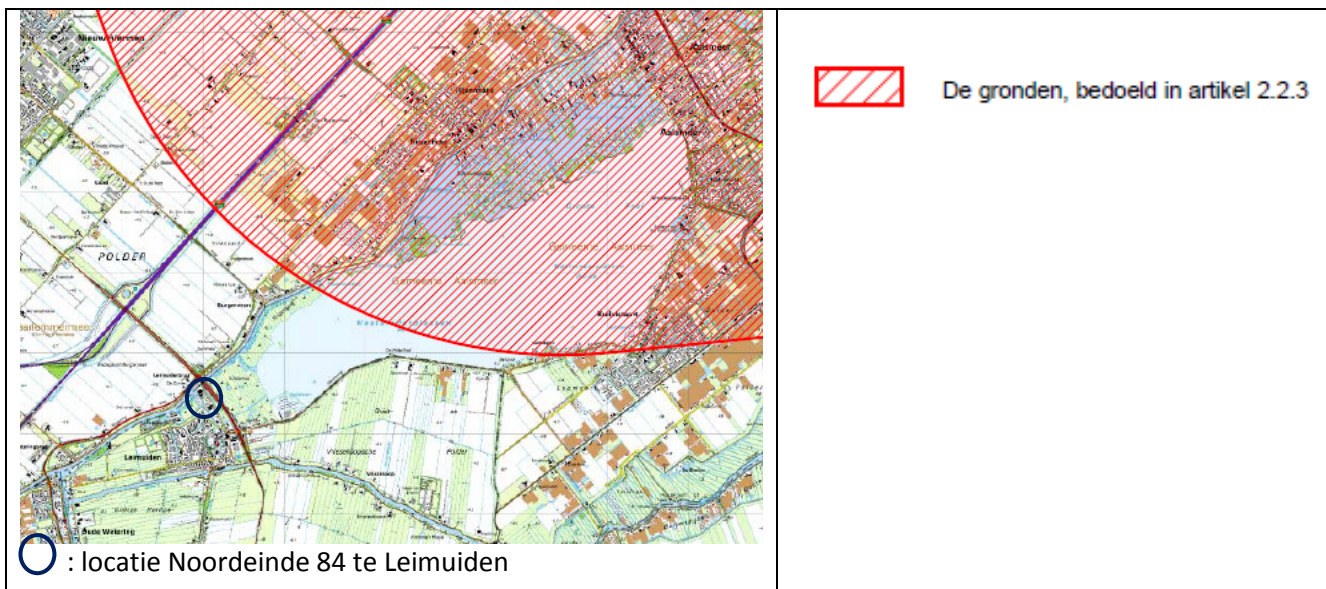


Afbeelding 2: bijlage 2 Het beperkingengebied bij het Luchthavenindelingbesluit voor de luchthaven Schiphol

Vogelaantrekkende functies

Het plangebied Noordeinde 84 valt buiten de zone (gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.3. lid 1 van het Luchthavenindelingbesluit) waar nieuwe vogelaantrekkende functies niet zomaar zijn toegestaan. Binnen deze zone is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- a. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- b. viskwekerijen met extramurale bassins;
- c. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- d. natuurrezervaten en vogelreservaten;
- e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare

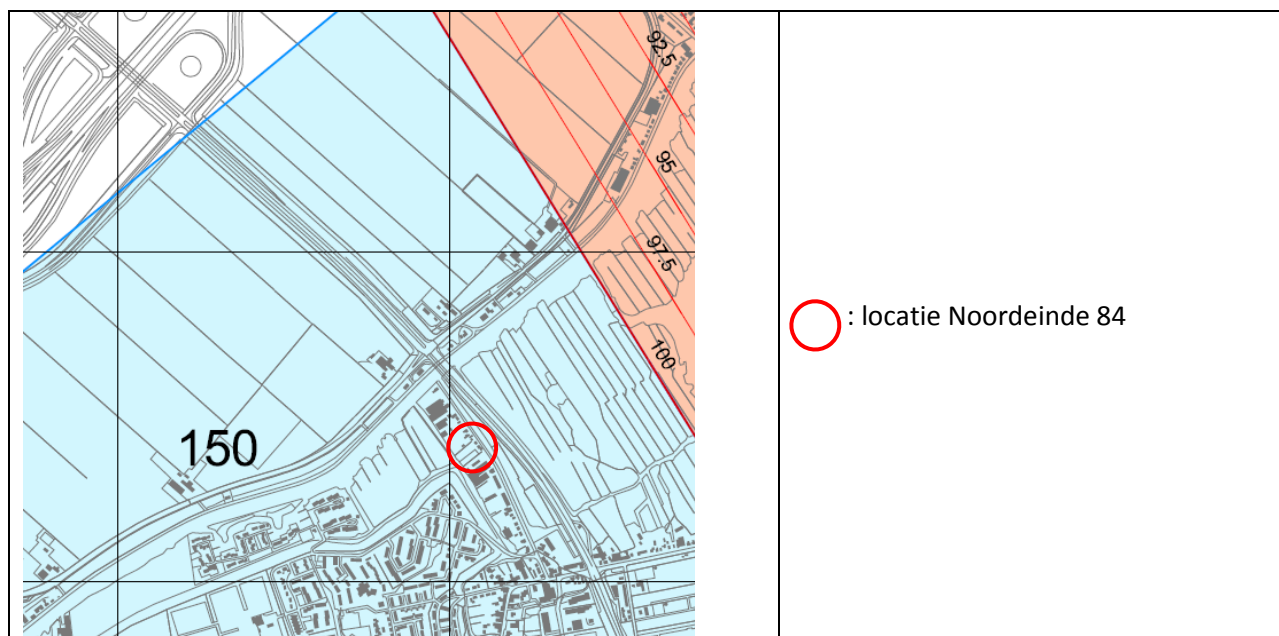


Afbeelding 3: bijlage 5 Beperking aantrekken vogels bij het Luchthavenindelingbesluit voor de luchthaven Schiphol

Bouwhoogte

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

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

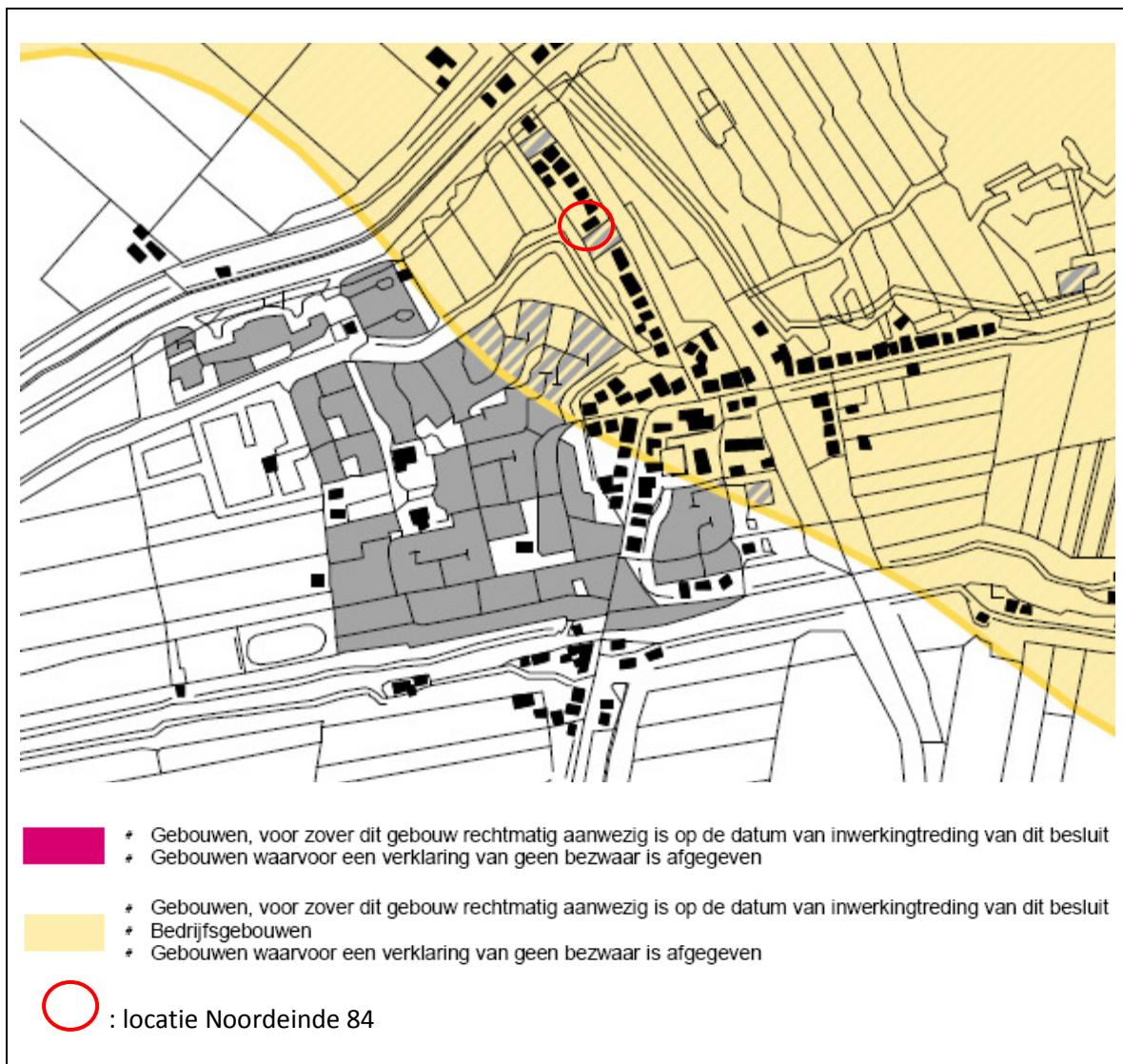


Afbeelding 4: uitsnede van bijlage 4, nr. 6 'Hoogtebeperkingen' bij het Luchthavenindelingbesluit Schiphol d.d. 26-11-02

Toegestane functies

De locatie Noordeinde 84 valt buiten de veiligheids(sloop)zone (gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1 lid 3 van het Luchthavenindelingbesluit) en binnen het beperkingengebied geluid (gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1 lid 4 van het Luchthavenindelingbesluit), derhalve is er sprake van strijdigheid met artikel 2.2.1, lid 4 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Op de gronden die op de kaarten in bijlage 3B bij het Luchthavenindelingbesluit met nummer 4 zijn aangewezen, zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik. Van bestaand gebruik is sprake indien op de datum van inwerkingtreding van dit besluit op de desbetreffende plaats een gebouw rechtmatig aanwezig is en overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt, of voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit een bouwvergunning is verleend voor dit gebouw op de desbetreffende plaats, mits binnen zes maanden na die datum een begin met de werkzaamheden is gemaakt.



