

PROJECTNR.	I	0829
PROJECT	I	Boddens Hosangweg 112 te Woubrugge
DATUM	I	29 oktober 2012
KENMERK	I	0829LL02-DRR01C.ODT

1. Omschrijving van het project



Figuur 1.1 Luchtfoto van de bestaande situatie

Aanleiding

Algemeen

Op de huidige locatie, Boddens Hosangweg 112 te Woubrugge is een voormalige boerderij met bijbehorende stal aanwezig. Sinds jaren is de boerderij niet meer in functie, en wordt het hoofdgebouw en een gedeelte van de stal gebruikt voor bewoning. De stal heeft dringend grootschalig onderhoud nodig.

Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht om op de locatie het toevoegen van een tweede woning binnen de bestaande bebouwing mogelijk te maken (Figuur 1.1).

De voormalige eigenaar heeft het perceel verkocht aan de familie E.A. van Leeuwen - de Vrij. De heer E.A. van Leeuwen heeft het initiatief genomen om de planvorming voor de tweede woning uit te werken.

Het verleden heeft aangetoond dat de vestiging van een boerderijfunctie op deze locatie geen bestaansrecht meer heeft. De huidige naastgelegen stal kan behouden blijven wanneer er op de locatie een tweede woning toegestaan wordt.

Leeswijzer

Begin 2011 heeft familie E.A. van Leeuwen - de Vrij het perceel aan de Boddens Hosangweg 112 te Woubrugge aangekocht.

Deze ruimtelijke onderbouwing is de afronding van het planvormingstraject. De verrichte ontwerpstappen en onderzoeken zijn hierin opgenomen. De ruimtelijke onderbouwing vormt de onderbouwing voor het doorlopen van de planologische vrijstellings-procedures voor het project Boddens Hosangweg 112 te Woubrugge.

Projectgebied

Ligging

Het project is gelegen aan de noordzijde van de kern Woubrugge in de gemeente Kaag en Braassem. Het betreft een vrijstaande woning gelegen aan de Boddens Hosangweg 112. De woning wordt omsloten door de Boddens Hosangweg, belendende percelen en de Wetering.

Keuze planprocedure

De realisatie van het project Boddens Hosangweg 112 te Woubrugge past niet binnen het geldende bestemmingsplan *Kernen Woubrugge - Hoogmade* van de gemeente Kaag en Braassem. Op het perceel is nu één woning toegestaan.

Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse vrijstellingen om het bouwplan mogelijk te maken.

Door het aanvragen van 'een omgevingsvergunning met de activiteit afwijken van het bestemmingsplan' op grond van artikel 2.12 lid 1 onder sublid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is het mogelijk een tweede woonbestemming op het perceel gevestigd te krijgen.

Ruimtelijke onderbouwing

Basis

Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor de vrijstellingsprocedure in de gemeente Kaag en Braassem. Daarmee kan het plan getoetst worden aan de regels van het afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

Beschrijving van de aard van de omgeving

Beschrijving bestaande situatie

Het huidige terrein aan de Boddens Hosangweg 112 te Woubrugge betreft een woning met aangebouwde stal, welke wordt ontsloten op de Boddens Hosangweg. De huidige bebouwing is verouderd, waarbij een gedeelte van de bestaande stal dringend groot onderhoud nodig heeft.

De bebouwing betreft een voormalige boerderij met cultuurhistorische waarde. Behoud van de boerderij met bijbehorende stal wordt mogelijk door toevoeging van een woonbestemming.

De bijbehorende stal is momenteel al deels in gebruik als woon-/ werkkeuken ten behoeve van de voormalige boerderij.

De huidige bestemming *Woondoeleinden en Tuin* wordt omringd door percelen met de bestemming Wonen.

Het behoud van de karakteristieke boerderij is tevens de wens van de gemeente en provincie.

Eigendomssituatie

Het perceel is eigendom van de familie E.A. van Leeuwen - de Vrij. De ontwikkeling van het project geschiedt op basis van 'zelfrealisatie'.

