

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Nieuw woonhuis achter Kerkstraat 33 te Oude Wetering

Opdrachtgever /
initiatiefnemer:

dhr. & mevr. Klein
Kerkstraat 33
2377 AS Oude Wetering

Architect:

Kuiper architectuur
Poeldijk 9
2375 NG Rijpwetering

Kenmerk gemeente:
Contactpersoon:

principeverzoek V20150008
dhr. J. Beelen

Datum:
Gewijzigd:

24-09-2015
-

Inhoud

1. Inleiding
 - 1.1 aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing
 - 1.2 keuze planologische procedure
 - 1.3 wettelijke vereisten reguliere procedure
 - 1.4 juridische planbeschrijving
 - 1.5 leeswijzer Ruimtelijke Onderbouwing
2. Initiatief
 - 2.1 Huidige situatie
 - 2.2 Toekomstige situatie
3. beleidskader
 - 3.1 rijksbeleid
 - 3.1.1 Nota Ruimte
 - 3.1.2 Verdrag van Malta
 - 3.1.3 Nota Waterhuishouding
 - 3.1.4 Natuurbeschermingswet
 - 3.1.5 Nota Belvederè
 - 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.2.1 structuurvisie
 - 3.3 gemeentelijk beleid
 - 3.3.1 structuurvisie
 - 3.3.2 bestemmingsplan
 - 3.3.3 nota inbreidingslocaties
4. Haalbaarheid van de Ruimtelijke Onderbouwing
 - 4.1 Inleiding
 - 4.2 Milieueffectrapportage (m.e.r.)
 - 4.3 bedrijven en milieuzonering
 - 4.4 geluid
 - 4.5 externe veiligheid
 - 4.6 bodem
 - 4.7 luchtkwaliteit
 - 4.8 flora en fauna
 - 4.8.1 gebiedsbescherming
 - 4.8.2 soortenbescherming
 - 4.9 archeologie
 - 4.10 water
 - 4.10.1 beleid
 - 4.10.2 watertoets in relatie tot ontwikkeling
 - 4.10.3 kenmerken watersysteem
 - 4.11 verkeer en parkeren
 - 4.12 duurzaamheid
5. overige aspecten
 - 5.1 stedenbouwkundige randvoorwaarden
 - 5.2 welstand
6. uitvoerbaarheid
 - 6.1 economische uitvoerbaarheid
 - 6.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 6.2.1 inspraak
 - 6.2.2 overleg
 - 6.2.3 zienswijzen
7. Bijlagen
 - 7.1 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft voornemens om op het perceel van Kerkstraat 33 een nieuwe (extra) woning te bouwen.

Het perceel biedt voldoende ruimte voor een nieuwe woning.

Voor dit plan is een principeverzoek ingediend. In juli 2015 heeft de gemeente Kaag en Braassem positief gereageerd op dit verzoek (kenmerk V20150008).

1.1 aanleiding voor de ruimtelijke onderbouw

Het bouwplan is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Oude Wetering. (inwerkingtreding vanaf 26 oktober 2004). De woning valt binnen de bestemming Woondoeleinden, maar er is geen bouwvlak in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 3 van het bestemmingsplan is onder de bouwvoorschriften opgenomen, dat hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkmogelijkheid die het bouwplan mogelijk maakt en het bouwplan kan ook niet middels een buitenplanse afwijking gerealiseerd worden.

VERKLARING

AANDUIDINGEN

- Kadastrale gegevens
- Grens van het bestemmingsplan
- Bestemmingsgrens
- Bouwgrens
- Hoogtescheidingslijn
- Onderdoorgang
- Grens plankaart
- Differentiatievlak

3 x wb	Aantal ligplaatsen woonboten	} Water
wb	Ligplaats woonboten	
rw (10)	Recreatiewoning + maximaal aantal	} Jachthaven

- (ag) Aaneengesloten woningen
- (hv) Halfvrijstaande woningen
- (v) Vrijstaande woningen
- * Bedrijfswoning
- MD-W Dienstwoning
- † Begraafplaats
- ≡ Rijksmonument
- Maximum goothoogte
- Maximum bouwhoogte
- (W) Met wonen op verdieping
- X Bedrijf categorie 3
- III Horecacategorie
- Geluidgevoelige functie toegestaan



Uitsnede bestemmingsplankaart met t.p.v. pijl de planlocatie.