Afbeelding 5: 'Overzichtskartaal Beperking bebouwing' bij het Luchthavenindelingbesluit Schiphol d.d. 26-11-02

In afwijking van artikel 2.2.1. het vierde lid, zijn daarin bedoelde gebouwen eveneens toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Van het uit artikel 2.2.1 voortvloeiende verbod voor de daarin bedoelde respectievelijk genoemde typen gebouwen kan, volgens de toelichting van het Luchthavenindelinbesluit Schiphol, in uitzonderingsgevallen worden afgeweken op grond van artikel 8.9 van de Wet luchtvaart. Zo zijn, waar het gaat over woningen, afwijkingen voorstelbaar als sprake is van het opvullen van open gaten binnen aaneengesloten bebouwing, functiewijziging, herbouw van woningen op een minder milieubelaste plaats of bouw van bedrijfswoningen. Bij de opvulling van open gaten wordt een onderscheid gemaakt tussen open gaten in lintbebouwing en open gaten in stedelijk of dorpsgebied. Wat betreft lintbebouwing wordt een maximum gehanteerd van 3 woningen en bij bestaand stedelijk gebied of dorpskernen een maximum van 25 woningen.

Op de locatie Noordeinde 84 is sprake van functiewijziging binnen bestaand bebouwd gebied waarvoor een tuinbouwkas zal worden gesaneerd, waarvoor een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart dient te worden aangevraagd.

In een vooroverleg met vertegenwoordigers van het Ministerie is aangegeven dat een inbreiding van drie woningen op deze locatie als mogelijkheid is te zien.

20 Ke zone

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

De planlocatie Noordeinde 84 valt binnen de zgn. 20Ke-contour behorend bij het vijfbanenstelsel van Schiphol, maar is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Dit houdt in dat de 20Ke-zonering geen belemmeringen opwekt voor woningbouwontwikkeling op de locatie Noordeinde 84.

1.3 Leeswijzer

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

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1. Bestaande situatie

De locatie van het bouwplan is gelegen aan de Noordeinde 84 te Leimuiden. Het plangebied maakt in de huidige situatie onderdeel uit van de lintbebouwing ten Noorden van Leimuiden. Het ligt aan de westzijde van Noordeinde. Aan de noordzijde is een tuin, en aan de zuidzijde is bedrijfsbebouwing van Wondersea Marine Aquarium aanwezig. Aan de zuidoostzijde is de kern van Leimuiden gelegen.

De locatie heeft een oppervlakte van ca. 2.670,2 m² en is in de huidige situatie bebouwd met een tuinbouwkas. Het huidige totale bebouwde oppervlak bedraagt ca. 825 m² tuinbouwkasen.



Afbeelding 6: bestaande situatie Noordeinde 84 te Leimuiden



Afbeelding 7: satellietfoto locatie bouwplan

Kenmerkend voor het Noordeinde zijn de vele bedrijven in het lint. De grote bedrijfsgebouwen liggen over het algemeen achter de bedrijfswoningen waardoor het Noordeinde toch een dorps karakter heeft. Aan het einde van het Noordeinde zijn echter enkele expressieve bedrijfsgebouwen gerealiseerd die dit karakter aantasten. Om de kwaliteit van het lint te behouden zijn dergelijke nieuwe ontwikkelingen ongewenst en moet meer aansluiting worden gezocht bij de overige bebouwing aan het Noordeinde.

Naast vrijstaande bedrijfswoningen komen er in de eerste lijn ook normale woningen voor. Hierbij gaat het om een mix van woningtypes met verschillende kappen en kaprichtingen. Vanaf de provinciale weg zijn het met name deze kappen die het beeld bepalen. De tweedelijns bebouwing bestaat vrijwel uitsluitend uit bedrijfsgebouwen. Bij inbreidingsinitiatieven is het in ieder geval van belang dat de tweedelijns bebouwing wat betreft maat en schaal aansluit bij de woningbouw in de eerste lijn.

2.2. Bedrijfsbeëindiging

Gezien de beperkte omvang van de locatie van met de bestemming "Agrarische doeleinden" (slechts $\pm 2.670,2 \text{ m}^2$) is de locatie tegenwoordig te beperkt voor de uitoefening van een volwaardig productietuinbouwbedrijf.

Voor de glastuinbouw geldt dat met name de verkaveling en de ontsluiting van belang zijn. Voor de verkaveling geldt dat relatief grote, blokvormige kavels wenselijk zijn om dit zo optimaal mogelijk voor

kassen te benutten. Een kavelbreedte van tenminste 80-100 m is noodzakelijk voor een efficiënte bedrijfsvoering.

Als richtlijn kan worden aangehouden dat bedrijven zo vierkant mogelijk moeten zijn. Bij (zeer) grote bedrijven kan dat effect ook bereikt worden bij een bepaalde rechthoekigheid (1:2). Een gunstige lengte-breedteverhouding leidt tot een relatief lage input van duurzame productiemiddelen, arbeid, grond- en hulpstoffen en energie.

Voor het plangebied Noordeinde 84 geldt dat de huidige verkaveling niet efficiënt genoeg is voor grootschalige moderne glastuinbouw. De kavel is slechts zo'n 30 meter breed, hetgeen bedrijfseconomisch gezien niet geschikt is voor de exploitatie van een modern en rendabel tuinbouwbedrijf.

Het is tekenend dat het aantal kassen in de gemeente Kaag en Braassem en in de regio Aalsmeer e.o. al sinds 1980 terugloopt: dit komt mede doordat de hier veel voorkomende (kleine) verkaveling niet meer past bij bedrijfsvoering op grote schaal.

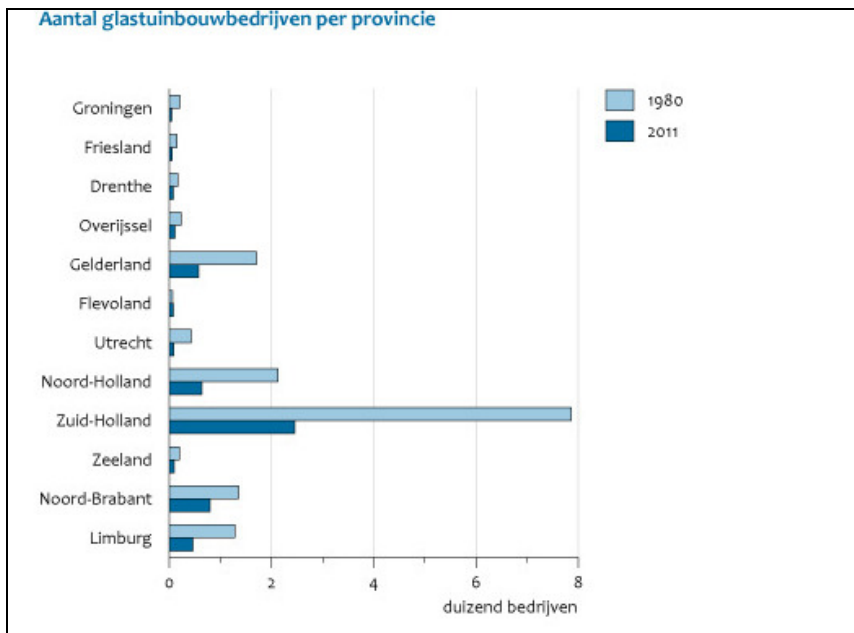
Op de locatie Noordeinde 84, is de teelt van trekheesters (seringen die vervroegd in bloei komen door ze een temperatuurbehandeling te geven) in kassen en naastliggend akkertje om economische redenen niet meer haalbaar.

Voor het in de winter in bloei trekken van trekheesters is een zeer warm gestookte kas noodzakelijk, waar in het begin van het seizoen een temperatuur van soms wel 40°C moet worden aangehouden. Gezien de sterk gestegen energieprijzen van de afgelopen jaren, staan vooral warmtevragende teelten momenteel onder druk, met name op locaties met een onrendabele maatvoering van lange smalle kassen waardoor veel energieverlies aan de zijgevels plaatsvindt

De productietuinbouw verkeert momenteel in zwaar weer. Door o.a. de sterk gestegen kosten voor energie, goedkope productie in het buitenland, en tegenvallende opbrengstprijzen zijn veel bedrijven financieel in de gevarezone terecht gekomen. Volgens schattingen hebben meer dan duizend glastuinbouwbedrijven de grootste moeite deze crisis te overleven. Het zijn vooral de kleinere bedrijven die verdwijnen. Dat komt enerzijds door bedrijfsbeëindiging, anderzijds door bedrijfsvergroting.

Uit CBS-cijfers blijkt dat het areaal glastuinbouw in 2012 is gedaald met bijna 288 hectare tot 9.960 hectare. Hiermee is het areaal glastuinbouw voor het eerst deze eeuw kleiner dan 10 duizend hectare. Dit komt vooral door de afname van het areaal bloemenkwekerijgewassen (-150 hectare). In de periode 2000 - 2012 is het areaal bloemenkwekerijgewassen onder glas met 23 procent gedaald tot 4,6 duizend hectare. Tussen 2000 en 2012 verdubbelde de gemiddelde oppervlakte per glastuinbouwbedrijf. In 2012 voltrok de grootste krimp van het glastuinbouwareaal zich in Zuid-Holland. Hier daalde de oppervlakte glastuinbouw met 150 hectare. In Noord-Brabant was de krimp 60 hectare en in Gelderland 53 hectare. In de provincie Noord-Holland kwamen er de meeste kassen bij (+39 ha). De groei in Noord-Holland komt bijna volledig door de groei van het areaal tomaten.

Volgens publicatie van het CBS IS het aantal glastuinbouwbedrijven sinds 1980 meer dan gehalveerd. In 1980 waren er 15.800 bedrijven met tuinbouw onder glas. In 2011 is dit afgenomen tot 5.500 bedrijven. De afname is het grootst in de provincie Zuid-Holland. De doelstelling van de provincie Zuid-Holland is het terugdringen van verspreide kassen en het terugkeren naar 5.800 hectare glastuinbouw (het niveau van 2000) door nieuwe glastuinbouwlocaties te ontwikkelen.



Afbeelding 8, aantal glastuinbouwbedrijven per provincie (CBS)

Kortom, de combinatie van beperkte kavelbreedte, sterk gestegen energieprijzen en tegenvallende opbrengsten in de bloementeel maakt de locatie Noordeinde 84 bedrijfseconomisch gezien niet geschikt voor exploitatie van een tuinbouwbedrijf met een positief rendement.