2. Relatie van het project met het toekomstig provinciaal en gemeentelijk beleid

Provinciaal beleid

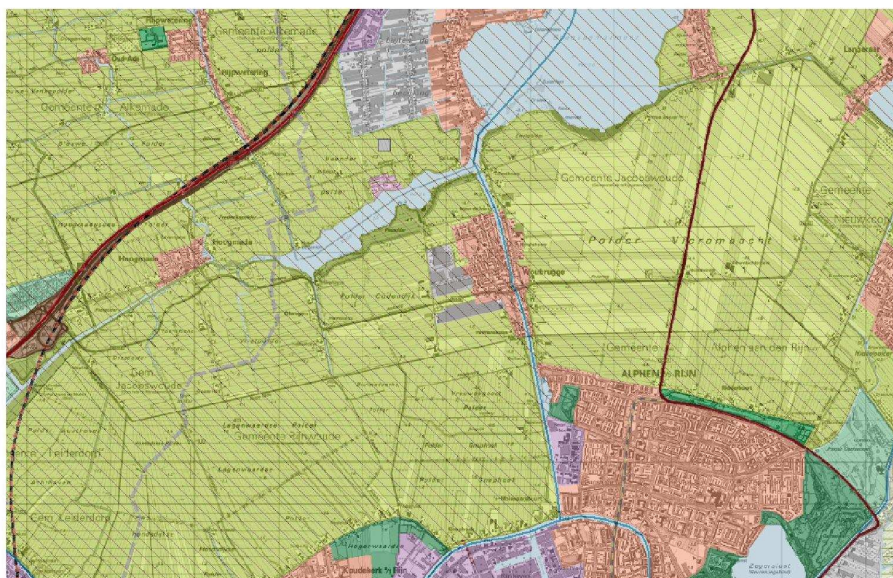
Structuurvisie Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 heeft Provinciale Staten van Zuid-Holland de Structuurvisie Zuid-Holland vastgesteld (Figuur 2.1). Het provinciebestuur presenteert in deze structuurvisie de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland voor de periode tot 2015.

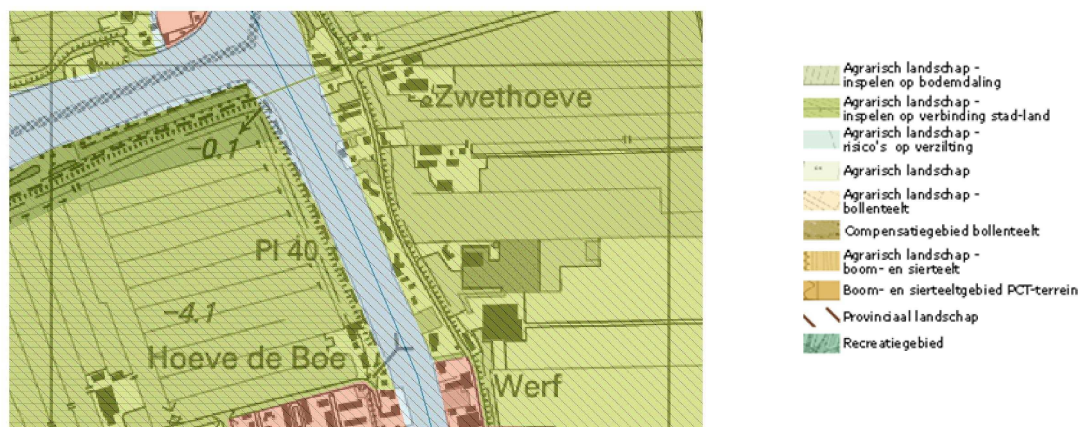
De Provinciale Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met partners wil omgaan met de beschikbare ruimte.

Hoofdpijn verstedelijkt en landelijk gebied

De provincie vindt het belangrijk dat de landschappelijke kwaliteit van gebied Zuid-Holland Oost verbeterd of versterkt wordt. In het beleid is de provincie terughoudend ten opzichte van verdere verstedelijking. De provincie trekt dan ook duidelijke grenzen tussen het stedelijk en het landelijk gebied, zodat contrastwerking versterkt wordt.



