

Ruimtelijke onderbouwing

Plantage 80 te Oude Wetering

projectnummer 14147

Opdrachtgever: RV&O B.V.
F.D. Rademaker
Lange Brinkweg 31c
3764 AA Soest

Versienummer:

Datum: 1 juni 2016

Auteur: Robin Droogendijk / mr. M.W. van der Hulst

Controle: drs. I. Dias

Paraaf:



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	4
2 Projectbeschrijving	4
2.1 Projectlocatie.....	4
2.3 Vigerend bestemmingsplan.....	6
3 Ruimtelijk beleid	8
3.1 Rijksbeleid.....	8
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	8
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.3 Regionaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
3.5 Nota Vereveningsfondsen.....	15
3.6 Conclusie beleid	16
4 Ruimtelijke aspecten	17
4.1 Planologie.....	17
4.1.1 Actuele regionale behoefte.....	17
4.1.2 Voorzien behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied.....	17
4.1.3 Passende ontsluiting.....	18
4.2 Welstand en stedenbouw.....	18
4.2.1 Welstand	18
4.2.2 Nota Inbreidingslocaties.....	19
4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten	22
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.5 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets).....	24
5 Milieu- en omgevingsaspecten	26
5.1 Bedrijven en milieuzonering.....	26
5.2 Bodem.....	26
5.3 Externe veiligheid.....	27
5.4 Luchthaveninddelingsbesluit 2003	28
5.5 Ecologie.....	28
5.6 Geluid	30
5.7 Luchtkwaliteit.....	31
5.8 M.e.r.-beoordeling.....	32
6 Uitvoerbaarheid	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	34

Bijlagen

1 Onderzoeken
1.1 Quicksan flora en fauna
1.2 Akoestisch onderzoek

1 Inleiding

In opdracht van RV&O heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van de woning aan de Plantage 80 te Oude Wetering. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen.

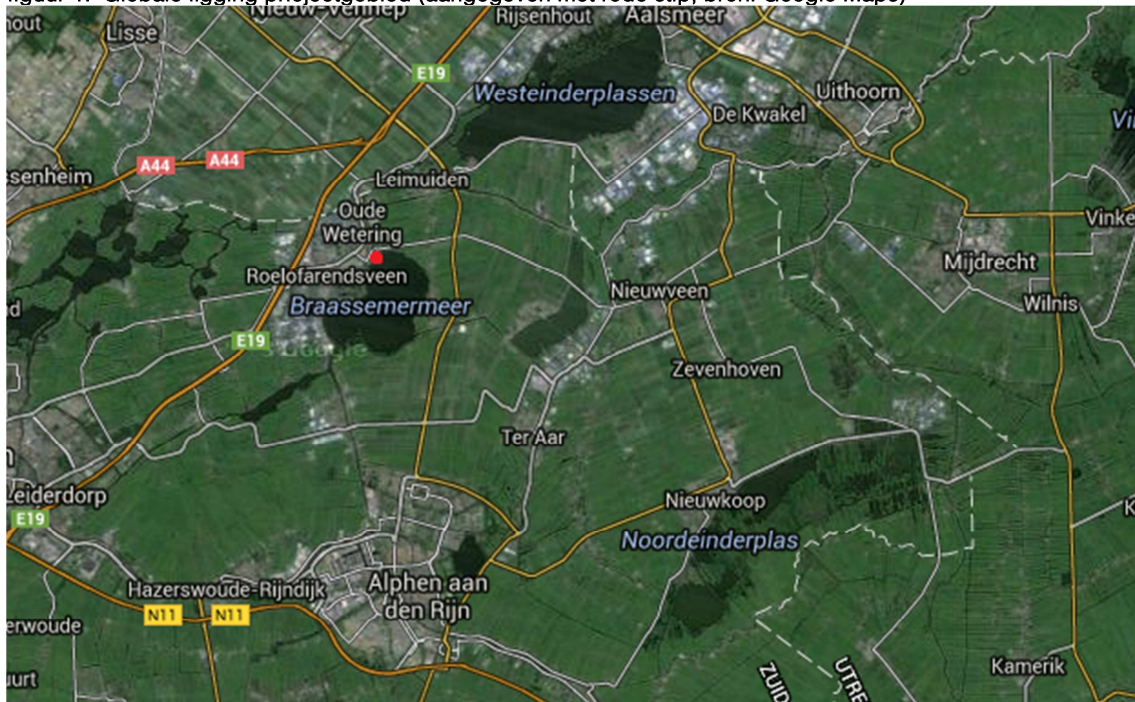
De uitgebreide planologische procedure wordt aan de hand van een aanvraag omgevingsvergunning doorlopen. Onderdeel van deze aanvraag is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. In de voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

2 Projectbeschrijving

2.1 Projectlocatie

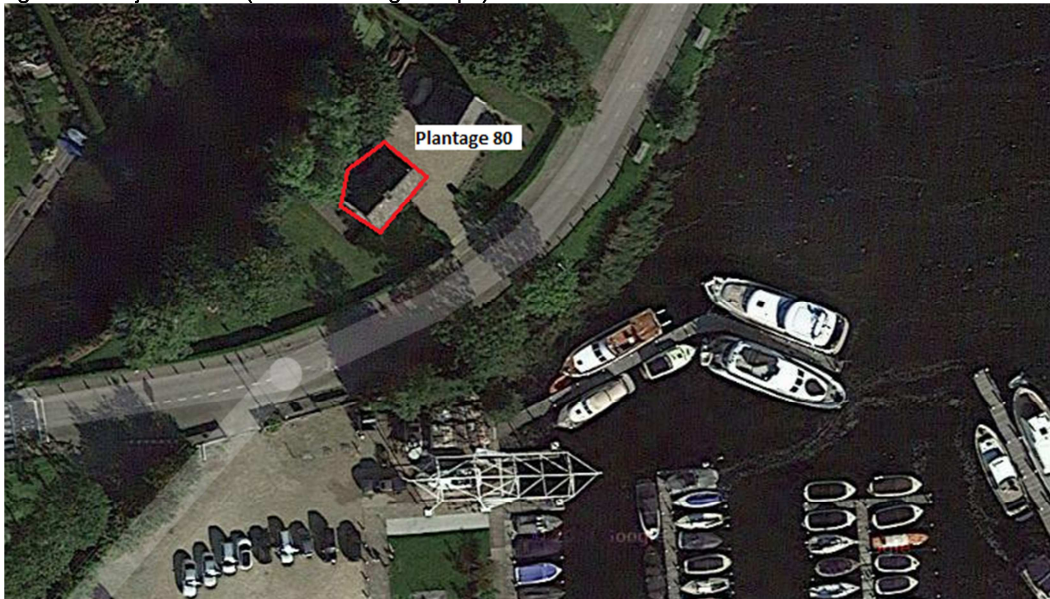
Het projectgebied is gelegen in gemeente Kaag en Braassem (provincie Zuid-Holland), aan de noordwestzijde van het Braassemermeer.

figuur 1. Globale ligging projectgebied (aangegeven met rode stip, bron: Google Maps)



Nabij de projectlocatie bevindt zich aan de zuidzijde Jachthaven Watersportcentrum Braassemermeer. Aan de noordzijde ligt openbaar groen en water, aan de oostzijde het Braassemermeer en aan de zuidwestkant de Langeweg. Op het naastgelegen perceel bevindt zich tevens een gemaalgebouw dat is aangewezen als gemeentelijk monument en een nutsvoorziening. Tot slot zijn ten noordwesten van de projectlocatie woningen gesitueerd.

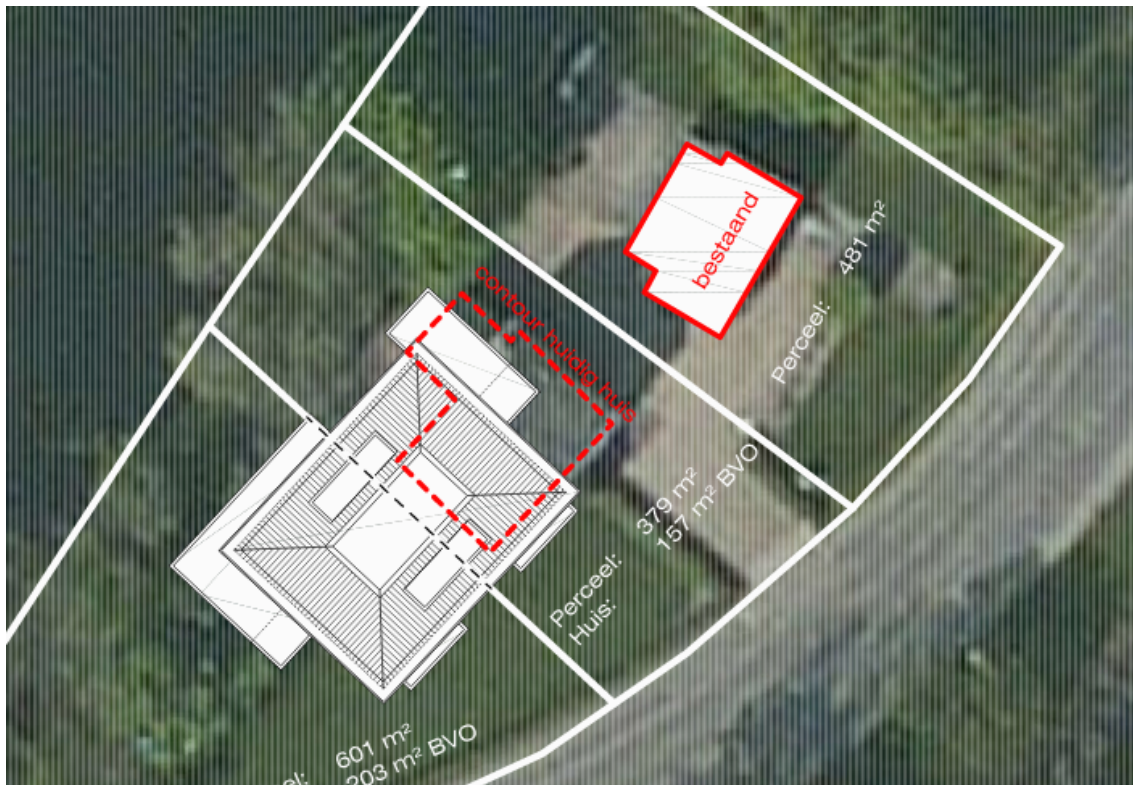
figuur 2. Projectlocatie (uitsnede Google Maps)



2.2 Projectplan

RV&O is voornemens de huidige woning aan de Plantage 80 te slopen en te vervangen door een twee-onder-een-kapwoning, Plantage 80 en 82. Het bruto vloeroppervlak bedraagt 203 m², respectievelijk 157 m². De woningen zullen bestaan uit een begane grond, een verdieping en een zolder. Daarnaast wordt bij beide woningen een garage gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding zijn de contouren van de huidige bebouwing te zien en tevens een impressie van de nieuwe situatie.