2.3. Bouwplan

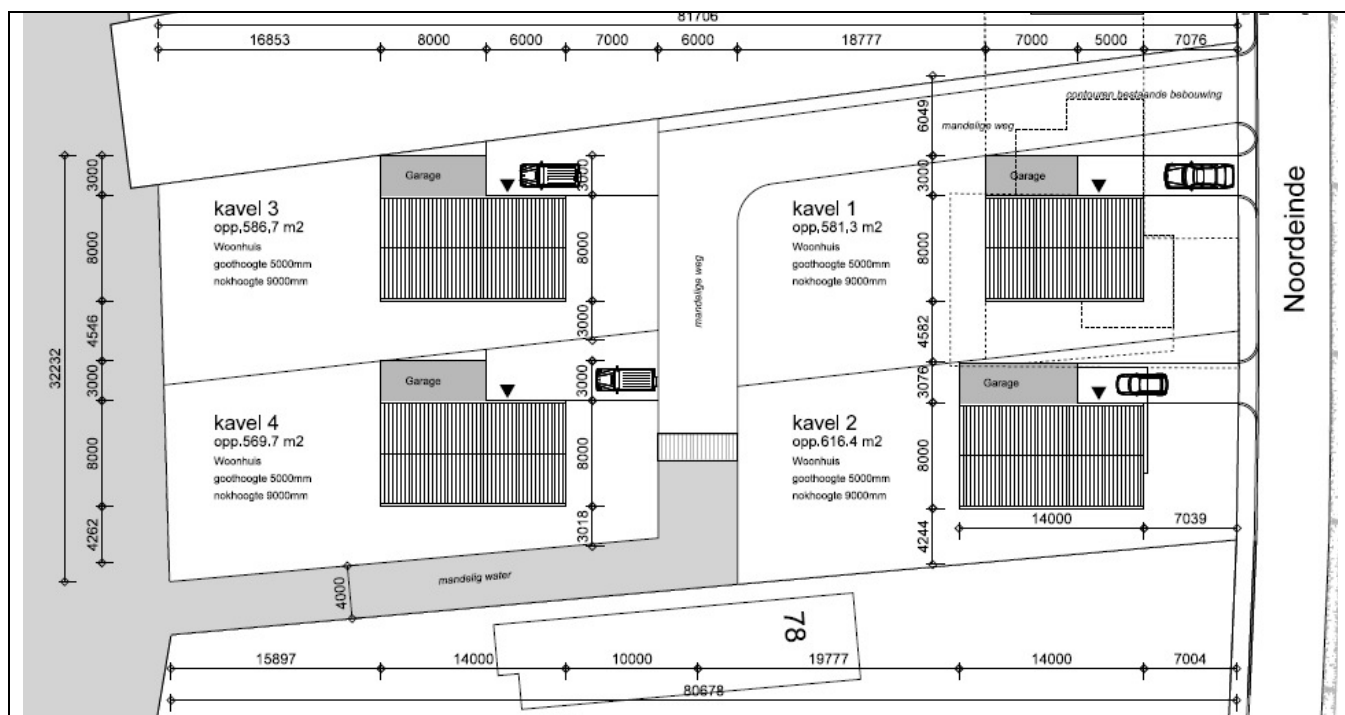
Het initiatief heeft betrekking op de bouw 3 woningen (zie afbeelding 9). De bestaande tuinbouwkas zal worden gesloopt (zie afbeelding 10).



Afbeelding 9, nieuwe situatie



Afbeelding 10, oude situatie



Afbeelding 11, verkaveling bouwplan Noordeinde 84

De nieuw te bouwen woningen zullen op de Noordeinde worden ontsloten. Er is geen sprake van parkeeroverlast voor de omgeving aangezien de auto(s) van de gebruikers van de woning op eigen terrein zullen parkeren, alwaar parkeerruimte is voor 2 personenauto's per woning. Parkeergelegenheid op eigen terrein is noodzakelijk aangezien er ter plaatse van Noordeinde geen mogelijkheid aanwezig is om langs de weg te parkeren.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

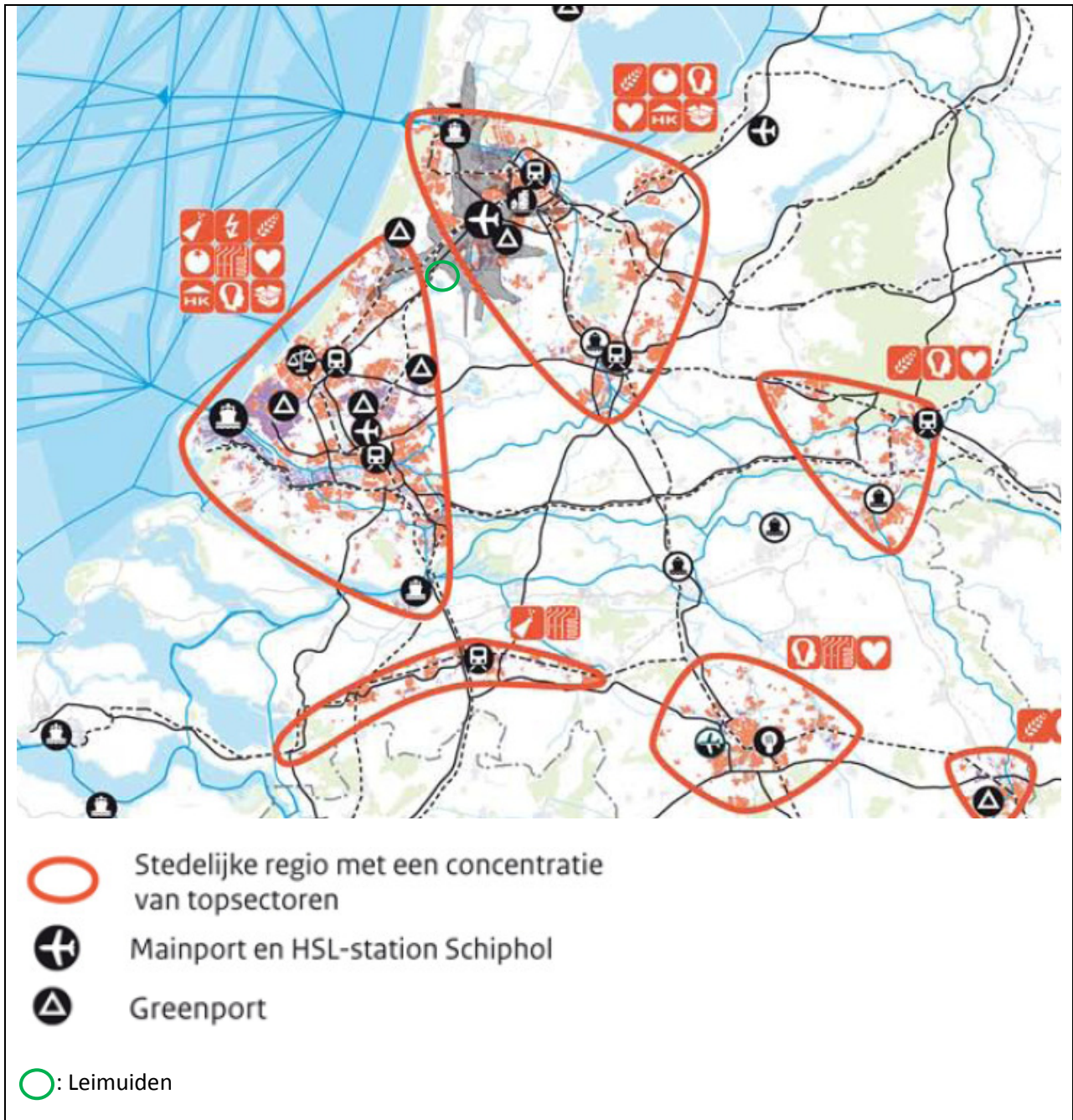
1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen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

Relevante nationale belangen zijn:

Nationaal belang 1

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

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



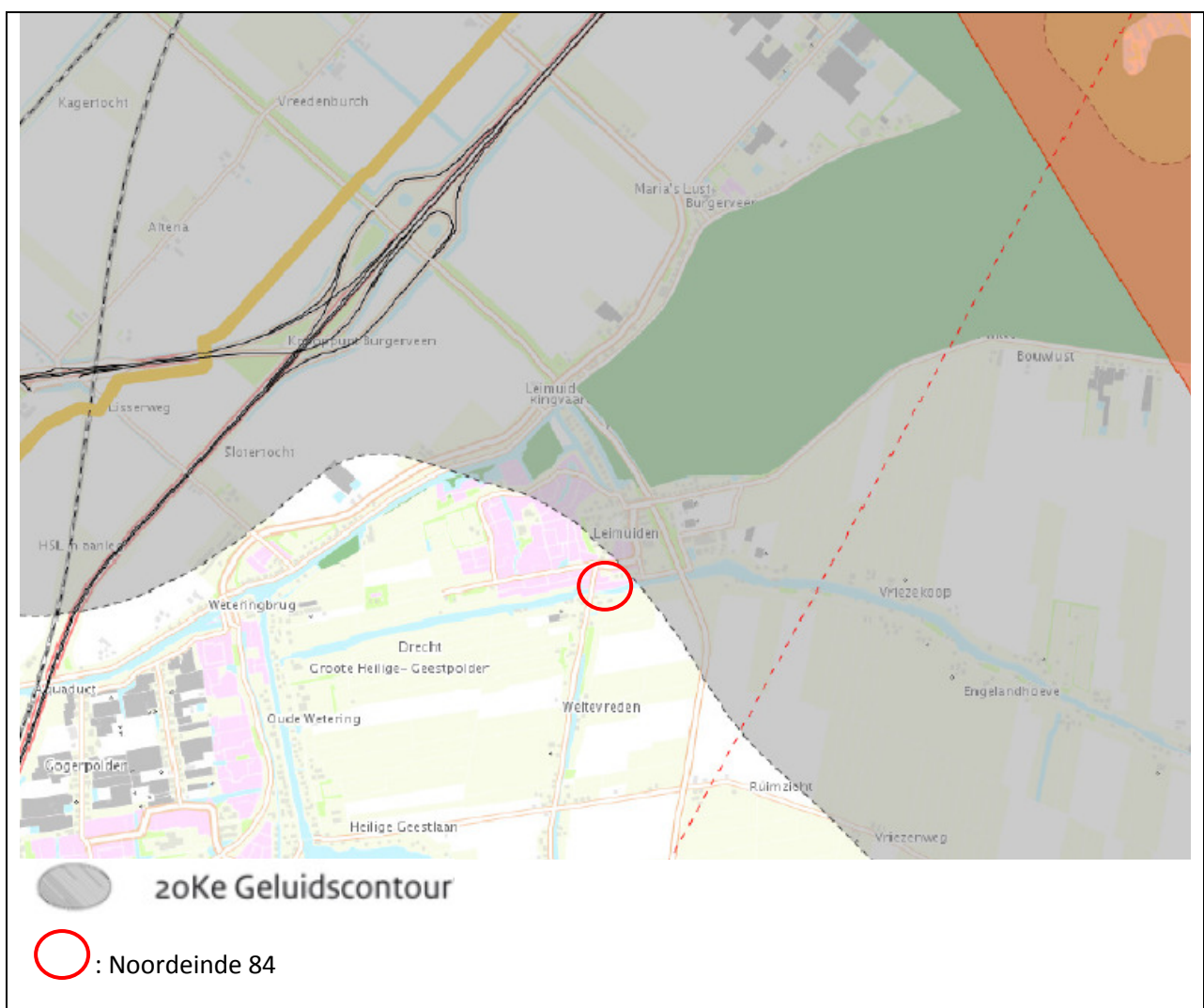
Afbeelding 12, uitsnede kaart (inter)nationale bereikbaarheid van stedelijke regio's met topsectoren

Nationaal belang 7

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

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

Het plangebied Noordeinde 84 is gelegen binnen de 20KE-zone en binnen bebouwd gebied. Binnen de 20 Ke geluidscontour van Schiphol mag buiten bebouwd gebied alleen nog worden bijgebouwd als het saldo van sloop en nieuwbouw niet positief is. Er mogen geen grootschalige uitleg locaties mogen bijkomen binnen de 20Ke zone, behalve drie in de Nota Ruimte aangewezen uitleglocaties (Hoofddorp-West, Noordwijkerhout en de Legmeerpolders). Binnen bebouwd gebied mag het aantal woningen wel toenemen binnen de 20Ke-contour.