BESTEMMINGEN

Artikel 3 Woondoeleinden -W-	Artikel 9 Verkeersdoeleinden -V-	Artikel 14 Nutsvoorziening -N-
Artikel 4 Maatschappelijke dienstverlening -MD-	Artikel 10 Verblijfsdoeleinden -VB-	Artikel 15 Uitwerkingsverplichting 1 -U1-
Artikel 5 Gemengde doeleinden -GD-	Artikel 11 Water -WA-	Artikel 16 Waterkering (dubbelbestemming)
Artikel 6 Detailhandel -D-	Artikel 12 Groen -G-	Artikel 17 Archeologische waarden (dubbelbestemming)
Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden -B-	Artikel 13 Jachthaven -J-	
Artikel 8 Horeca -H-		

1.2 keuze planologische procedure

Het bouwplan kan meeliften met het nieuwe bestemmingsplan Oude Wetering. In dit bestemmingsplan wordt een nieuw bouwvlak opgenomen voor het plan. Dit betekent dat op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt er ook geen sprake meer is van strijdigheid.

1.3 wettelijke vereisten reguliere procedure

Na het in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan Oude Wetering zal de aanvraag voldoen aan de vereisten genoemd in artikel 4 van het Bor.

1.4 (juridische) planbeschrijving

Het onderhavige bouwplan betreft;

- de nieuwbouw van een woonhuis.

Kadaster gemeente Kaag en Braassem (Alkemade), sectie B, nummer 5535.

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Oude Wetering (inwerkingtreding nieuw bestemmingsplan in 2016).

Doordat het plan in strijd is met het huidige bestemmingsplan (inwerking vanaf 26 oktober 2004) wordt meegelift met het nieuwe bestemmingsplan.

1.5 leeswijzer Ruimtelijke Onderbouwing

Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie met

daarna in hoofdstuk 3 meer over rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 gaat in op de diverse milieu-aspecten en haalbaarheid met tot slot hoofdstuk 5 over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