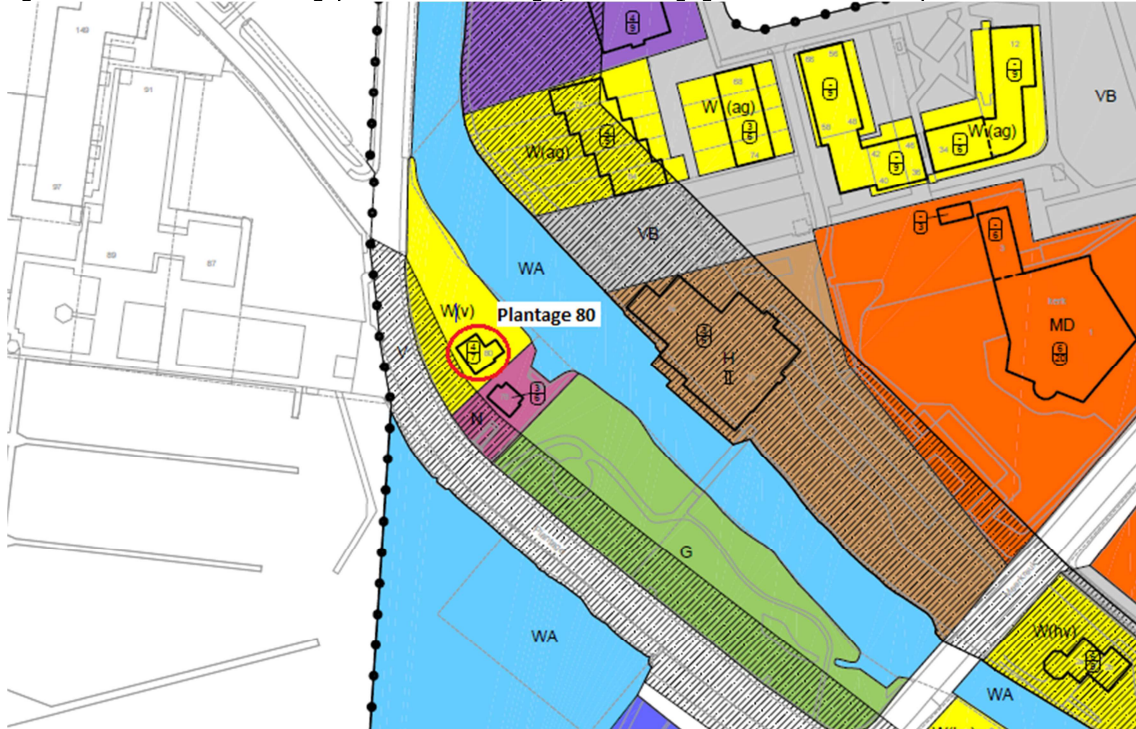
figuur 3. Contour huidige bebouwing en impressie nieuwe situatie (Architectenbureau Goran Zivkovic, d.d. 10 november 2014)



2.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie maakt onderdeel uit van bestemmingsplan 'Oude Wetering', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 oktober 2004. Het projectgebied kent de enkelbestemming 'woondoeleinden' en (bij realisatie van de woningen) dubbelbestemming 'Waterstaat - waterkering'. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte 7 meter conform artikel 12 van het bestemmingsplan. Tevens mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan 'Oude Wetering' (locatie aangegeven met rode cirkel)



Woondoeleinden

De voor 'woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en tevens voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met de daarbij behorende tuinen, erven en parkeervoorzieningen en daaraan ondergeschikt:

- wegen, paden en bermen;
- waterlopen en waterpartijen;
- groenvoorzieningen.

De maximale goothoogte bedraagt 4 meter, de maximale bouwhoogte 7 meter. Bouwen is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Ter plaatse van de projectlocatie zijn slechts rijwoningen toegestaan en daarnaast mag het aantal woningen niet worden vermeerderd.

Waterstaat - waterkering

De voor 'waterstaat – waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Ten behoeve van de waterkering mogen op de daarvoor bestemde gronden geen bouwwerken worden gebouwd. Voor het bouwen op deze gronden ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:

- het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken;
- de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen van het bepaalde met betrekking tot:

- de bouwregels voor de bestemming 'waterstaat – waterkering', voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijn, die noodzakelijk zijn in het kader van waterstaatsbelang;
- de bouwregels voor de bestemming 'woondoeleinden', indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op de gronden bestemd voor 'woondoeleinden' de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- het ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen en egaliseren;
- het dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater;
- het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
- het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm bij wijze van woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en afgraven dan wel ten behoeve van ontginning of draineren;
- de aanleg van oeverbeschoeiingen.

Om vergunning voor bovenstaande te verkrijgen dient de aanvrager schriftelijk advies van Hoogheemraadschap Rijnland aan te leveren.

Toetsing

Het beoogde initiatief past binnen de bestemming 'woondoeleinden'. Bij realisatie zal echter niet uitsluitend binnen de bouwvlakken gebouwd worden. Tevens worden er geen rijwoningen gerealiseerd, maar een twee-onder-een-kapwoning en wordt het aantal woningen vermeerderd.

Ten aanzien van de bestemming 'waterstaat – waterkering' kan opgemerkt worden dat in de huidige situatie deze bestemming niet geldt, omdat de projectlocatie niet binnen de bestemming valt (zie uitsnede bestemmingsplan). Bij realisatie van het plan verandert dit en valt het plan op enkele punten wel binnen de waterkering. Om ten behoeve van de bestemming 'woondoeleinden' op de gronden bestemd voor een waterkering te mogen bouwen dienen in beginsel de bouwregels voor wonen in acht genomen te worden. Hiervan kan onder voorwaarden afgeweken worden. Onderhavig project is in strijd met deze bouwregels.

Conclusie

Voorgenomen initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Derhalve dient een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan aangevraagd te worden. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient een schriftelijk advies van Hoogheemraadschap Rijnland aangeleverd te worden ten behoeve van de bestemming 'waterstaat – waterkering'.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- **bestaand stedelijk gebied:** bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- **stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt".

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om bestaande bebouwing. Dit betekent dat met name de regionale behoefte aangetoond moet worden. Deze trede wordt gemotiveerd in de planologische motivering van deze rapportage.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er 1 is. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. Dit geldt onder andere voor de onderwerpen wonen en horeca. Om die reden wordt de Verordening ruimte 2014 hier niet nader toegelicht.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden, te weten:

1. Beter benutten en opwaarderen van de bebouwde ruimte, welke in gaat op de groei van de bevolking en de daarbij komende woningbehoefte.
2. Versterken stedelijk gebied, welke in gaat op versterking van de kennis- en bedrijven centra op Europees gebied.
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, welke in gaat op het al dan niet realiseren van ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied.
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

In onderhavig project zijn met name het eerste en, wellicht in wat mindere mate, het derde thema van belang. Hieronder worden beide thema's nader toegelicht.

Thema 1: Beter benutten en opwaarderen van de bebouwde ruimte

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die provincie Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen op.

Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen. Op deze wijze wil de provincie het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

Thema 3: Versterken ruimtelijke kwaliteit

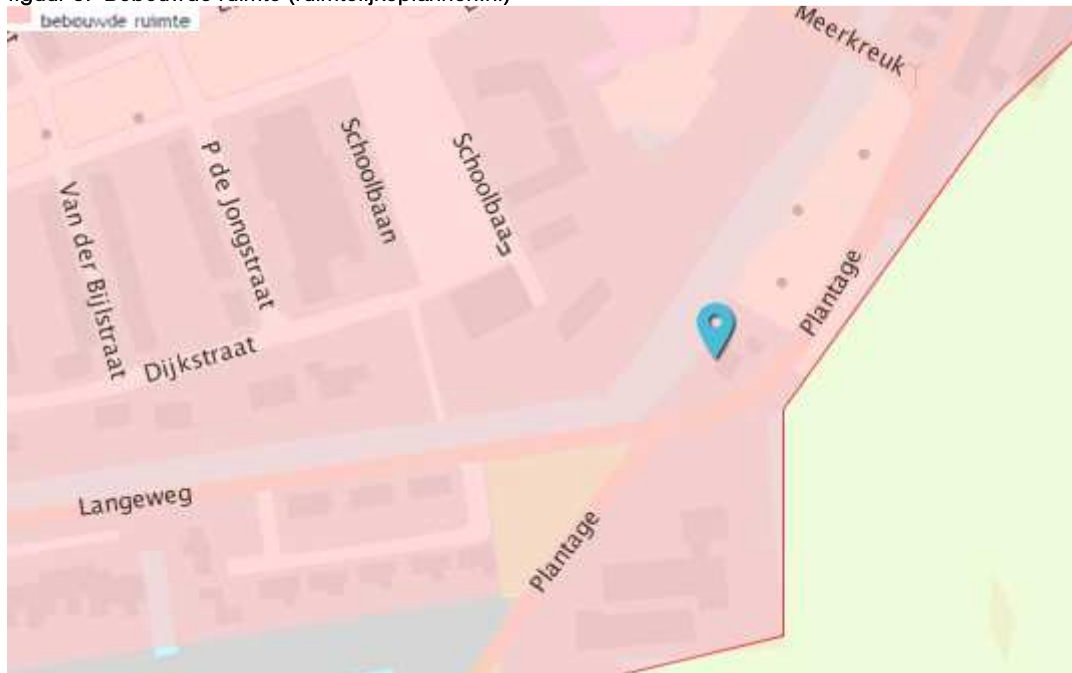
Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Bebouwde ruimte