Afbeelding 13, uitsnede kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur met 20Ke geluidcontour (SVIR)

Het bouwplan Noordeinde 84 tast de nationale belangen niet aan, en is een passende ontwikkeling binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro, waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld.

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

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

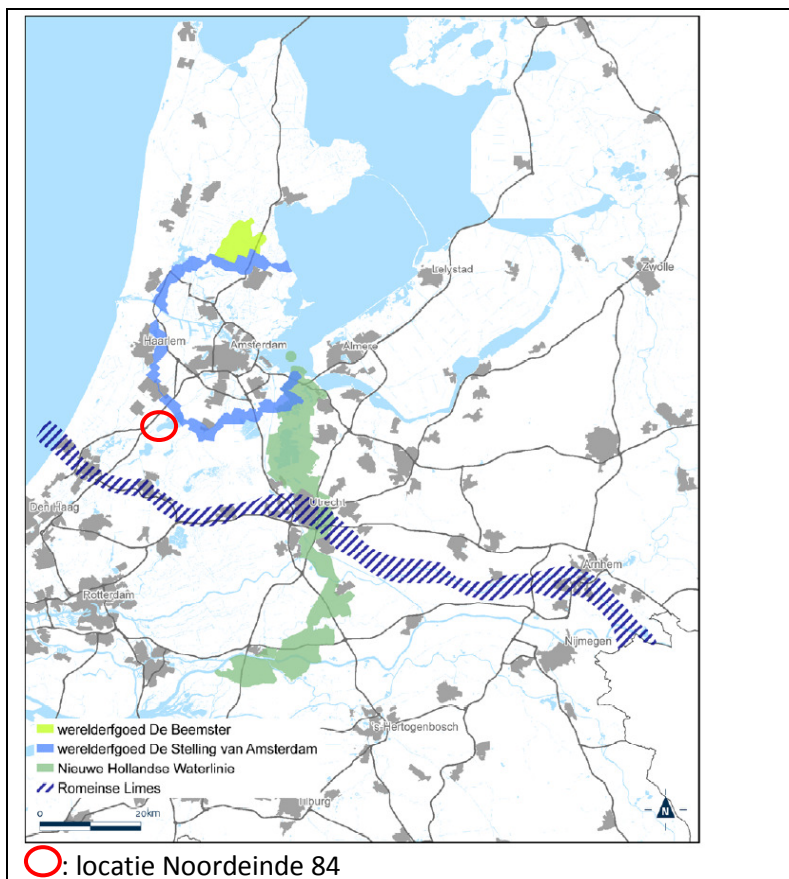
Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

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

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

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

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



Abbeelding 14: bijlage 9 bij Barro, kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het bouwplan Noordeinde 84 ligt buiten de Stelling van Amsterdam en Ecologische Hoofdstructuur (EHS), het bouwplan is derhalve in overeenstemming met het Barro.

3.1.3. Woonvisie (2011)

Woonvisie

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

In de Woonvisie benoemt het kabinet de volgende doelstellingen.

Meer vertrouwen in koopmarkt

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

Betere werking huurmarkt

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

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

Duidelijkere taken voor corporaties

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

Meer investeringen in woningbouw

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

Betere kwaliteit van woon-en leefomgeving

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

De bouw van drie woningen past in het rijksbeleid dat inzet op meer investeringen in woningbouw en verbetering van de woon- en leefomgeving.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Visie op Zuid-Holland

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

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

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

3.2.2. Provinciale Structuurvisie

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

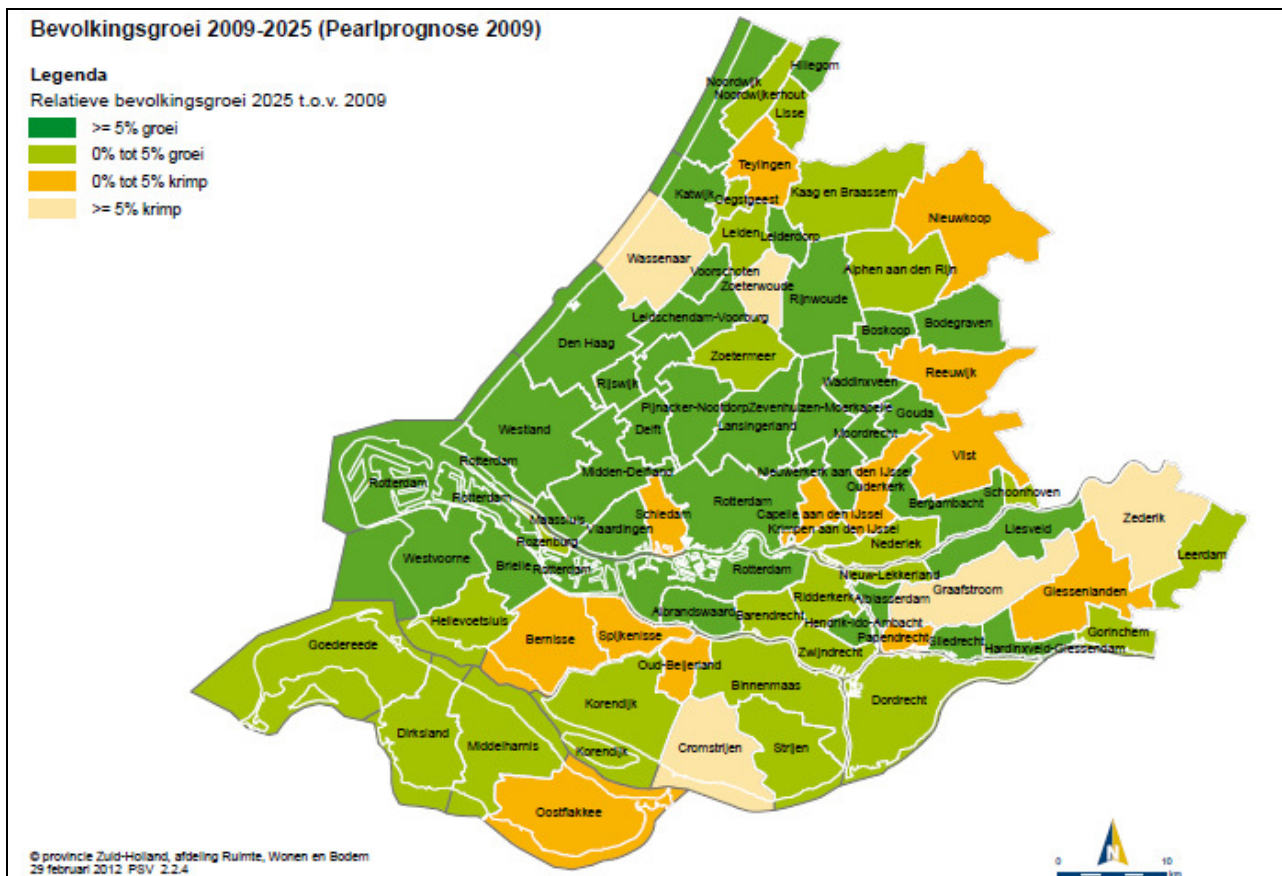
- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden.

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

De provinciale belangen zijn:

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

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



Afbeelding 15, Provinciale Structuurvisie actualisering 2011, vastgesteld 29 februari 2012
 Bij het provinciaal belang ‘voldoende aanbod in verschillende woonmilieus’ horen de ambities:

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

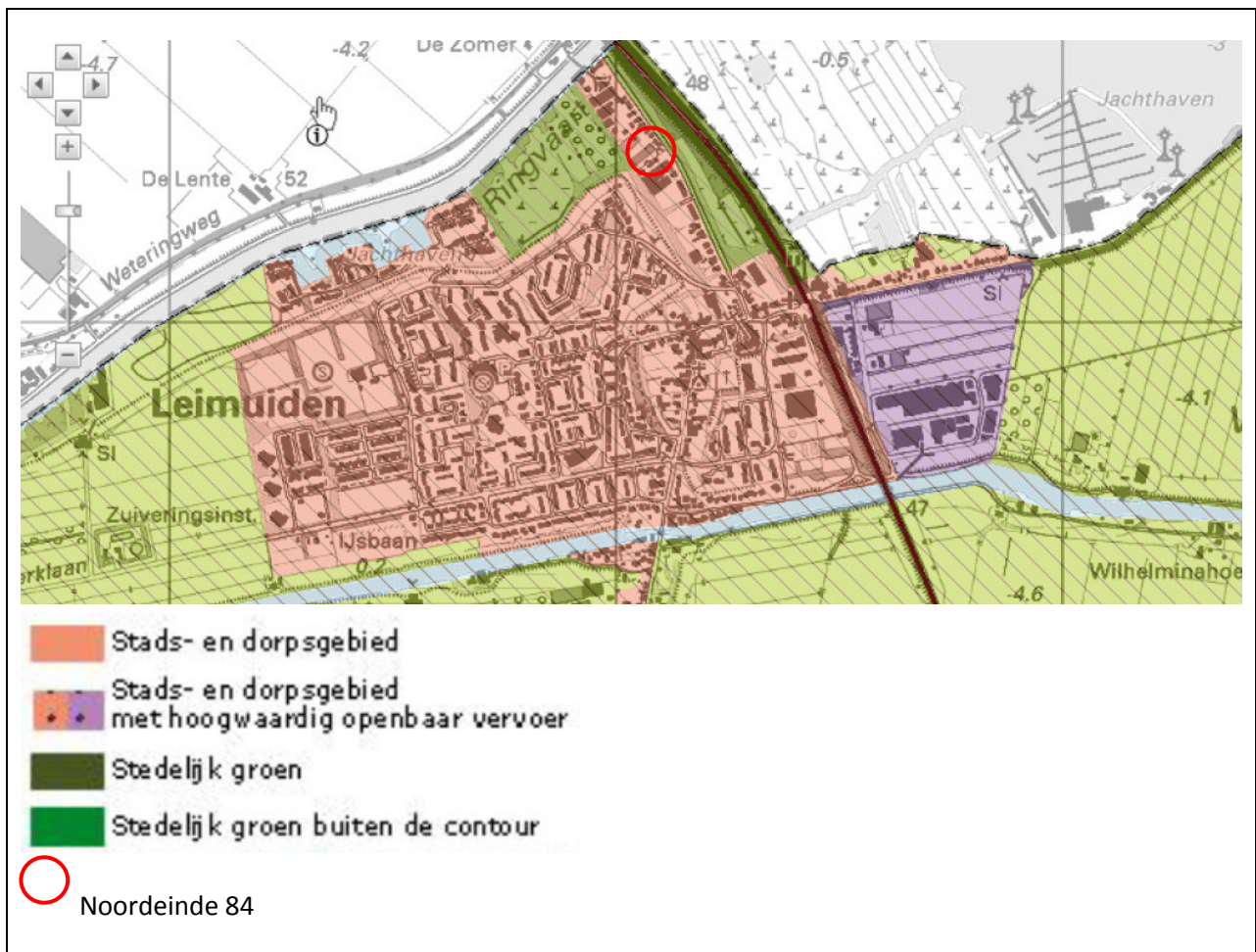
De provincie Zuid-Holland wil in 2020 een betere afstemming tussen vraag en aanbod in woonmilieus. Er is behoefte aan grotere differentiatie. Voor de bepaling van het juiste aanbod zijn verschillende parameters belangrijk, zoals de bereikbaarheid van werk, voorzieningen, recreatie en een verbeterde ruimtelijke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

Het bouwplan Noordeinde 84 past binnen het provinciale belang ‘voldoende aanbod in verschillende woonmilieus’ dat inzet op stedelijke herstructurering, binnenstedelijke verdichting en opvang van de bevolkingsgroei.