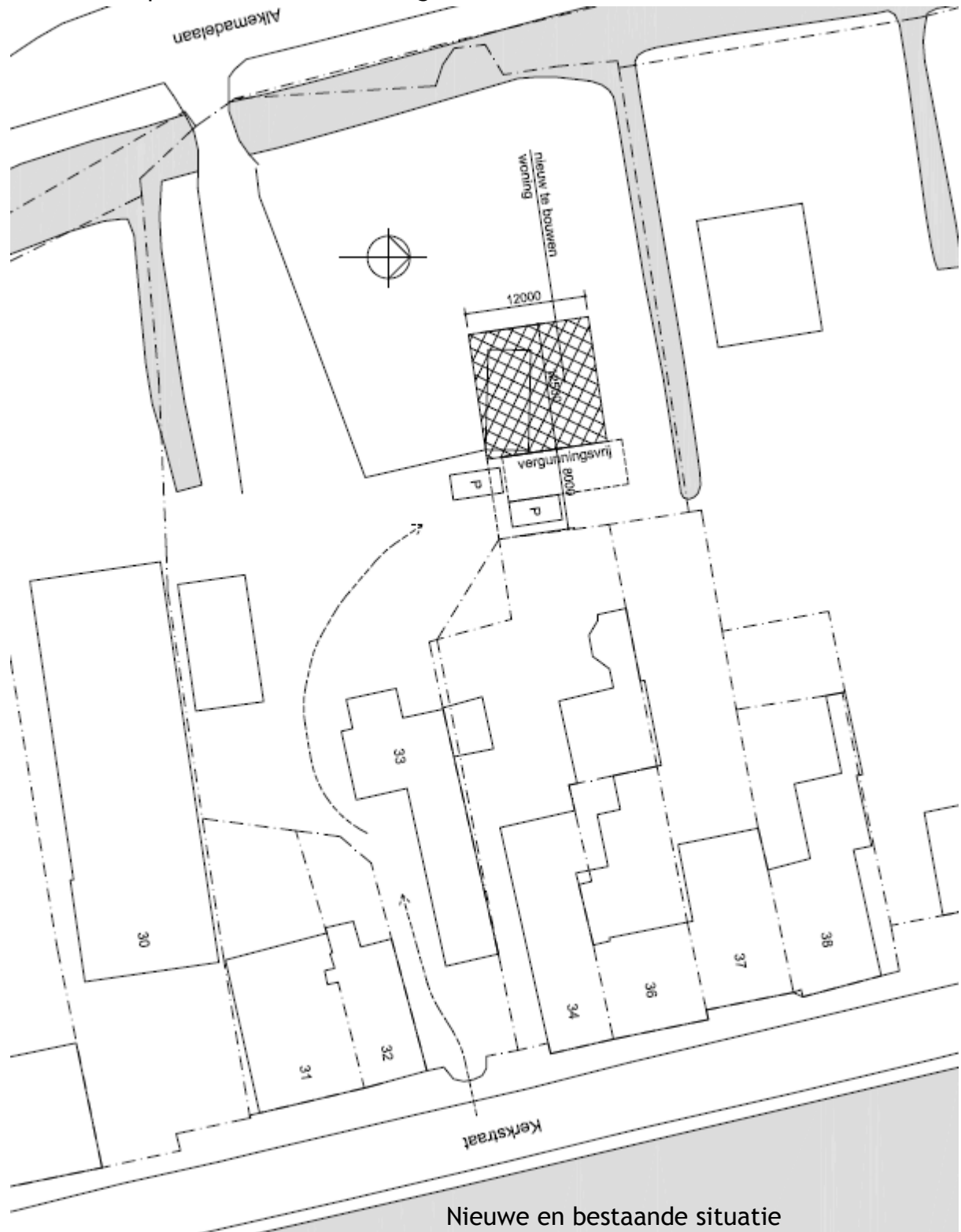
2. Initiatief

2.1 huidige situatie

Kerkstraat 33 bestaat uit een groot kavel dat op dit moment in gebruik is als wonen met tuin en langer geleden als boerderij met erf.

Aan de achterzijde grenst het kavel aan een sloot met parallel daaraan de Alkemadelaan.

Het kavel is per voet / fiets of auto goed bereikbaar vanaf de Kerkstraat.



Nieuwe en bestaande situatie

2.2 toekomstige situatie

Op het kavel zal een nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd. De nieuwe woning is per voet / fiets of auto goed bereikbaar vanaf de Kerkstraat. De ontsluiting naar de Alkemadelaan zal niet gebruikt worden (zoals opgemerkt door de verkeerskundige, zie brief gemeente Kaag en Braassem 14 juli 2015)

Op eigen terrein is voldoende plaats voor minimaal 2 parkeerplaatsen.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Nota ruimte (2006): er worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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 planlocatie valt binnen de bebouwingscontour van de provincie Zuid-Holland. Daardoor is het plan niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

De structuurvisie (MRSV) van de gemeente Kaag en Braassem geeft een overzicht van de ambitie die de gemeente heeft tot 2025.

De MRSV maakt een onderscheid tussen groei- en groenkernen binnen de gemeente Kaag en Braassem.

De locatie maakt deel uit van de Kerkstraat-Alkemadelaan in Oude Wetering. Oude Wetering is betiteld als groekern en hierbij is voorzien in een ontwikkeling met woningbouw.

De voorgenomen bouw van de woning is hierin passend.

3.3.2 Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Oude Wetering met de bestemming Woondoeleinden (bestemmingsplan 2004) of Wonen in het nieuwe bestemmingsplan.

Het bouwplan kan meeliften met het nieuwe bestemmingsplan Oude Wetering. In dit bestemmingsplan wordt een nieuw bouwvlak opgenomen voor het plan. Dit betekent dat op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt er ook geen sprake meer is van strijdigheid.