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. De projectlocatie is op de kaart aangegeven met de blauwe cirkel. Het gehele perceel bevindt zich binnen bebouwde ruimte.

figuur 5. Bebouwde ruimte (ruimtelijkeplannen.nl)



Programma Ruimte

In de VRM is het programma ruimte opgenomen, welke de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken beschrijft. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet. Het Programma ruimte speelt in onderhavig project een belangrijke rol bij de motivatie van de regionale behoefte aan (extra) woningen. Oude Wetering is gelegen binnen de regio Holland Rijnland. Daarbinnen is volgens het Programma tot 2030 behoefte aan 31.620 nieuwe woningen en in de periode tussen 2030 en 2039 4.872 extra woningen. Dit betekent dat in de regio Holland Rijnland behoefte bestaat aan de gewenste ontwikkeling.

tabel 1. Woningbehoefteraming Holland Rijnland (Programma Ruimte)

Regio/subregio	WBR 2012-2019	WBR 2020-2024	WBR 2025-2029	WBR 2012-2029	WBR 2030-2039
Holland Rijnland	17.660	8.006	5.954	31.620	4.872

tabel 2. Bevolkingsprognose Holland Rijnland (Programma Ruimte)

Regio/subregio	BP 2012-2019	BP 2020-2024	BP 2025-2029	BP 2012-2029	BP 2030-2039
Holland Rijnland	19.498	9.818	8.113	37.429	8.033

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Daarnaast is gebleken dat er tot 2030 behoefte is aan nieuwe woningen binnen de regio Holland Rijnland. Dat betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor voorgenomen ontwikkeling. De realisatie van de twee-onder-een-kapwoning is in lijn met de VRM en het Programma Ruimte.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiële herziening. De Regionale Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 weer in de regio Holland Rijnland. Deze structuurvisie heeft geen formele juridische status maar is zelf bindend richting alle 15 gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van structuurvisies of bestemmingsplannen. Daarnaast biedt het een kader bij toetsing van en inbreng voor provinciale en nationale ruimtelijke plannen zoals de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en nationale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit.

De gemeenten binnen de regio Holland Rijnland hebben deze visie samen ontwikkeld om gezamenlijk te werken aan de toekomst van de regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar zij werken aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De regio Holland Rijnland biedt een woonomgeving met een diversiteit aan woonmilieus in het hart van de Randstad, met woonlocaties als het duingebied bij Noordwijk en de binnenstad van Leiden. Holland Rijnland wil dit kenmerk benutten en verder uitbouwen, zodat de regio een topwoonregio in de Randstad wordt.

Kernbeslissingen

Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit. De gemeenten in Holland Rijnland:

- bouwen netto 40.000 woningen tot 2020 in de regio;
- realiseren per gemeente 30 procent van de woningbouwopgave in de sociale sector, met uitzondering van Leiden (20 procent) en Katwijk (bestaand stedelijk gebied, 20 tot 30 procent), (met als doel om te voorzien in de regionale behoefte). Voor de gemeenten Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Nieuwkoop gelden de afspraken zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie Rijnstreek;
- maken afspraken over het verplichtend karakter van de taakstelling, sancties bij het niet halen van de taakstelling en prioriteitsstelling bij uitvoering en aanpassingen van het bouwscenario;
- bouwen gedifferentieerde woonmilieus met veel aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving.

Uit de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland blijkt dat behoefte is aan meer woningen. Daarmee is voorgenomen ontwikkeling in lijn met deze structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie

Op 12 december 2011 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld. De MRSV geeft aan welke ontwikkelingsrichting de gemeente de komende jaren nastreeft. Gemeente Kaag en Braassem maakt een omslag van ontwikkelgemeente naar beheergemeente. De gemeente werkt nog volop aan nieuwe woningen in de groeikernen (waaronder Oude Wetering), 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.

tabel 3. Groei- en groenkernen gemeente Kaag en Braassem (bron: MRSV)

	GROEIKERNEN	GROENKERNEN
	Roelofarendsveen/ Oude Wetering Leimuiden Woubrugge	Hoogmade Rijpwetering Oud Ade Nieuwe Wetering Rijnsaterwoude Bilderdam Kaag
WONINGBOUWOPGAVE	Kwantitatief (en kwalitatief) uitbreiden woningaanbod	Kwalitatief uitbreiden woningaanbod
COMMERCIEËLE VOORZIENINGEN	Versterking commerciële voorzieningen	Selectief aanbod commerciële voorzieningen
MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	Versterking maatschappelijke voorzieningen	Selectief aanbod en bundelen maatschappelijke voorzieningen

Gemeente Kaag en Braassem streeft naar een goede balans tussen de woonbehoefte en de woningvoorraad. Er wordt een demografische verandering voorzien die (op termijn) gaat zorgen voor een ruimere woningmarkt. Zonder maatregelen leidt een te ruime woningmarkt tot waardedaling van de woningen en uiteindelijk tot leegstand. Om dat te voorkomen stelt de gemeente een plafond aan het aantal nieuw te bouwen woningen per kern. Onderstaande tabel geeft per kern het maximaal percentage toe te voegen tot 2025. Overschrijden van dat percentage moet onderbouwd worden met onderzoek waaruit blijkt dat binnen de betreffende kern en voor het voorgestelde woningbouwprogramma voldoende afzetmogelijkheden aanwezig zijn. In de groenkernen is in principe geen ruimte meer voor nieuwe woningbouwplannen.

tabel 4. Maximaal toe te voegen woningen per kern (bron: MRSV)

KERN	% TOE TE VOEGEN
Roelofarendsveen/ Oude Wetering	40%
Leimuiden/Bilderdam	10%
Woubrugge	10%
Hoogmade	0%
Rijpwetering	0%
Rijnsaterwoude	0%
Oud Ade	0%
Nieuwe Wetering	0%
Kaag	0%

De gemeente Kaag en Braassem heeft een onderscheid gemaakt in groei- en groenkernen. Oude Wetering valt onder de groeikernen, waardoor ontwikkeling in dit gebied mogelijk is. De nadruk ligt op herstructurering binnen de bestaande bebouwde omgeving. De projectlocatie is

gelegen binnen betaande bebouwing en het initiatief betreft tevens herstructurering. Onderhavig project voldoet daarmee aan de wensen van gemeente Kaag en Braassem.

3.4.2 Nota Inbreidingslocaties

Bij de gemeente Kaag en Braassem komen regelmatig verzoeken binnen voor het realiseren van één of meerdere woningen, een bedrijfs- of winkelgebouw of een combinatie van deze functies binnen de bestaande grenzen van de kernen. Vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de dorpen zijn kleine locaties (inbreidingslocaties) van belang om in de lokale behoefte te voorzien. Op 7 februari 2011 is derhalve de Nota Inbreidingslocaties vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem.

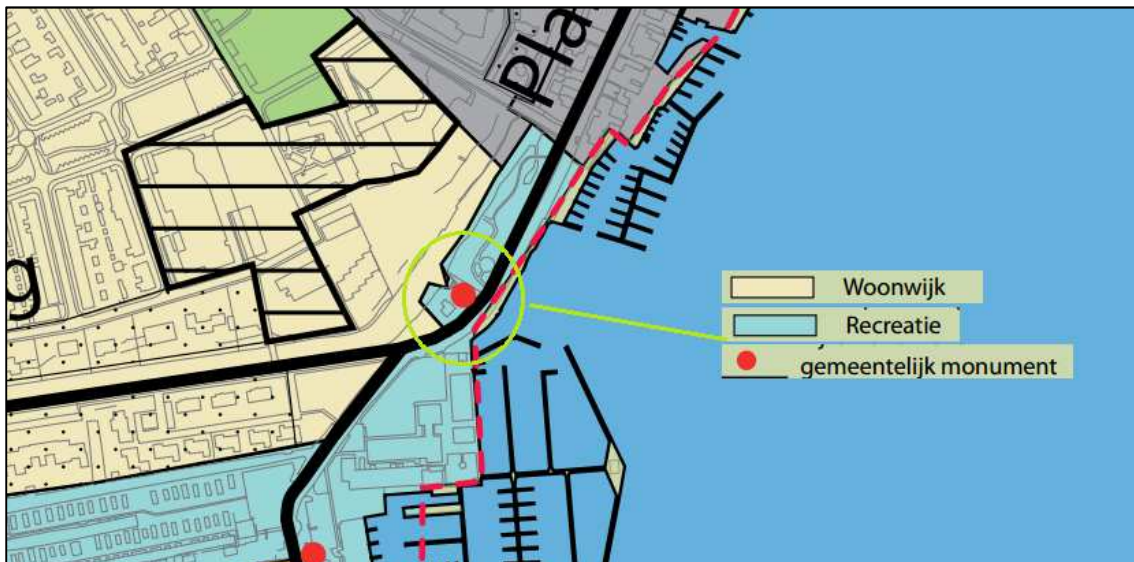
Om voldoende houvast te bieden bij het beoordelen van initiatieven is in de Nota Inbreidingslocaties voor elk dorp een beschrijving gemaakt waarin de bestaande karakteristiek is verwoord. De nota geeft geen kant en klaar antwoord op de wenselijkheid van een initiatief. De nota biedt enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op ontwikkelingen.