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

Functiekaart

De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. De locatie Noordeinde 84 heeft op de functiekaart de aanduiding 'Stads- en dorpsgebied'.



Afbeelding 16, Uitsnede functiekaart Provinciale Structuurvisie

Verstedelijkingsafspraken

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

Het bouwplan Noordeinde 84 is in overeenstemming met de functiekaart van de provincie Zuid-Holland.

3.2.3. Provinciale woonvisie 2011-2020

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

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

In de woonvisie is een vijftal ambities verwoord:

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

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

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

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

Dit betekent concreet het volgende tot 2020:

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

De herontwikkeling van de planlocatie Noordeinde 84 met de sloop tuinbouwkassen en de bouw van 3 woningen binnen de bebouwingscontour voldoet aan de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV)

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

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

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

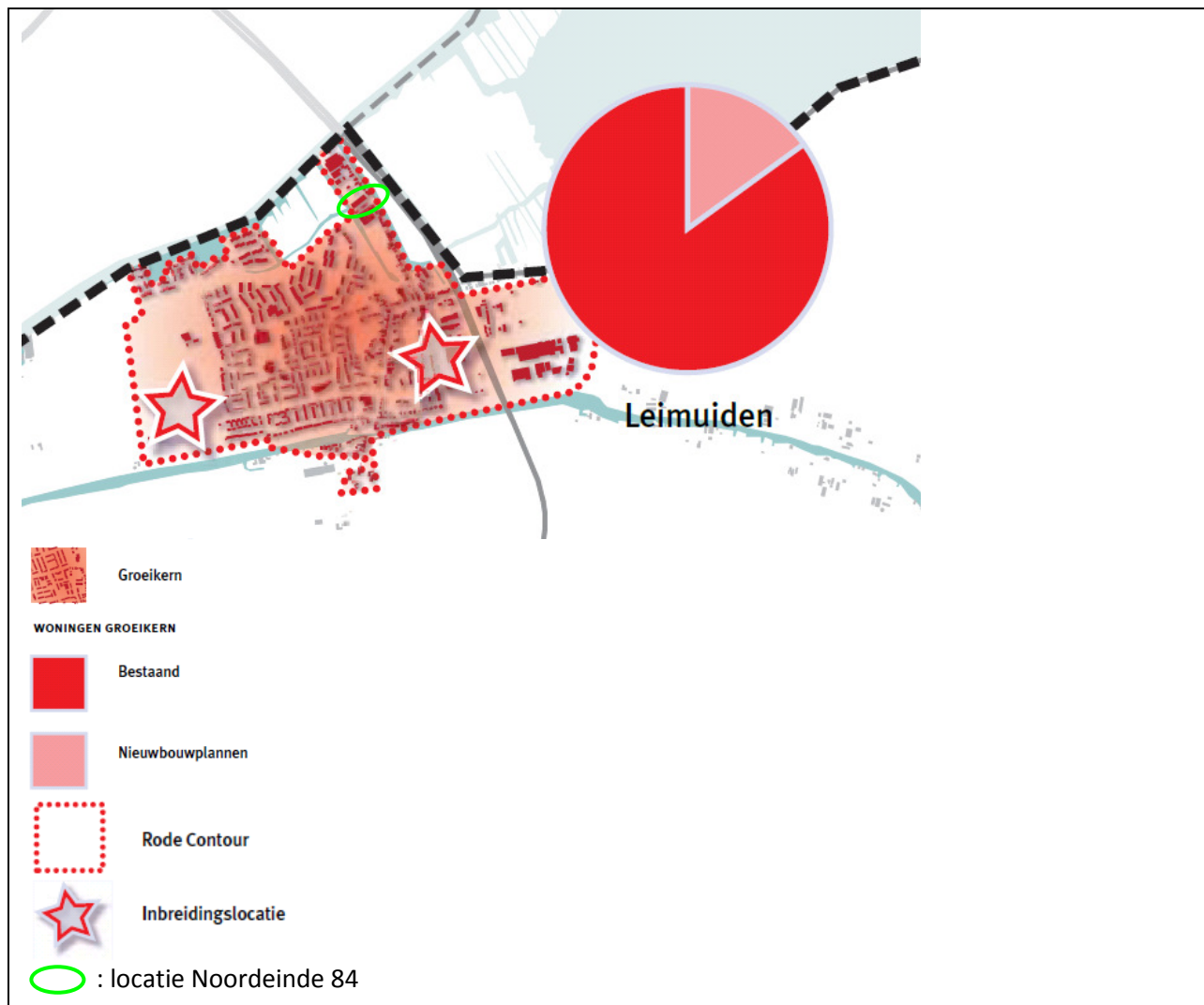
Kansen

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

Dilemma's

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

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



Abbeelding 17, uitsnede Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (2011)

Het bouwplan Noordeinde 84 is passend binnen de uitgangspunten van de MRSV die streeft naar een fijne plek om te wonen in de luwte van de Randstad, verbetering van de leefbaarheid in de kleine kernen en het dorp Leimuiden als groeikern en inbreidingslocatie heeft aangeduid.

3.3.2. Nota Inbreidingslocaties

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

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

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

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

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

Bij het bouwen in de tweede lijn moet deze wat betreft maat en schaal aansluiten bij de woningbouw in de eerste lijn. Dit zal dan inhouden dat bij woningbouw uitgegaan zal moeten worden van vrijstaande dan wel twee-onder-een-kap woningen.

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

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

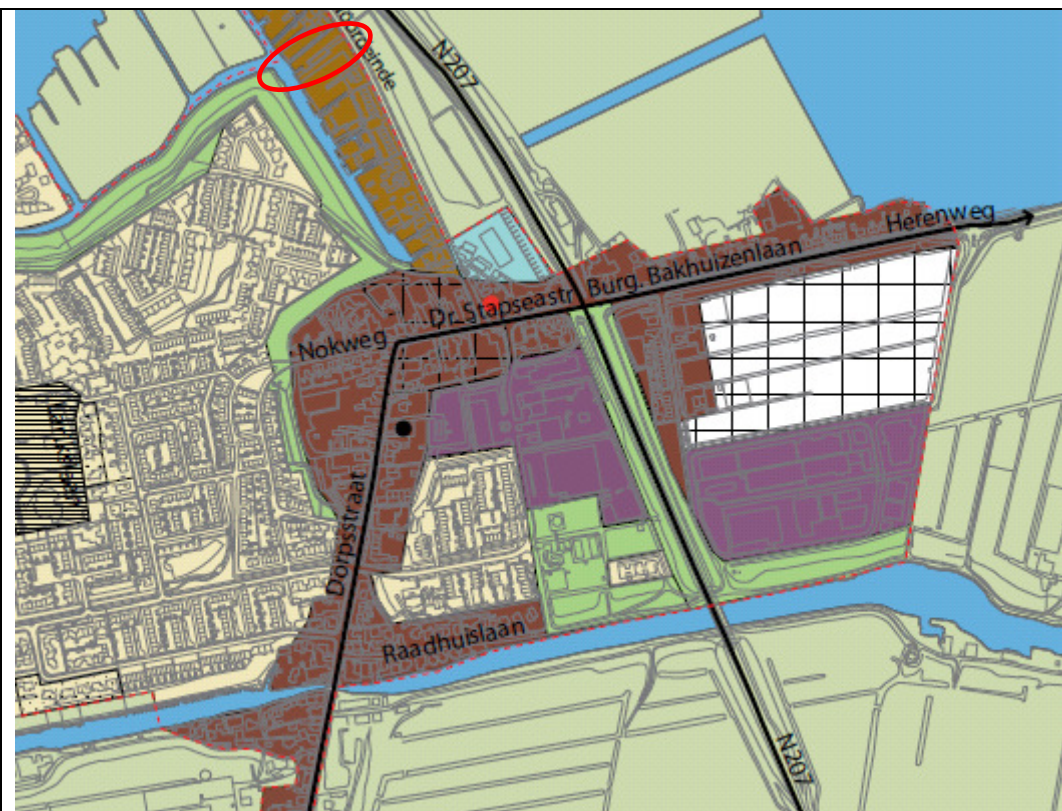
Inbreidingslocaties waarbij het gaat om het toevoegen van één of twee woningen hoeven niet in alle gevallen heel ingewikkeld te zijn. Voor deze initiatieven zijn er bij enkele deelgebieden harde ruimtelijke criteria opgesteld waarbinnen inbreiden zonder problemen mogelijk moet zijn. Op basis van deze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

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

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

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

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



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

: Noordeinde 84

Afbeelding 18, Nota Inbreidingslocaties (2011)

Het bouwplan Noordeinde 84 is een initiatief van 3 woningen die op basis van de Nota Inbreidingslocaties dient aan te sluiten op de kernbeschrijvingen, waarbinnen inbreiden zonder problemen mogelijk moet zijn.

De kernbeschrijvingen van Noordeinde zijn als volgt:

Hoofdopzet:

Bouwen achterop het perceel	Alleen als de voorzijde van het perceel bebouwd is
Situering op de kavel	Aan de weg of achter het lint
Nokrichting	Haaks op of parallel aan de openbare weg
Woningtype	Vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen
Oppervlak perceel vrijstaand	Minimaal 300m ² , exclusief wateroppervlak
Oppervlak perceel 2 [^] 1	Minimaal 200m ² , exclusief wateroppervlak
Afstand tot zijerfgrens	Minimaal 3 meter
Afstand tot voorerfgrens	Circa 7 meter aan het lint en achter het lint minimaal 3 meter
Afstand tot achtererfgrens	Minimaal 8 meter
Voorgevelrooilijn	Rechte rooilijn, achter het lint kan de rooilijn verspringen
Gevels aan openbare ruimte	Zijde grenzend aan openbare weg vormgeven als voorgevel.
Parkeren	Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein

Massa:

Oppervlakte hoofdgebouw	maximaal 40% van het perceeloppervlak (exclusief water) maximaal van 150m ²
Goothoogte	In aansluiting op de omgeving
Nokhoogte	In aansluiting op de omgeving
Hellingshoek kap	maximaal 60 ^o
Breedte woning	In aansluiting op de omgeving

Aanbouwen en bijgebouwen:

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

Het initiatief Noordeinde 84 is in overeenstemming met de kernbeschrijvingen uit de Nota inbreidingslocaties.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Cultuurhistorie en archeologie

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

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

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst op aanwezigheid van Rijksmonumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen. Hieruit is gebleken dat er zich in de nabijheid van het perceel geen archeologisch of cultuurhistorisch waardevolle elementen bevinden.