3.3.3 nota inbreidingslocaties

Citaat uit beoordeling principeverzoek;

“Het plan is getoetst aan en past binnen de Nota inbreidingslocaties en de notitie inbreiding Kerkstraat-Veerstraat-Alkemadelaan.

Het plan voldoet daaraan: de achtertuin is minimaal 8m, de afstanden tot de zijdelingse erfgrenzen zijn minimaal 5m, het perceel is ruimschoots voldoende groot.

De goot- en nokhoogte zijn beperkt, resp. 3m en 7,5m.

De voorzijde is gericht naar de Alkemadelaan.

Er is ruimte voor twee parkeerplaatsen.

De ontsluiting loopt langs nr 33 vanaf de Kerkstraat.”

4 Haalbaarheid van de Ruimtelijke Onderbouwing

4.1 Inleiding

Ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing is het volgende onderzoek verricht, nl;

Een akoestisch onderzoek en een bodemonderzoek.

4.2 milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. In dit geval wordt het plan wel genoemd in deze bijlage (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject).

Gelet op de omvang van het plan (1 woning) en de in de bijlage gestelde drempelwaarden (2000 woningen) verwachten wij geen nadelige gevolgen voor het milieu.

Het milieubelang wordt in de ruimtelijke onderbouwing van dit plan voldoende afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r. beoordeling is niet nodig.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal percelen met detailhandelbestemming. Kerkstraat 31 en 38 liggen daarvan het dichtst bij. Volgens de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt voor bedrijven in detailhandel of dienstverlening n.e.g. een richtafstand van minimaal 10 meter. De nieuw te bouwen woning komt op een afstand van ca. 22 meter (kortst gemeten afstand) met de erfgrens van Kerkstraat 38 en ca. 41 meter met de erfgrens van Kerkstraat 31.

Aan de richtafstand wordt dus voldaan.

Gelet op de afstand tot de omliggende bedrijven is er geen aanleiding om aan te nemen dat er ter plaatse van de woning geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Bovendien worden de bedrijven niet belemmerd door het plan.

4.4 Geluid

Voor de locatie is een akoesisch onderzoek gemaakt door Weel geluidadvies, rapportnummer KUI.15.02, d.d. 23 september 2015.

De conclusie van dit onderzoek luidt:

“De geluidbelasting op de voorgevel van een nieuw te bouwen woning aan de Kerkstraat 33 bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op de Alkemadelaan maximaal $L_{den} = 54$ dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai, deze is 48 dB, wordt met maximaal 6 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder wordt niet overschreden.

Maatregelen om de geluidbelasting te verlagen stuiten op bezwaren van financiële aard.

De woning beschikt over een geluidluwe gevel, de geluidbelasting bedraagt daar minder dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai. Tevens zijn er verblijfsruimten aanwezig aan de geluidluwe gevel. Er wordt voldaan aan de eisen uit het Hogere waardebeleid wat de Omgevingsdienst voor de gemeente heeft opgesteld.

B&W van Kaag en Braassem zal voor de realisatie van deze woning een Hogere waarde moeten verlenen van $L_{den} = 54$ dB.”

4.5 externe veiligheid

De locatie ligt in het effectgebied van de A4, de afstand bedraagt nl. ongeveer 1200 meter.

Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 kilometer.

De bouw van 1 woning heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals bereikbaarheid, capaciteit hulpverleningsdiensten of zelfredzaamheid.

Verder zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen gelegen. Externe veiligheid is niet relevant voor dit plan.

4.6 Bodem

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek gemaakt door Idds bv, kenmerk 1507H460/RKO/rap1, d.d. 11 september 2015.

De conclusie van dit onderzoek luid:

“Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Bovengrond

- In de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, kwik, lood, zink en PAK en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen en minerale olie.

Ondergrond

- In de ondergrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- De ondergrond is licht verontreinigd met kwik en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

Grondwater

- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, koper en nikkel en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCl en minerale olie.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en/of de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie te worden aanvaard. De gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.”

4.7 Luchtkwaliteit

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. In dit geval is getoetst aan de ambities voor luchtkwaliteit uit het regionaal beleidskader voor duurzame stedenbouw (RBDS).