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 rode contouren van de kernen. De Nota Inbreidingslocaties is niet van toepassing op:

- inbreidingsinitiatieven binnen grotere ontwikkelingsgebieden;
- inbreidingsinitiatieven die onderdeel uitmaken van bedrijventerreinen;
- inbreidingsinitiatieven die onderdeel uitmaken van recreatieterreinen/jachthavens;
- inbreidingsinitiatieven die onderdeel uitmaken van belangrijke groenvoorzieningen.

Voor kleine initiatieven worden kant en klare ruimtelijke richtlijnen gegeven waaraan het verzoek moet voldoen. Hierbij gaat het om initiatieven van maximaal twee grondgebonden woningen die niet vallen binnen de invloedssfeer van een gemeentelijk of rijksmonument of vallen binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht.

figuur 6. Kaart Nota Inbreidingslocaties



Het projectgebied ligt binnen het als recreatief aangeduide gebied in Oude Wetering. Naast het projectgebied ligt het gemeentelijke monument (nutsgebouw) dat blijft bestaan. Er zijn geen directe richtlijnen voor het inbreiden binnen de gebiedsaanduiding Recreatie. In voorliggend geval is in de huidige situatie al een woning aanwezig. Deze woning wordt gesloopt en wordt vervangen door een twee-onder-een-kap woning.

Richtlijnen zuidzijde lint Oude Wetering (Plantage)

Aan de zuidzijde van Oude Wetering (Plantage) grenst de achterkant van het lint niet meer aan de Alkemadelaan maar aan een woongebied. Aan beide zijden is sprake van privaat terrein waardoor het verschil tussen het lint en het woongebied alleen vanaf de bruggen vanuit de openbare ruimte waar te nemen is. Bij eventuele inbreidingen is het van belang het groene karakter van dit zicht te behouden en waar mogelijk te versterken. De voorzijde van het lint aan de Plantage sluit qua opzet aan bij het beschermde dorpsgezicht. Dit deel van het lint valt niet meer binnen het beschermd dorpsgezicht. Voor kleine inbreidingsverzoeken worden voor dit gebied dan ook richtlijnen meegegeven.

tabel 5. Richtlijnen zuidzijde lint Oude Wetering (bron: Nota Inbreidingslocaties)

Hoofdropzet - Zuidzijde lint Oude Wetering	
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 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	Een afgeleide van de uitersten van de naastgelegen panden Achter het lint minimaal 5 meter
Afstand tot achtererfgrens	Minimaal 8 meter, groene uitstraling achterzijde lint behouden en mogelijk versterken
Voorgevelrooilijn	Rechte rooilijn aan de weg achter het lint verspringende rooilijnen
Gevels aan openbare ruimte	Geen dichte gevels of bergingen, representatief
Parkeren	Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein

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

Aanbouwen en bijgebouwen	
Voor eisen ten aanzien van aanbouwen en bijgebouwen wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan en het gemeentelijke afwijkingsbeleid	

Op de kaart uit de Nota Inbreidingslocaties is te zien dat de (zelfstandige) ontwikkeling van de projectlocatie binnen de rode contour valt. Hoewel de locatie nabij een jachthaven gesitueerd is, maakt het initiatief hier geen onderdeel van uit. Derhalve is de Nota Inbreidingslocaties van toepassing op onderhavig project. De nota geeft geen directe richtlijnen voor ontwikkelingen aan de Plantage 80. In paragraaf 4.2 wordt hier verder op ingegaan.

3.5 Nota Vereveningsfondsen

Op 17 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem ingestemd met de Nota Vereveningsfondsen. Hierin worden bestemmingsreserves sociale woningbouw en parkeren aangewezen.

Doel van deze reserves is tenminste 30% sociale woningbouw te realiseren bij nieuwbouwprojecten en te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen bij nieuwbouwontwikkelingen (niet alleen voor sociale woningbouw). Indien niet aan de gestelde normen wordt voldaan zal op basis van een overeenkomst met de initiatiefnemer van een bouwplan een bijdrage aan de betreffende bestemmingsreserve(s) worden afgesproken. Een bijdrage aan de reserve sociale woningbouw moet worden gedaan indien niet voldaan kan worden aan de gestelde norm. Deze bijdrage kan vervolgens worden ingezet bij projecten die meer sociale woningbouw

realiseren dan de gestelde norm, dit alles met als doel gemiddeld 30% sociale woningbouw bij nieuwbouw projecten. De bijdrage aan de parkeer-bestemmingsreserve wordt gebruikt om in geval van nieuwbouw in de openbare ruimte ontbrekende parkeergelegenheid aan te leggen.

Aangezien in voorliggend plan geen sociale woningbouw wordt gerealiseerd, is op grond van deze nota een bijdrage verschuldigd. Dit wordt geregeld in de anterieure overeenkomst.

3.6 Conclusie beleid

In dit hoofdstuk zijn de verschillende beleidsstukken beschouwd. Het project is in lijn met Rijks-, provinciaal- en regionaal en gemeentelijk beleid.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Planologie

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om realisatie van een twee-onder-één-kapwoning binnen bestaand bebouwd gebied. Met name de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking dient daarom goed gemotiveerd te worden.

Voordat gestart wordt met het onderbouwen van de behoefte aan de hand van de ladder, moet allereerst sprake zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één woning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4). Drie woningen die rechtstreeks mogelijk worden gemaakt en drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid) is ook niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4).

Benadrukt wordt dat indien een ontwikkeling niet is aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, dit niet betekent dat de woningbehoefte niet hoeft te worden aangetoond. In het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende ruimtelijk plan moet de behoefte alsnog worden onderbouwd. In dat geval kan de ladder als leidraad dienen.

In voorliggend geval gaat het om het toevoegen van één enkele woning op het perceel. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is dit niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'. Echter, de ladder wordt wel als leidraad gehanteerd om het project te motiveren.

4.1.1 Actuele regionale behoefte

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Bij het bepalen van de regionale behoefte voor wonen, waar het in onderhavig project om gaat, gelden de gegevens van de actuele behoefteamingtotaal per gebied die worden beschreven in het Programma Ruimte. Kijkend naar de woningbehoefteaming voor Holland Rijnland, het gebied waarbinnen de projectlocatie valt, wordt duidelijk dat behoefte is aan meer woningen. Ook in de regionale structuurvisie Holland Rijnland komt naar voren dat behoefte is aan extra woningen en dat tot 2020 40.000 woningen gerealiseerd dienen te worden. In de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen groei- en groenkernen, waarbij in groiekernen nog ruimte is voor ontwikkeling en in groenkernen niet. Oude Wetering is een groiekern en in de Structuurvisie wordt aangegeven dat behoefte is aan maximaal 40% extra woningen.

4.1.2 Voorzien behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied

Uit de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Ruimtelijke Structuurvisie 2030 blijkt dat er behoefte is aan woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarin wordt aangegeven dat het niet alleen wenselijk is in deze behoefte te voorzien doormiddel van nieuwbouw, maar ook doormiddel van herstructureren van bestaande bouw. De projectlocatie is gelegen binnen gebouwd gebied. Door de realisatie van de woningen wordt voorzien in de behoefte naar nieuwe woningen binnen bestaand bebouwd gebied. Daarnaast wordt met dit project voorzien in de behoefte deze te realiseren door de bestaande bouw te herstructureren. Hierdoor ligt realisatie van het project in lijn met de genoemde visies van respectievelijk de provincie Zuid Holland en de gemeente Kaag en Braassem.

4.1.3 Passende ontsluiting

Omdat de projectlocatie gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied is het niet nodig passende ontsluiting nader te motiveren.

4.2 Welstand en stedenbouw

4.2.1 Welstand

Veel gemeenten beschikken sinds begin deze eeuw over een welstandsnota. Het beoordelen van bouwaanvragen op welstand werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren en daarmee de ruimtelijke kwaliteit aantasten. Het individuele belang van de initiatiefnemer wordt gewogen ten opzichte van het collectieve belang. Indien gemeenten welstandsbeleid willen voeren, zijn ze sinds 2004 verplicht een welstandsnota te hebben. In de welstandsnota zijn het welstandsbeleid en de criteria waaraan getoetst beschreven.

In het nieuwe welstandsbeleid van gemeente Kaag en Braassem krijgt de initiatiefnemer meer vrijheid. Dit betekent dat er in principe geen welstandstoets wordt gedaan met uitzondering van de monumenten en beschermde dorpsgezichten. Doordat het grootste deel van de gemeente welstandsluw is, zal het proces van een omgevingsvergunning aanzienlijk versnellen en zullen de burgers meer vrijheid krijgen als het gaat om de verschijningsvorm van hun bouwwerken.