4.1.1. Provinciaal archeologiebeleid

Conform de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn overheden gehouden archeologie op te nemen in ruimtelijke plannen. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is uitgangspunt; aanvullende richtlijnen zijn opgenomen in de Regioprofielen Cultuurhistorie. Archeologisch onderzoek is niet nodig als er geen sprake is van verstoring en als de werkzaamheden in geval van archeologische verwachtingswaarden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld of het plan een omvang kent van minder dan 100 m². Voor landbouw geldt dat normaal gebruik van de bodem is toegestaan.

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

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

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

1. Bekende archeologische waarden (conform CHS Zuid-Holland)
 - a. terrein van zeer hoge archeologische waarde³⁶;
 - b. terrein van hoge archeologische waarde³⁷;

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

Voor de onder 2 a en 2 b genoemde terreinen kan onderzoek achterwege blijven indien de omvang van de verstoring minder dan 100 m² bedraagt met uitzondering van historische stads- en dorpskernen of als sprake is van werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van de bedoelde onderzoeksplicht indien gemotiveerd kan worden aangetoond dat als gevolg van het achterwege laten van onderzoek redelijkerwijs geen nadelige effecten voor de betreffende waarden te verwachten zijn.

4.1.2. Gemeentelijk archeologiebeleid

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

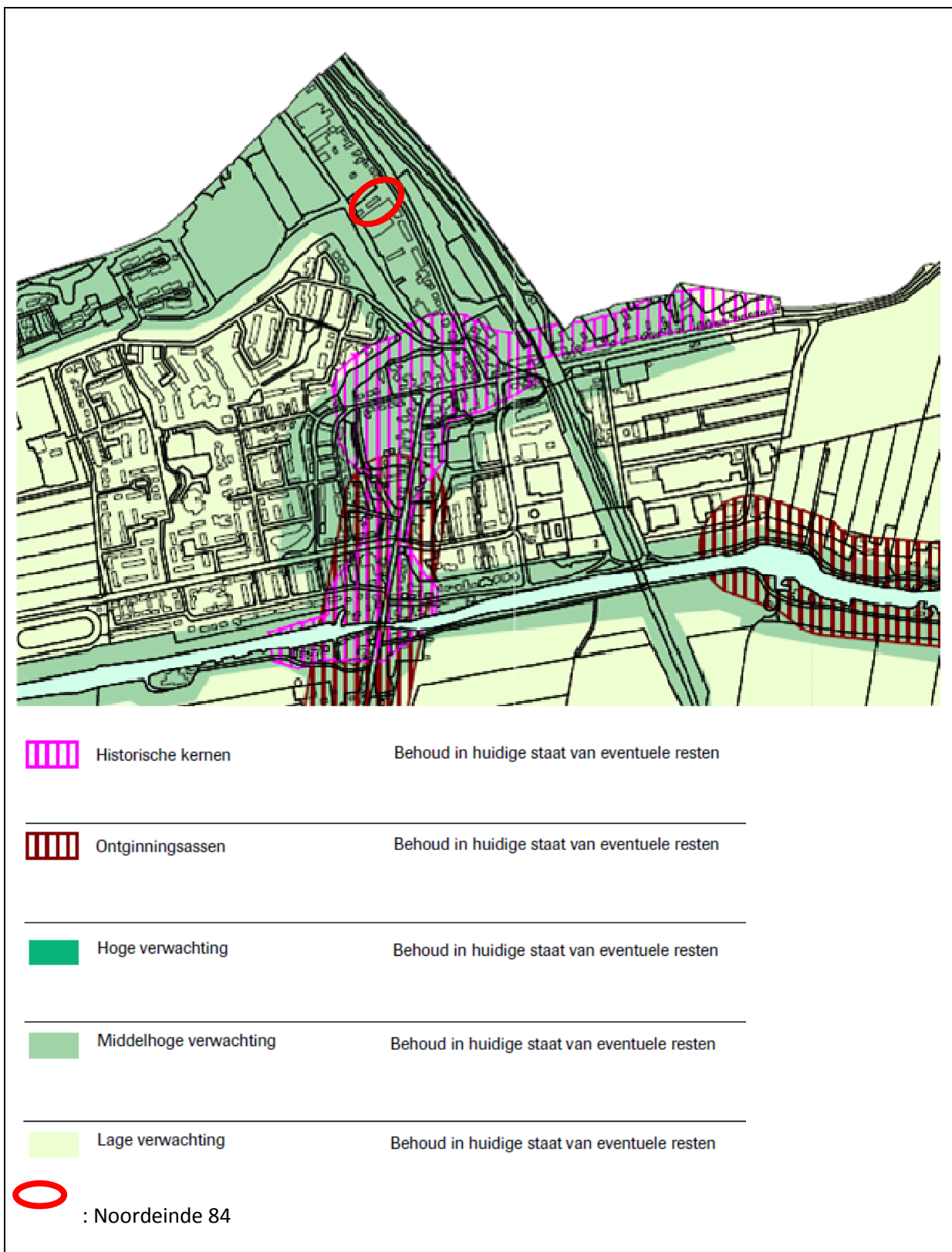
Een archeologische verwachtingskaart is “een voorspellingskaart waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones”. Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of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

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

Zones met een middelhoge verwachting

In zones met een middelhoge verwachting is een redelijke kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn. Bodemingrepen beneden of 0,30m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring of de bebouwing een kleiner oppervlak beslaat dan 100 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Wel geldt de meldingsplicht conform art. 53. Deze vrijstellingsgrens waarborgt het veiligstellen of onderzoeken/documenteren van archeologische waarden en informatie wanneer grotere oppervlakten aan de orde zijn.

In de zones met een hoge en middelhoge verwachting heeft de gemeente Kaag en Braassem gekozen voor een vrijstellingsgrens van 100 m² om, wanneer grotere oppervlakten aan de orde zijn, het veiligstellen of het onderzoeken en documenteren van archeologische waarden en informatie voldoende te kunnen te waarborgen.



Afbeelding 19, Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Kaag en Braassem

Volgens de rapportage behorende bij de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Kaag en Braassem moeten bodemingrepen beneden of 0,30m onder maaiveld in historische kernen worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring of de bebouwing een kleiner oppervlak beslaat dan 100 m2 hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Het Noordeinde bestaat als bebouwingslint niet zo lang als het historische lint van Leimuiden. Begin 20ste eeuw is de eerste bebouwing langs het Noordeinde gerealiseerd.

4.1.3 Archeologisch onderzoek

P.M.

4.1.4. Erfgoedverordening

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

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

Doordat de gemeenteraad van Kaag en Braassem op 23 mei 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgesteld, kunnen de regels voor archeologie worden opgenomen in de Erfgoedverordening. Hiervoor was reeds ruimte gereserveerd in de momenteel geldende verordening. Doordat ook het landelijk beleid op het gebied van monumenten per 1 januari 2012 is veranderd, zal ook dit worden meegenomen in de nieuwe Erfgoedverordening 2012 die in de maak is.

Bebouwing op de locatie Raadshuislaan Noordeinde 84 is niet aangeduid als rijks- of gemeentelijk monument.

4.2. Bodem

P.M.

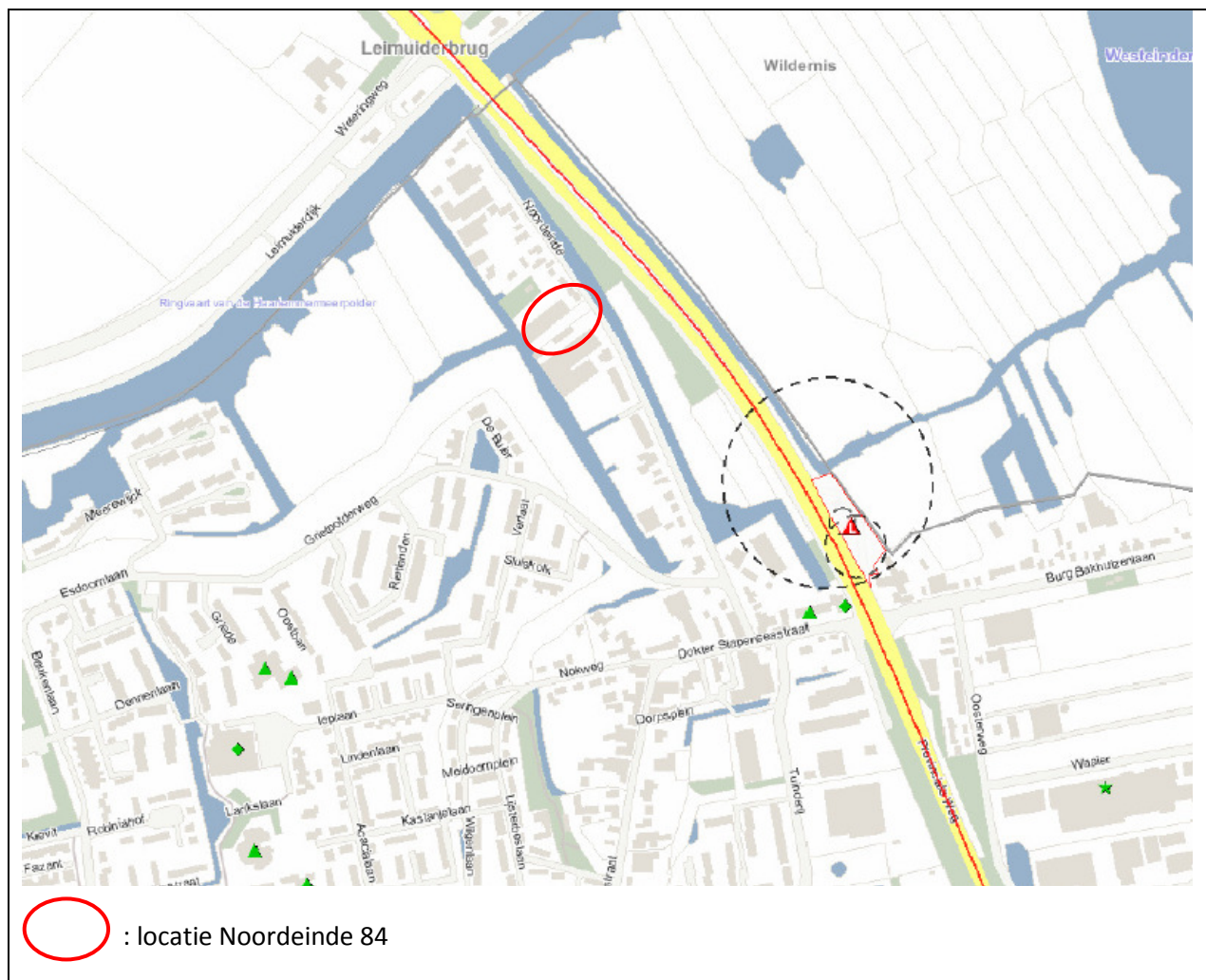
4.3 Externe veiligheid

4.3.1. Risicokaart

Om te bepalen of er sprake is van inrichtingen of tracés die de externe veiligheid zouden kunnen bedreigen, is de Risicokaart geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van knelpunten.