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de gemeente nergens hoger zijn dan 35 µg/m³ (2011). Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is.

Hiermee wordt voldaan aan de extra ambities voor luchtkwaliteit uit het RBDS. Toevoeging korte verwijzing naar de wet 15-03-2013;

In de Wet milieubeheer zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen.

Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. In de wet is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³) voor stikstofdioxide en fijn stof.

Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Het betreft de realisatie van 1 woning. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor "niet betekenende mate" bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen.

Verder wordt voldaan aan de ambities uit het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Gebiedsbescherming

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

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

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

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

Het nieuw te bouwen woonhuis is gelegen binnen het nationale landschap 'Groene Hart'. Gezien de geringe omvang van het plan en de ligging binnen het stedelijk gebied heeft de ligging in het Groene Hart geen invloed op het bouwplan.

4.8.2 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde

besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

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

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Tijdens de bouwwerkzaamheden van het woonhuis zal de zorgplicht ook daadwerkelijk nageleefd worden.

Het plan zal niet of nauwelijks negatieve effecten hebben op de aanwezig flora en fauna, doordat er naast de locatie reeds gewoond wordt en doordat de nieuwbouw werkzaamheden zullen starten buiten het broedseizoen.

4.9 Archeologie

Met de wijziging van de Monumentenwet zijn gemeenten verantwoordelijk geworden voor de zorg voor het eigen archeologisch erfgoed. In artikel 38a van de Monumentenwet 1988 wordt de koppeling met de ruimtelijke ordening gemaakt, door te stellen dat gemeenten bij het opstellen ruimtelijke plannen rekening dienen te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dat betekent overigens niet dat gemeenten verplicht zijn om in ruimtelijke plannen altijd voorrang te geven aan de archeologie, maar wel dat ze het behoud van archeologische waarden zullen moeten afwegen tegen andere belangen. Dat houdt in dat de gemeente er te allen tijde voor moet zorgen

dat bij inrichtingsplannen en besluiten over bodemingrepen de archeologische belangen in kaart zijn gebracht en dat er in het afwegingsproces zorgvuldig mee wordt omgesprongen.

Op basis van het archeologiebeleid zal bij een bodemingreep van meer dan 150 m², een archeologisch onderzoek moeten plaats vinden (historische kernen en ontginningsassen). Het nieuwbouwplan is exact 150 m² groot en een archeologisch onderzoek is dan ook niet uitgevoerd.



beleidskaart gemeentelijk archeologiebeleid (oost) met t.p.v. pijl de planlocatie.

Legenda	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
AMK-terrein	Behoud in huidige staat	Bodemingrepen dienen te worden voorkomen.	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
Historische kernen	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m ² geen bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
Ontginningsassen	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m ² geen bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
Hoge verwachting	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m ² geen bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
Middelhogewachting	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m ² geen bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
Lage verwachting	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 5 ha geen bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
Vindtoord	Geen	Geen	

4.10 Water

4.10.1 Beleid

Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer wordt gevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. In bijlage 1 (hoofdstuk 7) is de tekstsjabloon over Rijnlands beleid opgenomen.

4.10.2 Watertoets in relatie tot ontwikkeling

In het geval van een grotere uitbreiding van het verhard oppervlak dan 500 m² is er de verplichting tot het graven van een hoeveelheid oppervlaktewater die gelijk is aan 15% van de uitbreiding van de verharding.

Er is sprake van een "kleine" uitbreiding die minder dan 500 m² zal zijn, er zal dus geen water gegraven hoeven te worden.

4.10.3 Kenmerken watersysteem

Voor de nieuwe woning wordt gebruik gemaakt van een gescheiden systeem; hemelwater en vuil water worden gescheiden afgevoerd.

4.11 Verkeer en parkeren

De nieuwe woning zal ten opzichte van de bestaande situatie nauwelijks extra verkeersbewegingen opleveren. Het betreft één woning.

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden.

Er is voldoende plaats voor minimaal 2 auto's.