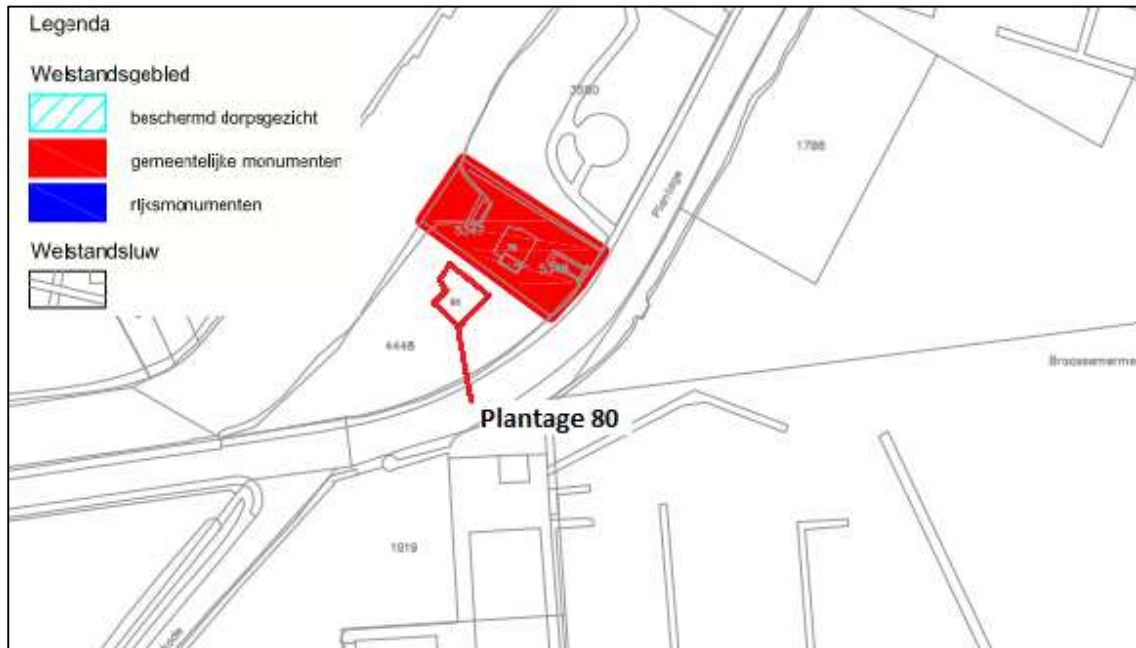
Om tot een bruikbaar en breed gedragen welstandsbeleid te komen is een aantal uitgangspunten geformuleerd:

- het aanwijzen van gebieden waar aanvragen van een omgevingsvergunning niet meer aan een welstandstoets onderhevig zijn (welstandsluwe gebieden);
- welstandstoets alleen voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden;
- de invoering van een excessenregeling voor de gehele gemeente;
- het proces en de inhoud van de welstandsbeoordeling in de nota verduidelijken zodat er meer maatschappelijk draagvlak ontstaat en initiatiefnemers te verleiden tot een hoog ambitieniveau voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit;
- het aanpassen van de opzet van de welstandsnota om zodoende een meer leesbaar en toegankelijke nota te krijgen.

In de Welstandsnota van de gemeente Kaag en Braassem is een Welstandskaat opgenomen. Deze kaart geeft weer welke locaties welstandsluw zijn en voor welke locaties een welstandstoets verplicht is. Te zien is dat de projectlocatie is gelegen binnen welstandsluw gebied.

Wel is de locatie gesitueerd naast een gemeentelijk monument. Voor gemeentelijke (en rijks-) monumenten geldt dat deze beschermd worden door de monumentenwet. Daarnaast krijgen ze extra bescherming doordat ze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Voor voorgenomen initiatief geldt dat het gemeentelijk monument geen belemmering vormt. De projectlocatie betreft immers een ander perceel en heeft geen invloed op het gemeentelijk monument.

figuur 7. Welstandskaat Kaag en Braassem



Omdat de locatie is gelegen binnen welstandsluw gebied, is de aanvraag niet aan een welstandstoets onderhevig. Tevens vormt het naastgelegen monument geen belemmering omdat het een ander perceel betreft. Derhalve vormt welstand geen belemmering voor het onderhavig project.

4.2.2 Nota Inbreidingslocaties

Gemeente Kaag en Braassem heeft in de Nota Inbreidingslocaties (zie paragraaf 3.4.2) kleine locaties aangewezen waar ontwikkelingen mogelijk zijn omdat de mogelijkheden tot uitbreiden in het gebied beperkt zijn. Voor onderhavig project is de Nota Inbreidingslocaties van toepassing.

Deze Nota heeft betrekking op zelfstandige ontwikkelingen waarbij sprake is van transformatie of het bebouwen van onbebouwde ruimte, niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan maar wel binnen de rode contouren van de kernen. In paragraaf 3.4.2 is te zien dat Oude Wetering binnen deze rode contouren valt.

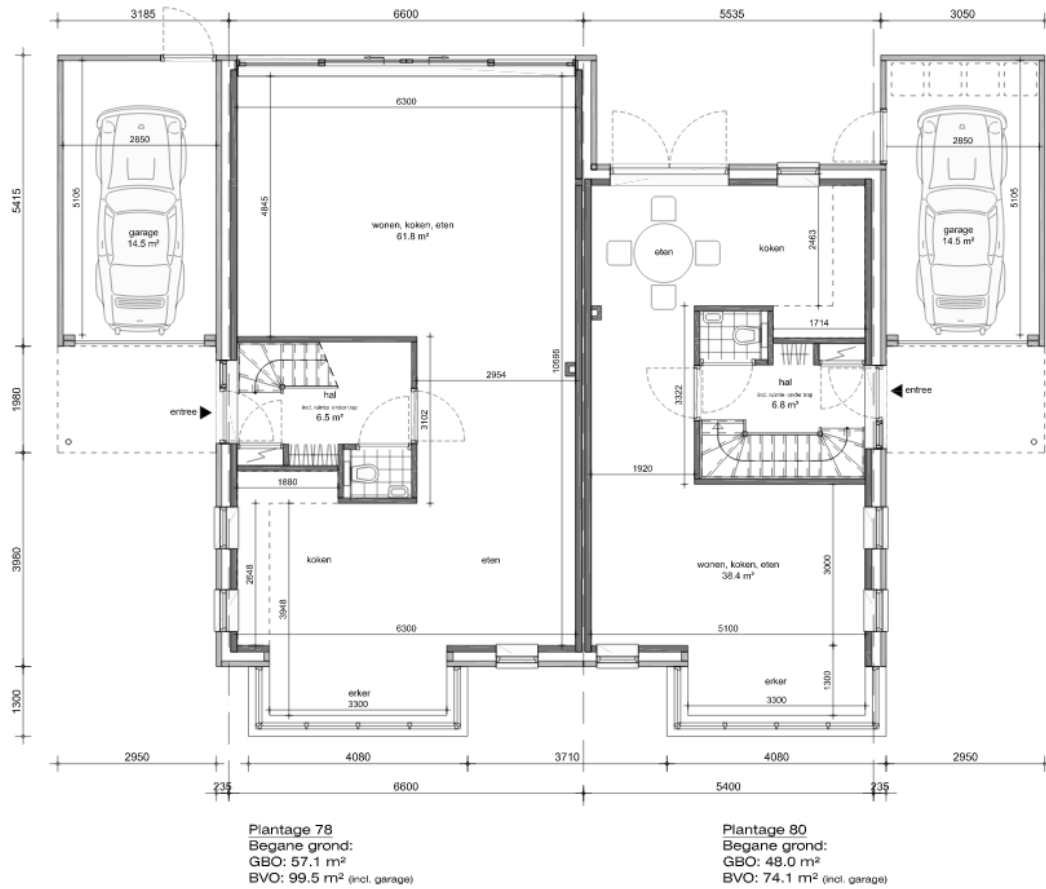
Per kern zijn specifieke ruimtelijke richtlijnen gegeven waar het bouwplan aan moet voldoen. Plantage 80 valt echter binnen het als recreatief aangeduid gebied (zie figuur 6) en heeft een woonbestemming. Het valt daarmee niet onder een van de linten of bebouwingsgebieden waarvoor duidelijke richtlijnen zijn omschreven. Wel ligt aan de noordkant van het projectgebied het lint van Oude Wetering dat wel onder de richtlijnen valt. Ondanks dat het hier gaat om een sloop- nieuwbouwproject, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de richtlijnen voor het gebied ten noorden van de Plantage 80. Voor dit gebied gelden de volgende richtlijnen:

figuur 8. Richtlijnen zuidzijde lint Oude Wetering

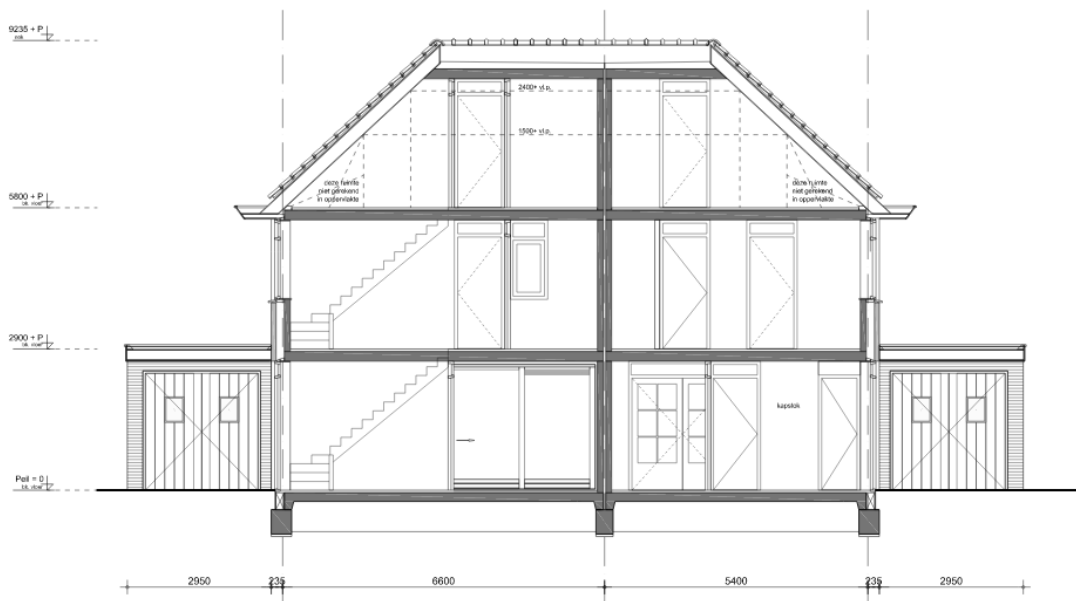
Hoofdpzet - Zuidzijde lint Oude Wetering	
Bouwen achterop het perceel	Alleen als de voorzijde van het perceel bebouwd is
Situering op de kavel	Aan de weg of achter het lint
Nokrichting	Haaks op of parallel aan de weg
Woningtype	Vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen
Oppervlak perceel vrijstaand	Minimaal 300m ² , exclusief wateroppervlak
Oppervlak perceel 2^1	Minimaal 200m ² , exclusief wateroppervlak
Afstand tot zijerfgrens	Minimaal 3 meter
Afstand tot voorerfgrens	Een afgeleide van de uitersten van de naastgelegen panden Achter het lint minimaal 5 meter
Afstand tot achtererfgrens	Minimaal 8 meter, groene uitstraling achterzijde lint behouden en mogelijk versterken
Voorgevelrooilijn	Rechte rooilijn aan de weg achter het lint verspringende rooilijnen
Gevels aan openbare ruimte	Geen dichte gevels of bergingen, representatief
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°
Breedte woning	In aansluiting op de omgeving
Aanbouwen en bijgebouwen	
Voor eisen ten aanzien van aanbouwen en bijgebouwen wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan en het gemeentelijke afwijkingsbeleid	