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.

Op de risicokaart zijn in de directe omgeving van Noordeinde 84 geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld. Onderhavig perceel is niet gelegen binnen de risicocontour van risicovolle bedrijven en/of activiteiten.



Afbeelding 20, Risicokaart

4.3.2. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

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

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

4.3.3. Plaatsgebonden risico (PR)

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

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

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

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

Benzinestations die LPG verkopen vallen onder de werking van het Bevi. De dichtstbijzijnde tankstation (LPG), van Esso Huisman Servicestations B.V., gelegen op de locatie Provinciale Weg nr. 20 te Leimuiden, bevindt zich hemelsbreed op ruim 215 meter afstand van het perceel Noordeinde 84. De 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico bedraagt bij een LPG-doorzet van maximaal 1.000 m² per jaar, 45 meter voor een nieuwe situatie (bijlage 1, tabel 1), en 35 meter voor een bestaande situatie (bijlage 1, tabel 2a). Op termijn (na wijziging van de Revi) zal deze afstand voor een nieuwe situatie ook worden teruggebracht naar 35 meter. Aan deze afstand van (minimaal) 35 meter wordt ruimschoots voldaan.

4.3.4. Groepsrisico (GR)

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

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

Op de Risicokaart is aangegeven dat het invloedsgebied (groepsrisico) van Esso Huisman Servicestations B.V., langs de Provinciale Weg nr. 20 te Leimuiden, op een afstand van, 150 meter ligt. Onderhavige locatie is op ruim 215 meter van het perceel van de locatie van Esso Huisman Servicestations B.V. gelegen, en voldoet derhalve ruimschoots aan deze waarde van 150 meter.

4.3.5. Transport gevaarlijke stoffen

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

Voor nieuwbouwprojecten in nabijheid van opslag van gevaarlijke stoffen of langs routes voor gevaarlijke stoffen moet onderzoek worden gedaan naar individueel- en of groepsrisico. De locatie (Noordeinde 84) ligt op een afstand van 65 meter van de N207, die is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

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

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

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

Volgens de Risicokaart is het plaatsgebonden risico van de N207 als volgt:

Risicocontour risicoafst. (PR 10^{-5}) [m] : 0

Risicocontour risicoafst. (PR 10^{-6}) [m] : 0

Risicocontour risicoafst. (PR 10^{-7}) [m] : 0
Risicocontour risicoafst. (PR 10^{-8}) [m] : 16

De planlocatie, gelegen op een afstand van 65 meter van de N207, voldoet aan de op de Risicokaart genoemde Risicocontour afstanden.

4.4. Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, Besluit NIBM genoemd, legt vast wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaar-gemiddelde concentratie van die stof. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM.

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

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

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

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

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

4.5. Flora en Fauna

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn wetten die door de Europese Unie zijn opgesteld. In deze richtlijnen wordt aangegeven welke dieren en planten en hun leefomgeving (habitats) beschermd moeten worden door de lidstaten van de Europese Unie.

Vogelrichtlijn

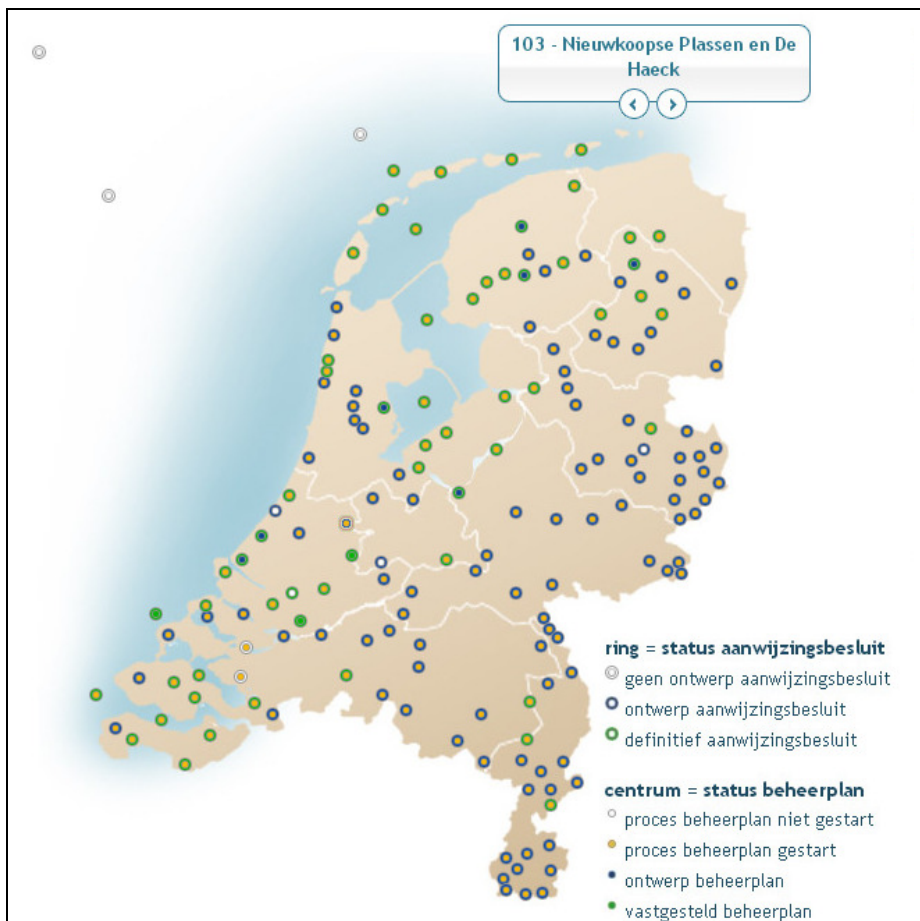
De Vogelrichtlijn heeft als doel om alle in het wild levende vogelsoorten en hun leefgebieden te beschermen. In Nederland zijn gebieden aangewezen als 'speciale beschermingszone'; dit zijn gebieden waar bedreigde (trek-)vogelsoorten voorkomen en daarom beschermd moeten worden. De Waddeneilanden zijn bijvoorbeeld zo'n gebied. Daarnaast bevat de Vogelrichtlijn andere regels om (trek-) vogels te beschermen, ook buiten de speciale zones.

Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn heeft als doel om de veelheid aan planten en dieren (biologische diversiteit) te behouden door het in stand houden van natuurlijke leefgebieden. Net als bij de Vogelrichtlijn dienen Europese lidstaten 'speciale beschermingszones' voor bedreigde dieren en planten aan te wijzen en die te handhaven. Ook bevat de Habitatrichtlijn regels voor het beschermen van dieren en planten los van deze beschermingszones.

De gebieden die worden aangewezen als speciale beschermingszone onder de Vogel- en Habitatrichtlijnen worden tezamen als 'Natura 2000' aangeduid.

Het plangebied ligt niet in de nabije omgeving van een Natura 2000 gebied.. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is 'Nieuwkoopse Plassen en De Haeck'. De Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn zijn binnen de gehele gemeente Kaag en Braassem niet van toepassing. Dit betekent dat voor de planlocatie alleen de Flora- en Faunawet relevant is.



Afbeelding 21, voortgang van Natura 2000, voortgangsrapportage oktober 2012

Natuurbeschermingswet

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

De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is deze wet van toepassing. De betreffende gebieden worden door de minister van LNV aangewezen. De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

Flora- en faunawet

Zoals de gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet, zo is de soortenbescherming geregeld in de Flora- en faunawet.

De Flora- en faunawet beschermt in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten. De Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en het CITES-verdrag maken onderdeel uit van de Flora- en faunawet.

Het uitgangspunt van de Flora- en faunawet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat alles wat schadelijk is voor bedreigde soorten verboden is. Van het verbod ('nee') kan alleen onder bepaalde voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen die voor alle dieren geldt. De zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen mag hebben voor dieren. Naast de zorgplicht bevat de

wet ook een aantal verbodsbepalingen die zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Het is niet toegestaan planten te plukken en dieren te doden, te vangen of te verstoren die onder de Flora- en faunawet vallen.

Rode lijsten

Rode lijsten geven een overzicht van diersoorten die uit Nederland zijn verdwenen of dreigen te verdwijnen. De mate van bedreiging is verdeeld over de volgende categorieën:

- uitgestorven op wereldschaal;
- in het wild uitgestorven op wereldschaal;
- verdwenen uit Nederland;
- in het wild verdwenen uit Nederland;
- ernstig bedreigd;
- bedreigd
- kwetsbaar;
- gevoelig.

Plaatsing op één van de lijsten betekent niet automatisch dat de diersoort is beschermd. Daarvoor is opname in de Flora- en faunawet nodig. Rode lijsten hebben een belangrijke signaleringsfunctie, ze geven aan hoe goed of slecht het met een diersoort gaat.

Voorgenomen beleid: nieuwe Wet natuurbescherming

Het kabinet wil de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet samenvoegen tot de nieuwe Wet natuurbescherming. Dit moet de regeldruk voor bedrijven en burgers verminderen. De behandeling van het Wetsvoorstel natuurbescherming wordt naar verwachting in 2013 door de Tweede en de Eerste Kamer afgerond.

In de Flora- en faunawet is bepaald dat een ieder voldoende zorg in acht dient te nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit houdt in dat iedereen, die redelijkerwijs weet of kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna heeft, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten dan wel naar redelijkheid alle maatregelen te nemen om die gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Dit is de zogenoemde zorgplicht (artikel 2 van de Flora- en faunawet).

Gelet op de reeds jarenlange aanwezige bebouwing (tuinbouwkas) en bedrijfsmatige tuinbouwproductieactiviteiten op de locatie Noordeinde 84, , en de aanwezigheid van woningen en bedrijvigheid in de nabije omgeving, is de aanwezigheid van beschermde dieren- en plantensoorten niet aannemelijk. Op de locatie aanwezige flora bestaat voornamelijk uit seringenstruiken die voor commerciële bloemteeltproductie worden gebruikt. Wilde vegetatie ontbreekt in het geheel. De locatie heeft geen of een zeer geringe natuurwaarde en is niet van belang voor beschermende planten- en diersoorten. Ook zijn de gronden gezien hun aard (bedrijfsmatige bloemenproductie) niet geschikt als verblijf- of foerageerplaats.