4.12 Duurzaamheid

Het duurzaamheidsbeleid van Kaag en Braassem is vastgelegd in de duurzaamheidsagenda. De Duurzaamheidsagenda 2011-2014 "Samenwerken en verbinden" is in december 2011 door het college vastgesteld. De Duurzaamheidsagenda geeft aan dat bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht besteed wordt aan duurzaamheid. Voor dit plan is daarbij het volgende van belang. Voor kleinere bouwprojecten (minder dan 10 woningen, utiliteitsbouw minder dan 3000 m² BVO) informeert de gemeente initiatiefnemers over duurzaam bouwen via de Infobladen Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen. De gemeente kan bij deze projecten onder meer een gratis licentie verstrekken voor het gebruik van het instrument 'GPR Gebouw'. Daarmee kan de initiatiefnemer onderzoeken welke duurzaamheidsambities gehaald worden. Er is zowel een infoblad voor particulieren (www.odwh.nl/particulieren/bouwen-verbouwen) als voor bedrijven (www.odwh.nl/bedrijven/duurzaam-ondernemen/duurzaam-bouwen).

Voor de grond-, weg-, en waterbouw kan voor kleine projecten gebruik gemaakt worden van de ambities die gelden voor middelgrote projecten. Dit is uitgewerkt in de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 (<http://www.odwh.nl/bedrijven/duurzaam-ondernemen/duurzaam-bouwen>).

5.0 Overige aspecten

5.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het perceel maakt onderdeel uit van het dorp Oude Wetering en zal een ontsluiting krijgen vanaf de Kerkstraat, maar zichtbaar zijn vanaf de Alkemadelaan.

In de beoordeling van het principeverzoek wordt verwezen naar een positief stedenbouwkundig advies.

5.2 Welstand

Per 1 oktober 2010 is het nieuwe welstandsbeleid van kracht. Het plangebied ligt in het beschermd dorpsgezicht Oude Wetering.

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het plan op 18-06-2015 beoordeeld en is akkoord.

Citaat uit beoordeling principeverzoek;

“Commissieadvies

Op het eerste gezicht lijkt het schuurtje nog behoorlijke historische waarde te hebben, maar het blijkt in slechte staat en heeft betonnen kozijnen. Een bezoek van een delegatie van de commissie aansluitend op de vergadering heeft bevestigd dat de schuur niet behoudenswaardig is. De nieuwe woning heeft een referentie naar een hooiberg en om die reden een opvallende kap, het is gezien de omgeving positief dat het één laag met kap betreft en niet verder de hoogte in gaat. Het gebruik van kunststof kozijnen heeft niet de voorkeur, maar dat is geen breekpunt. Zorgt het ontwerp van de garage ervoor dat de vorm van het hoofdgebouw onvoldoende tot zijn recht komt. Deze kan beter terugliggend of losstaand worden ontworpen.”

De laatste opmerking over de vergunningsvrije garage zal meegenomen worden; deze zal terugliggend worden gebouwd.

6.0 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op rekening van een particulier gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn dan ook voor rekening van aanvrager. De kosten voor het volgen van de afwijkingsprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Het project wordt op verzoek van en gefinancierd uit eigen middelen van initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten aan de ontwikkeling verbonden. Hiermee kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan. De economische uitvoerbaarheid van dit project zal met het afsluiten van een anterieure overeenkomst worden aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Voor een reguliere procedure geldt dat het plan voor zes weken ter inzage wordt gelegd. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder (artikel 3.12 lid 5 Wabo).

De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden geplaatst in het plaatselijk huis-aan-huis blad hier in de regio, de Staatscourant, de gemeentelijke website en langs elektronische weg op www.ruimtelijkeplannen.nl.

6.2.2 Overleg

Er is vooroverleg geweest door de initiatiefnemers met omliggende burenen.

6.2.3 Zienswijzen

In deze paragraaf worden de eventueel ingediende reacties en / of zienswijzen op het ontwerpbesluit te zijner tijd opgenomen

7.0 Bijlagen

7.1 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 2010-2015

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

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

Riolering en afkoppelen

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

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

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

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.