Aan bovenstaande eisen wordt bij de nieuwbouw van de twee-onder-één-kap woning voldaan. Bovendien wordt de nieuwe woning verder weg gebouwd van het gemeentelijke monument om hier meer ruimte te creëren. Dit zorgt voor meer lucht tussen monument en woning en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van beide percelen.

figuur 8: Bovenaanzicht begane grond inclusief garage (Architectenbureau Goran Zivkovic, d.d. 10 november 2014)



figuur 9: Doorsnede (Architectenbureau Goran Zivkovic, d.d. 10 november 2014)



figuur 10: Voorgevel (Architectenbureau Goran Zivkovic, d.d. 10 november 2014)



4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan. Berekening van de parkeercijfers en de verkeersgeneratie geschiedt conform de rekentool van CROW gebaseerd op het gebied (gemeente Kaag en Braassem, rest bebouwde kom) en de functie ('wonen, koop – vrijstaand, dan wel koop – twee-onder-een-kap).

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van de huidige situatie is op een gemiddelde weekdag ongeveer 8 motorvoertuigen per etmaal. Wanneer een twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd worden dit 15 motorvoertuigen per etmaal (zie bijlage). Derhalve is sprake van een toename van 7 motorvoertuigen per etmaal ten opzichte van de huidige situatie.

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie en de parkeerdruk weergegeven van de huidige situatie en de toekomstige situatie, conform de CROW-rekentool.

tabel 6. Kerncijfers parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Parkeerbehoefte	Min. 2 – Max. 3	Min. 4 – Max 6
Verkeersgeneratie	8 motorvoertuigen/etmaal	15 motorvoertuigen/etmaal

Ontsluiting

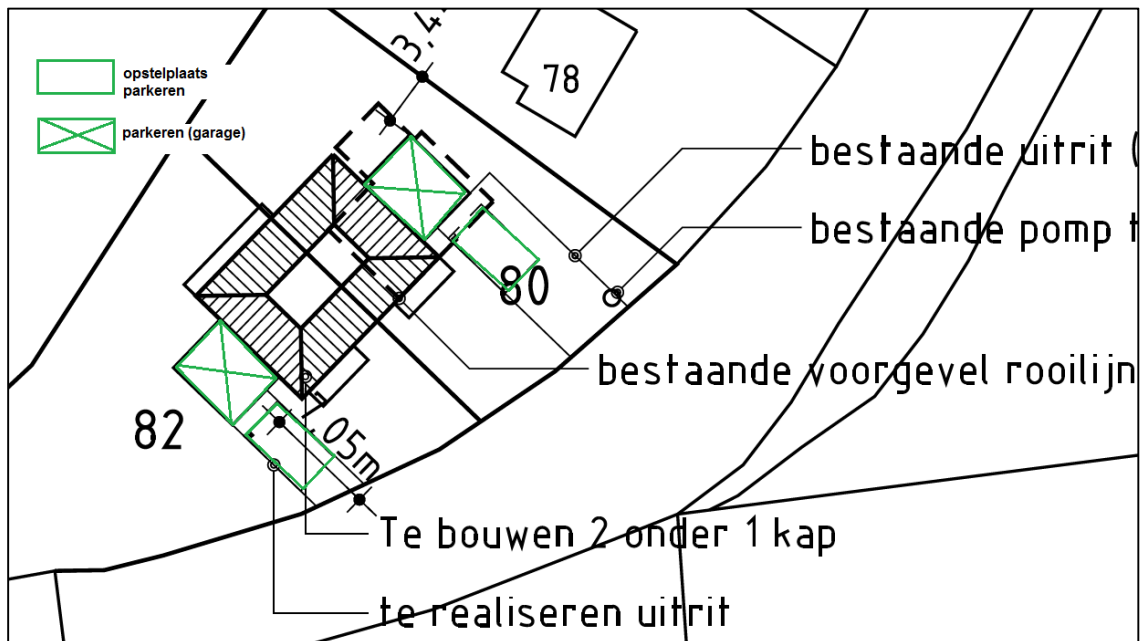
Het projectgebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Hier is een bestaande wegenstructuur aanwezig. Ontsluiting vindt plaats rechtstreeks op de Plantage, net als in de huidige situatie.

Parkeren

In de huidige situatie van 1 vrijstaande koopwoning is behoefte aan minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen. Ditzelfde geldt voor 1 twee-onder-een-kapwoning. In de nieuwe situatie zullen er 2 woningen gerealiseerd worden. Derhalve brengt realisatie van de woningen met zich mee dat behoefte is aan minimaal 4 en maximaal 6 parkeerplaatsen in totaal.

Ten aanzien van de parkeerdruk, dan wel het straatbeeld, verandert niets ten opzichte van de huidige situatie. Parkeergelegenheid zal gefaciliteerd worden op eigen terrein, net zoals in de huidige situatie het geval is.

figuur 11: Parkeerschets



Conclusie

De toename van 7 vervoersbewegingen per etmaal zorgt niet voor een ontwrichting van de bestaande verkeersstructuur. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig project.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: „de veroorzaker betaalt“.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

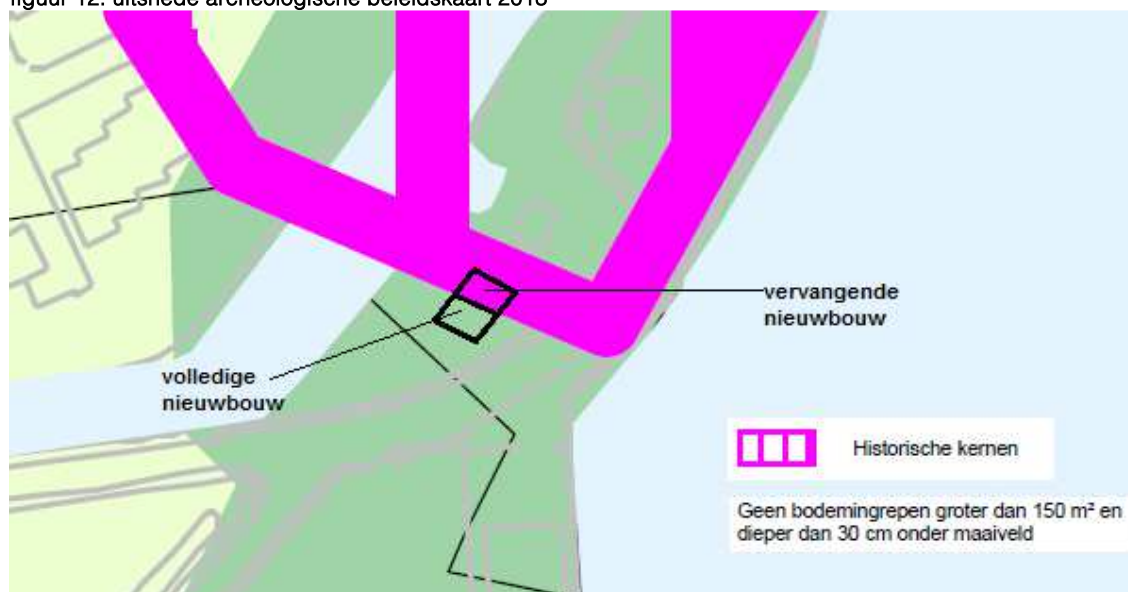
Situatie plangebied

Wanneer een gebied in het bestemmingsplan is aangewezen als gebied met (hoge) archeologische verwachting, dient de aanvrager om omgevingsvergunning archeologisch onderzoek bij de aanvraag te voegen. Daarin dient aangetoond te worden dat op de betrokken locatie geen waardevolle archeologische objecten worden verwacht, of dat aanwezige waardevolle objecten door de bouwactiviteiten, direct of indirect, niet worden geschaad.

Hoewel Oude Wetering is aangewezen als gebied waar hoge archeologische en cultuurhistorische waarden gelden, is in het bestemmingsplan te zien (figuur 4) dat de projectlocatie niet gelegen is binnen een gebied waar waardevolle archeologische objecten worden verwacht.

Daarnaast kent de gemeente een archeologische beleidskaart (geactualiseerd in 2013). Hierop is te zien dat het projectgebied op de grens ligt van een archeologische zone, waar bij vanaf een verstoring van meer dan 150 m² en 30 cm diep een archeologisch onderzoek nodig is. In voorliggend geval betreft het de sloop van een bestaande woning en het terugbouwen van een twee-onder-een-kapwoning. De archeologische zone valt over het deel van de bestaande woning die de bodem reeds verstoord heeft en is bovendien kleiner dan 150 m². De nieuwbouw valt ook voor de helft buiten de archeologische zone. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

figuur 12: uitsnede archeologische beleidskaart 2013



Braassemermeer en het gebied ten oosten van de Oude Wetering (vm. gemeente Jacobs-woude) is aangewezen als topgebied cultureel erfgoed. De bebouwde kom van Oude Wetering valt echter buiten deze zone. Omdat het projectgebied gelegen is in de (rest) bebouwde kom, valt deze buiten de genoemde zone.

Gelet op bovenstaande vormt archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor onderhavig project.