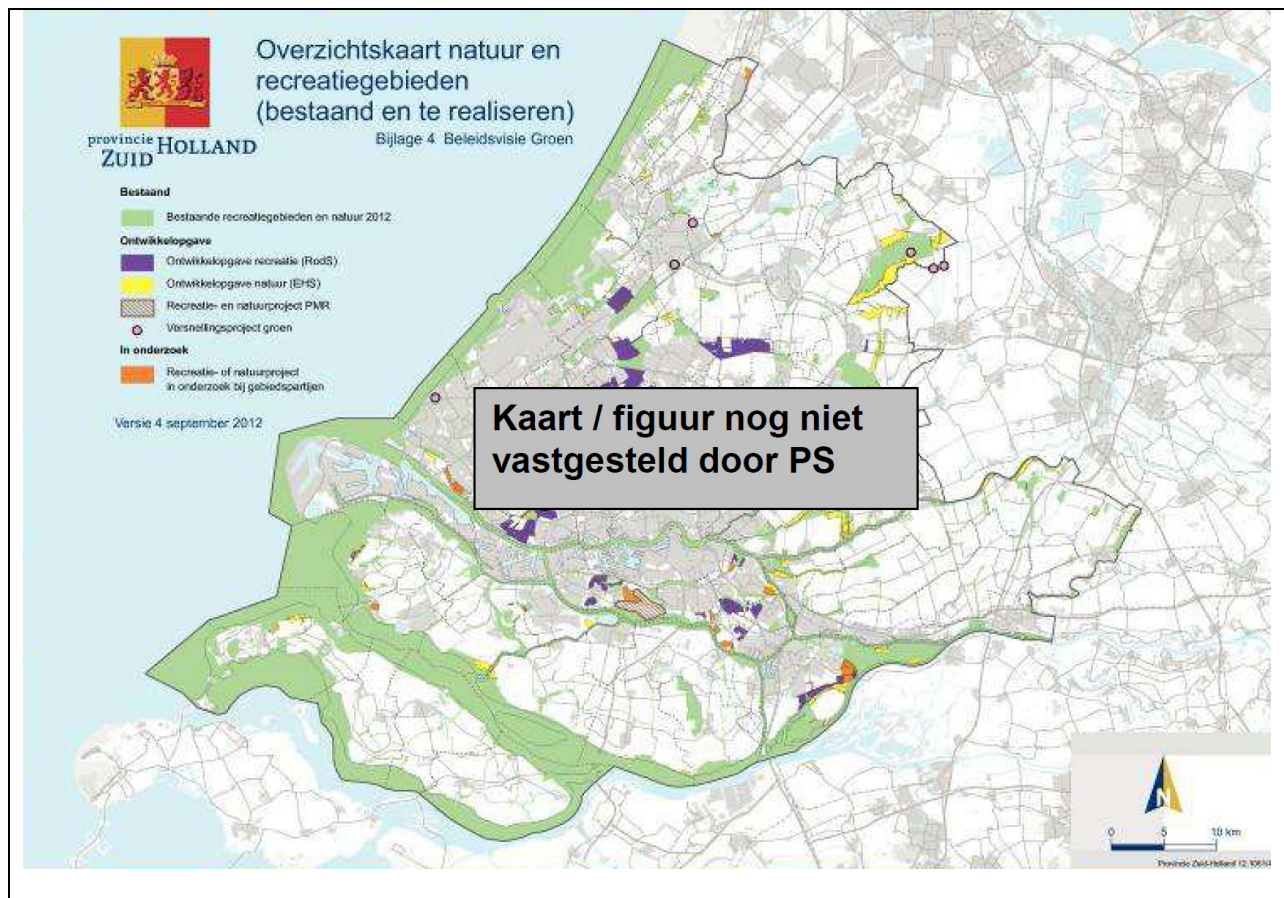
Derhalve worden er geen belemmeringen voor dit plan voorzien vanuit de Flora- en faunawet, en wordt aanvullend (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk geacht.

Natuurbeheerplan

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

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

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



Afbeelding 22, Ontwerp-Beleidsvisie Groen, Zuid Holland

Volgens de Ontwerp-Beleidsvisie Groen van de provincie Zuid-Holland is de locatie Noordeinde 84 niet gelegen in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

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



Afbeelding 23, Natuurbeheerplan 2013 Noord-Holland

Op ruim 100 meter ten oosten van de locatie Noordeinde 84 is de Ecologische hoofdstructuur (EHS) gelegen. De Ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De bouw van 3 woningen op de locatie Noordeinde 84 tast de bestaande structuur van de EHS niet aan en vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

Gezien de ligging van provinciale weg N207 tussen het plangebied Noordeinde 84 en de provinciale Ecologische hoofdstructuur zijn er geen effecten van de werkzaamheden en veranderingen in het plangebied merkbaar.

4.6. Geluid

In opdracht van Van Berkel heeft Versus Bouwadvies akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevels voor de nieuwbouw van 3 woningen gelegen aan Noordeinde 84 te Leimuiden.

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

In dit akoestisch onderzoek is de geluidbelasting berekend op de gevels van de nieuwbouw van 3 woningen, veroorzaakt door het verkeer rijdend op Noordeinde, de Leimuiderdijk en de Leimuiderweg. Ook is gekeken naar de invloed van het luchtvaartlawaai op de gevels van de te bouwen woningen.

Uit de rapportage van het akoestisch onderzoek d.d. 3 december 2012 blijkt op basis van de resultaten van de geluidberekeningen dat de geluidbelasting (de toetsingswaarde in L_{den}) op de gevels van de nieuw te bouwen woningen, als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Leimuiderdijk lager is dan 48 dB. Voor deze waarde hoeft geen hogere grenswaarde te worden gevoerd.

De toetsingswaarde in L_{den} afkomstig van de Leimuiderweg is 62 dB (incl artikel 110 g Wgh). Indien er sprake is van een ruimtelijke procedure dan dient voor deze waarde een hogere grenswaarde te worden gevoerd (de maximum ontheffingswaarde bedraagt 63 dB).

Luchtvaartlawaai

Het bouwplan valt volgens de kaart Geluidscontouren aanwijzing S5P (vijfbanenstelsel) tekening 19-571 op de 35 KE lijn, hetgeen betekent dat de karakteristieke geluidwering van de gevels volgens tabel 3.3.1 van artikel 3.3 lid 1 uit het Bouwbesluit 30 dB dient te bedragen.

Gevelisolatie

Uit voorgaande hoofdstuk Resultaten blijkt dat karakteristieke geluidwering van het verkeerslawaai maatgevend is en dient de karakteristieke geluidwering van de gevels dan ook minimaal 31 dB dient te bedragen.

4.7. Water

4.7.1. Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het

erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: www.rijnland.net.

4.7.2. Keur en Beleidsregels 2009

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

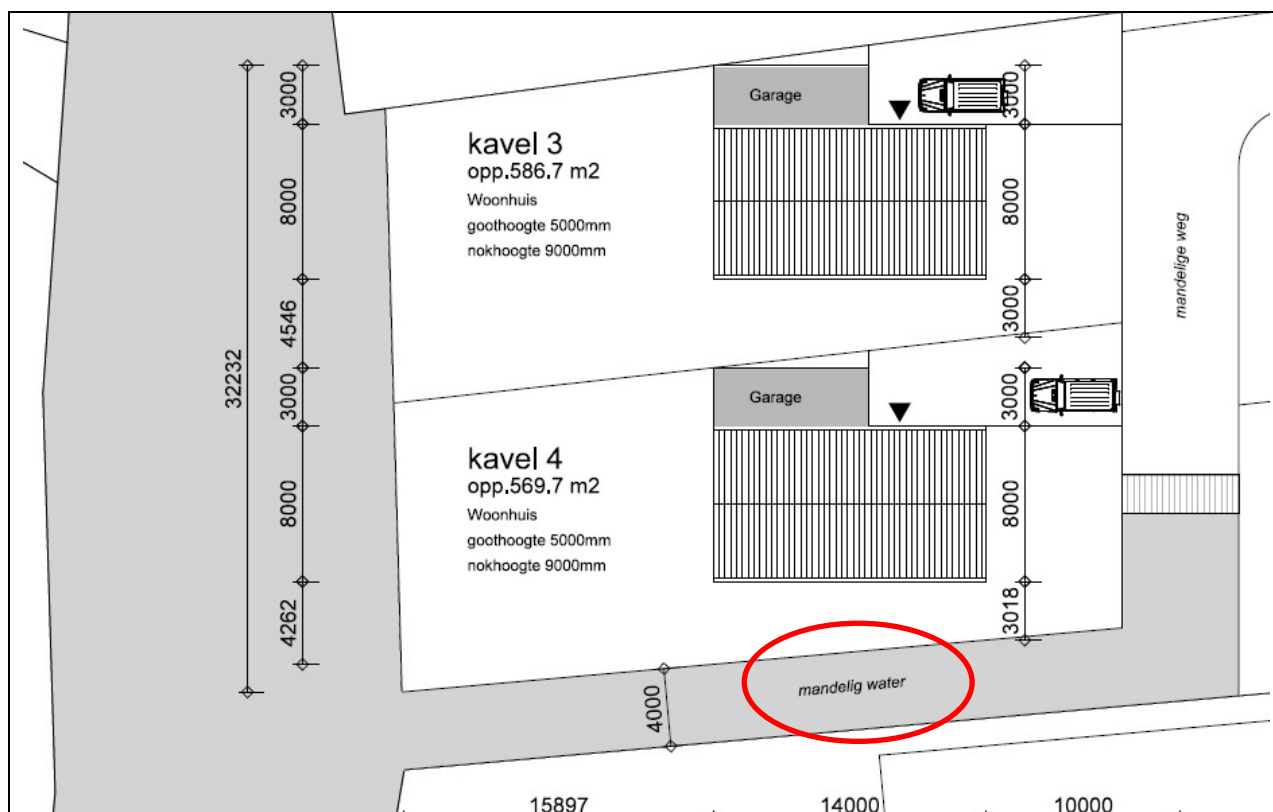
- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

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

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

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

Daarbij zal er in de nieuwe situatie een nieuwe waterpartij bij kavel 4 worden aangelegd.



Afbeelding 24, nieuwe situatie

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

4.7.3. Riolering en afkoppelen

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

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

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

4.7.4. Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

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

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

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6. CONCLUSIE

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het inbreiden van 3 vrijstaande woningen op het perceel Noordeinde 84.

Volgens de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan “Kernen Leimuiden/Rijnsaterwoude” rust op onderhavige locatie de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ (A). De bouw van drie woningen ter plaatse van de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

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

Op 5 september 2012 heeft het college van B&W haar positieve grondhouding uitgesproken over het principeverzoek tot wijziging van de bestemming Agrarische doeleinden naar Wonen op het perceel Noordeinde 84 te Leimuiden, voor het inbreiden van maximaal 3 woningen.

Het voorgenomen bouwplan is niet in strijd met het overige rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en er zijn geen beperkingen van de luchthaven Schiphol ten aanzien van geluid en veiligheid voor het inbreiden van 3 vrijstaande woningen op de locatie Noordeinde 84 van toepassing.

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