4.5 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Bestemming 'waterstaat – waterkering'

In artikel 15 van bestemmingsplan 'Oude Wetering' zijn regels opgenomen voor gebieden met de bestemming 'waterstaat – waterkering'. Hoewel het gebied in de huidige situatie niet binnen de waterkering ligt, zal dit veranderen bij realisatie van de woningen. Derhalve gelden de regels zoals opgenomen in artikel 15.

In beginsel is bouwen ten behoeve van de bestemming 'woondoeleinden' slechts toegestaan indien sprake is van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken en indien het oppervlak daarvan niet wordt verhoogt. Hiervan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken indien de bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad. Hiervoor dient de aanvrager van de omgevingsvergunning schriftelijk advies van Hoogheemraadschap Rijnland toe te voegen.

Watertoets

Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 18 december 2014 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert Hoogheemraadschap Rijnland een waterbelang te hebben bij de plannen. Op basis daarvan is op 18 december 2014 het plan toegestuurd met een toelichting op de plannen.

Advies Rijnland

Het hoogheemraadschap van Rijnland geeft aan dat tijdens recente versterkings- en onderhoudswerkzaamheden aan de waterkering ter plaatse van de Plantage het volgende is gebeleden. De feitelijke waterkering en daarmee de theoretische as met bijbehorende kern- en beschermingszone is in de praktijk zodanig verlegd, dat de bouw van de woningen aan de Plantage 80 en 82 in Oude Wetering niet meer vergunningplichtig is in het kader van de Waterwet. Bij de eerstvolgende leggerwijziging zal een en ander ook formeel administratief bij Rijnland worden vastgelegd.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Het initiatief betreft de realisatie van een twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen dienen op gepaste afstand van bedrijven te worden gerealiseerd om de milieugebruiksruimte van bestaande bedrijven niet te beperken. Het bestemmingsplangebied 'Oude Wetering' kan getypeerd worden als omgevingstype gemengd gebied. In de nabijheid van het projectgebied zijn verschillende functies gevestigd, waaronder een jachthaven en maatschappelijke doeleinden.

De volgende bedrijven en/of activiteiten zijn aanwezig in de buurt van het plangebied:

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand (gemengd gebied)	Huidige Afstand tot het plangebied
Jachthaven WSC Braassemmeer	Plantage 91	932	3.1	30	Ongeveer 30 meter (tot de kraan / afspuitplaats)
Restaurant Plantage 87	Plantage 87	561	1	0	50

In de huidige situatie is reeds een woning aanwezig en ligt er op de kavel ook een woonbestemming. De huidige woning wordt gesloopt en een nieuwe woning wordt gerealiseerd op dezelfde kavel. Hiermee worden de omliggende bedrijven niet verder belemmerd in hun bedrijfsvoering dan in de huidige planologische en feitelijke situatie al het geval is.

5.2 Bodem

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Uit bodemloket.nl blijkt dat van de projectlocatie niets bekend is ten aanzien van bodem(verontreiniging). Wel is bekend dat in de nabije omgeving van het projectgebied onderzoeken zijn uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat nader onderzoek noodzakelijk kan zijn. Op basis van de huidige bestemming (wonen) kan echter geconcludeerd worden dat de bodem geschikt wordt geacht voor woondoeleinden.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

Relatie met project

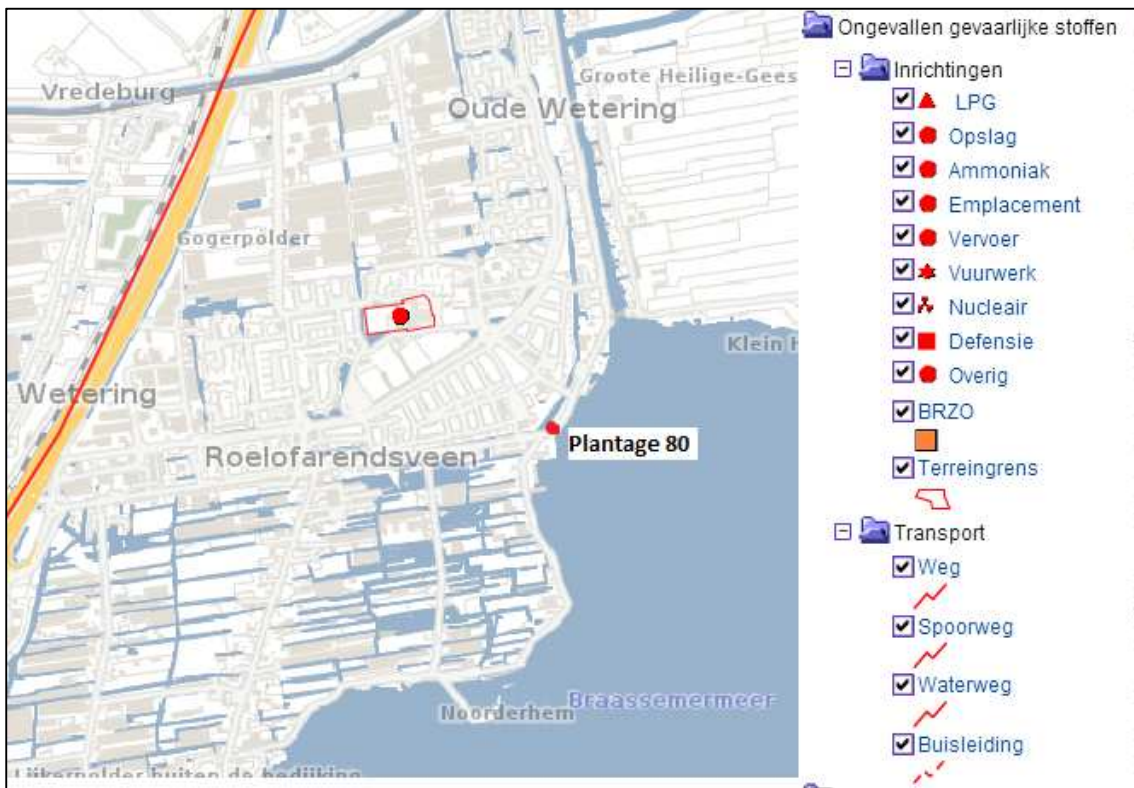
In de omgeving van de projectlocatie zijn zowel transportroutes van gevaarlijke stoffen als risicobedrijven te vinden. Deze liggen echter op een geruime afstand van de Plantage, waardoor deze zich niet binnen de risicocontour van deze routes dan wel inrichtingen bevindt.

Op onderstaande kaart is te zien dat de dichtstbijzijnde risicobron onder de categorie 'overig' valt. Het betreft De Tweesprong, een zwembad en sportcentrum met installaties voor chlooropslag, met een risicocontour van 0 meter. De hoofdroute transport gevaarlijke stoffen loopt over Rijksweg A4, Amsterdam - België. Deze kent een risicocontour van 217 meter en is gelegen op een afstand van ca. 1600 meter van de projectlocatie.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de nieuwbouwwoningen.

figuur 13: Uitsnede risicokaart (geraadpleegd d.d. 18 december 2014)



5.4 Luchthavenindielingsbesluit 2003

Op 23 augustus 2004 is het Luchthavenindielingsbesluit Schiphol (Lib) in werking getreden. Het Lib legt voor het gebied rond om Schiphol een aantal beperkingen op met betrekking tot het gebruik van gronden. Deze beperkingen zijn met name gericht op externe veiligheid, het voorkomen van (te) hoge bebouwing binnen de aanvliegeroutes van de luchthaven en op het vermijden van (grootschalige) activiteiten met een vogelaantrekkende werking.

Oude Wetering valt onder het beperkingengebied van luchthaven Schiphol. Op grond van het Lib worden binnen het beperkingengebied regels gesteld aan de bestemming en gebruik van gronden in verband met geluidsbelasting en de externe veiligheid van het aanwezige luchtverkeer. De concrete beperking voor Oude Wetering is enkel van toepassing op bouwhoogten. Formeel betekent dit dat ten aanzien bouwhoogten in relatie tot vliegverkeer, hoogten tot maximaal 150 meter zijn toegestaan.

Gelet op het vorenstaande vormt het Lib geen belemmering voor voorliggend plan.

5.5 Ecologie

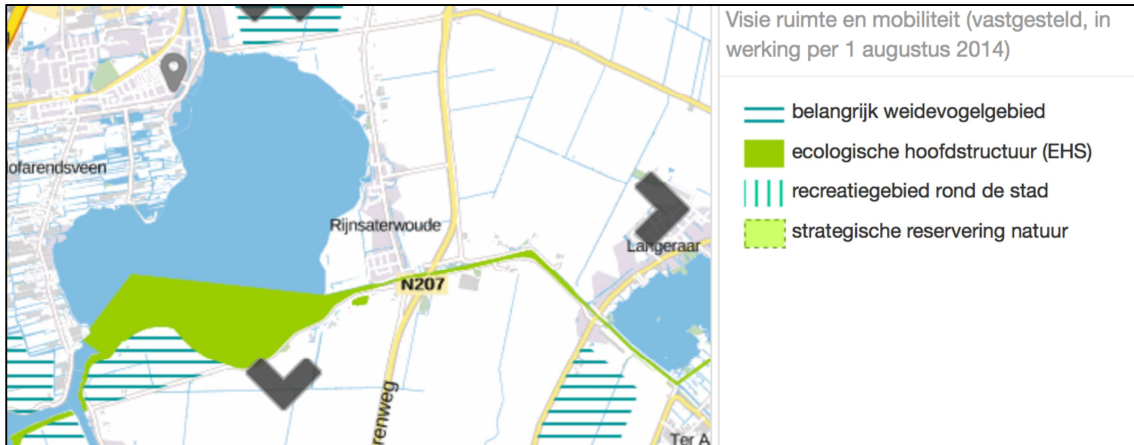
De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door ecologisch adviesbureau DresméVanderValk een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De quickscan is bijgevoegd in de bijlagen en de conclusies zijn hieronder integraal overgenomen.

Gebiedsbescherming

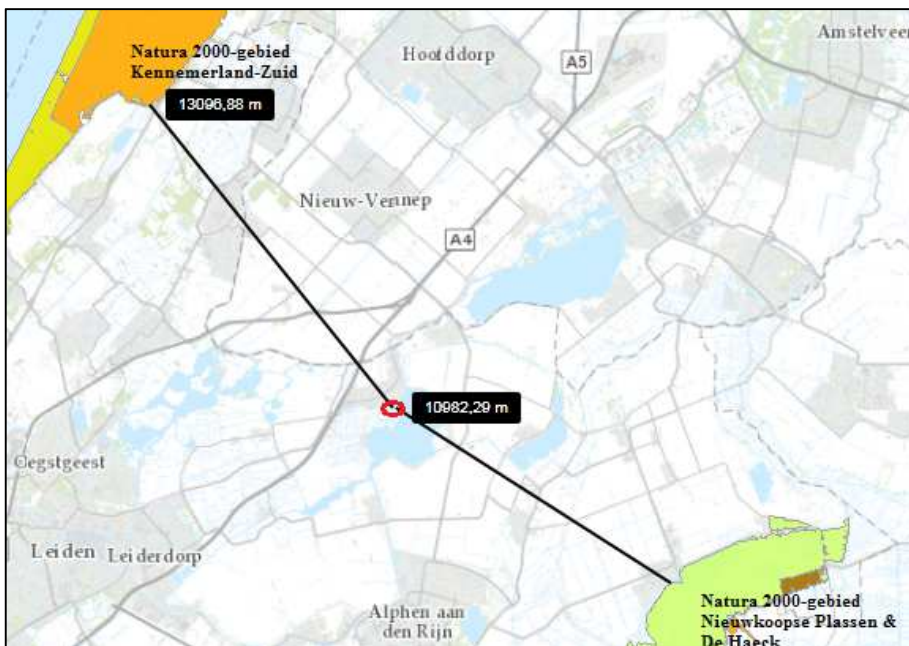
Het projectgebied is niet in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur, 'strategische reservering natuur' of Beschermde weidevogelgebied gelegen, zie figuur 14. De meest nabijgelegen Ecologische Hoofdstructuur is gelegen ten zuiden van het Braassemmeer op een afstand van circa 1500 m.

figuur 14: Ecologische Hoofdstructuur (EHS) nabij Plantage 80 (projectgebied in rood, bron: provincie Zuid-Holland, visie ruimte & mobiliteit)



Figuur 15 laat de ligging van het projectgebied zien ten opzichte van de Natura 2000-gebieden (inclusief Beschermde natuurmonumenten of Staatsnatuurmonumenten buiten Natura 2000-gebieden). Het meest dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Nieuwkoopse Plassen & de Haeck op een afstand van ongeveer 11 kilometer. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Kennemerland-Zuid op een afstand van ruim 13 kilometer.

figuur 15: Natura-2000 gebieden



De nieuwe bebouwing vervangt de bestaande bebouwing. Op de korte termijn ontstaan lokale effecten, zoals een toename van geluid en stof door de sloop- en bouwactiviteiten. Deze effecten zijn echter verwaarloosbaar en niet waarneembaar ter plaatse van beschermde gebieden. Gezien de afstand en het tussengelegen stedelijke gebied worden geen effecten verwacht op de Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000-gebieden als gevolg van de sloop en bouwwerkzaamheden. Op lange termijn worden ook geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van de beschermde gebieden.

Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming is zowel een archief, als veldonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat, behalve vleermuizen en broedvogels, beschermde soorten niet worden verwacht ter plaatse van het projectgebied aan de Plantage 80 te Oude Wetering. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de eerste inventarisatie, de bedrijfswoning mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen bevatten. Een nader onderzoek naar vleermuizen is nodig om uit te sluiten, dan wel aan te tonen of sprake is van verblijfplaatsen van vleermuizen. Geadviseerd wordt om een onderzoek uit te voeren naar vleermuizen conform de geldende vleermuisprotocollen en Soortenstandaarden.

Indien sprake is van vleermuisverblijfplaatsen in de gebouwen is een ontheffing van de Flora- en faunawet vereist. Het verkrijgen van een eventueel benodigde ontheffing van de Flora- en faunawet is naar verwachting geen belemmering.

Er zijn geen nesten aangetroffen van jaarrond beschermde vogels. Nesten van niet jaarrond beschermde vogelsoorten zoals spreeuw kunnen worden verwacht. Indien buiten het broedseizoen wordt gewerkt, hoeft geen rekening gehouden te worden met algemene broedvogels. Hoewel algemene vogelsoorten kunnen voorkomen waarvan het bevoegde gezag (RVO) heeft aangegeven heeft dat inventarisatie gewenst is (categorie 5), is een inventarisatie niet afdwingbaar.

Geadviseerd wordt om tegelijkertijd met het vleermuisonderzoek een onderzoek naar broedvogels uit te voeren. Voor alle vogelsoorten geldt; indien binnen het broedseizoen wordt gesloopt is voorafgaande aan de sloop een inspectie op broedvogels nodig. Indien binnen het broedseizoen wordt gesloopt is voorafgaande aan de sloop een inspectie op broedvogels nodig door een ecoloog. Indien broedgevallen worden aangetroffen die met de sloop worden verstoord, is het niet toegestaan de werkzaamheden voort te zetten. Beter is het om te starten voor het broedseizoen, of de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

Invulling wordt gegeven aan de algemene zorgplicht als tijdens de werkzaamheden aanwezige dieren zoals bijvoorbeeld padden en muizen de gelegenheid krijgen weg te vluchten en een veilige schuilplaats kunnen bereiken buiten de invloed van het project.

Het nader onderzoek naar vleermuizen en broedvogels wordt op dit moment uitgevoerd.

5.6 Geluid

In het kader van de plantontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden. Ten aanzien van woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform artikel 82 lid 1 Wet geluidhinder.

Adviesbureau VOBRU heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd teneinde de geluidbelasting ten gevolge van de Plantage op de gevels van de nieuw te bouwen twee onder een kap woning inzichtelijk te maken. De bevindingen van VOBRU zijn in het akoestisch rapport van 17 de-

cember 2014 weergegeven. In kader van de Wet geluidhinder is het bouwplan te typeren als vervangende nieuwbouw van een twee onder een kap woning in een buitenstedelijke situatie. Uit de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Op alle gevels van de twee-onder-een-kap woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB. Bij de voorkeursgrenswaarde worden geen nadere eisen gesteld aan de gevel(s) van de woning.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval wordt de huidige woning vervangen door een twee-onder-een-kap woning. Dit project valt daarmee ver onder de grens van 1.500 woningen bij één ontsluitende weg. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en het project daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Op www.atlasleefomgeving.nl (geraadpleegd op 19 mei 2016) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2014 van fijnstof PM₁₀ 20,9 µg/m³, van fijnstof PM_{2,5} 13,1 µg/m³ en van stikstofdioxide NO₂ 19,2 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

Grenswaarde voor PM_{2,5}

Er geldt ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof, namelijk PM_{2,5}. PM_{2,5} valt niet onder de NIBM toetsing. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. De achtergrondconcentratie in Oude Wetering ligt overal onder de 20 µg/m³ en ter plaatse van het projectgebied op 13,1 µg/m³. Er is daardoor geen kans op overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} als gevolg van dit project.

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.8 M.e.r.-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijk ontwikkelingsproject als de realisatie van twee woningen is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regel-

geving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van het project

Het betreft hier de herontwikkeling van een woning naar twee woningen in de vorm van een twee-onder-een-kap woning.

2. Plaats van de projecten

De projectlocatie is gelegen aan de Plantage 80 binnen de bebouwde kom en het bestaat bebouwd gebied (rode contour). De afstand tot de dichtstbijzijnde natuurgebieden is dermate groot dat er geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten is door toedoen van de woningen.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Ten opzichte van de huidige bestemming en huidige aanwezige woning is er een hogere verkeersaantrekkende werking te verachten bij het realiseren van de twee woningen. Het gaat hier echter om 7 vervoersbewegingen per etmaal meer dan in de huidige situatie. Deze toename zorgt niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Het project zorgt derhalve niet voor een significant negatief milieueffect op basis waarvan een volledige m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. Dit wordt enerzijds bepaald door de financiële haalbaarheid van het plan en anderzijds door de wijze van kostenverhaal door de gemeente (grondexploitatie).

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarvoor reeds de benodigde financiële middelen zijn gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en draagt geen financiële risico's voor de realisatie.

Het verhaal van eventuele grondexploitatiekosten is verzekerd via een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro tussen de gemeente en initiatiefnemer. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan dus worden afgezien.

De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt gegarandeerd door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer verklaart dat de realisatie en de begeleiding van het plan voor eigen rekening wordt genomen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend plan wordt mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan, een zogenaamd Wabo-projectbesluit. Een Wabo-projectbesluit vindt zijn basis in art. 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo. Door een Wabo-projectbesluit te gebruiken kan van een geldend bestemmingsplan worden afgeweken, dit onder andere met het doel om de vergunningverlening te kunnen bespoedigen.

Dit kan alleen als de aanvraag getuigt van goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Als de aanvraag 'van goede ruimtelijke ordening getuigt' moet in beginsel de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven.

Procedure

Voor een Wabo-projectbesluit geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De beslistermijn is daarbij 26 weken. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken worden verlengd. Bij deze procedure kan de vergunning niet van rechtswege worden verleend. In de uitgebreide voorbereidingsprocedure worden belanghebbenden gedurende 6 weken in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen alvorens de gemeente een besluit neemt. Tegen dit besluit is beroep bij de rechtbank (binnen 6 weken na publicatie) en hoger beroep bij de Raad van State mogelijk.

Bijlage

1 Onderzoeken

Bijlage

1.1 Quicksan flora en fauna

Bijlage

1.2 Akoestisch onderzoek