Figuur 2.1 Fragment Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland

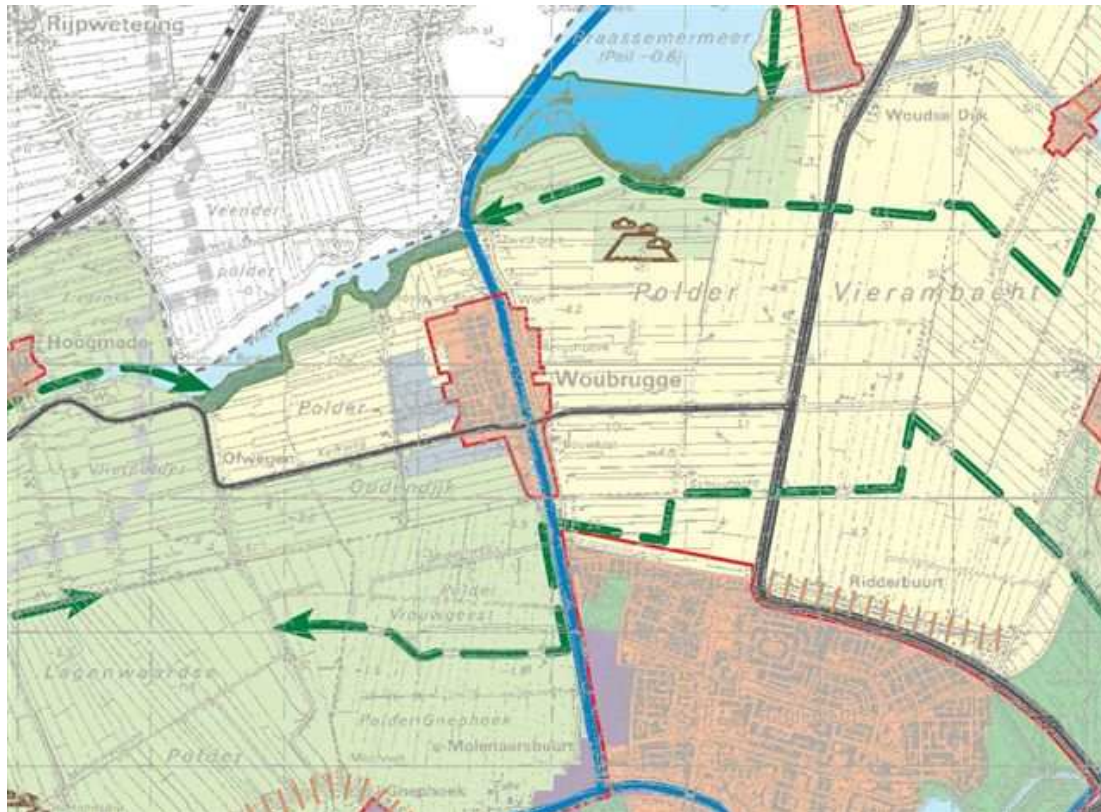


Figuur 2.2 Fragment Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland (locatie)

Bebouwingscontouren

De bebouwingscontouren geven de grenzen van de verstedelijking aan. In samenhang met de aanduiding van het stedelijk gebied vormen de bebouwingscontouren zo een uitdaging en stimulans voor de gemeenten om te streven naar intensivering van het ruimtegebruik en naar verbetering van de kwaliteit van het binnen de bebouwingscontouren liggende stedelijke gebied. Herstructurering is een middel om tot een kwaliteitsverbetering te komen. In sommige gevallen kan de leefbaarheid van een locatie verhoogd worden door stedenbouwkundige maatregelen, zoals het vervangen van functies door andere bestemmingen. De gemeentelijke overwegingen en afwegingen vinden hun neerslag in een ontwikkelingsprogramma of in een beleidsnotitie Stedelijke Vernieuwing en worden ook neergelegd in de ruimtelijke structuurvisie.

Figuur 2.3 geeft een beeld van de ligging van de rode contouren van Woubrugge. Hieruit komt naar voren dat het project Boddens Hosangweg 112 te Woubrugge gelegen is buiten de rode contouren van het Streekplan. Het ligt binnen het bestaande landelijk gebied.



Figuur 2.3 Bebouwingscontouren Woubrugge

De Gemeente Kaag en Braassem heeft middels het schrijven d.d. 4 maart 2011 aangegeven dat zij op 22 februari 2011 positief hebben besloten op het ingediende principeverzoek van 28 september 2010. Het betreft het aangepaste principeverzoek, waarbij zowel de boerderij en de stal behouden blijven.

Omdat het perceel buiten de bebouwingscontour van Woubrugge is gelegen, is de Provinciale Structuurvisie tevens een van de toetsingskaders voor het plan. Het voorbehoud is gemaakt dat het bouwvolume niet mag toenemen en dat de levensvatbaarheid van een boerenbedrijf op het perceel niet haalbaar is.

Het vigerende bestemmingsplan kent voor de locatie ook alleen nog de bestemmingen *Woondoeleinden en Tuin*. Gezien het ontbreken van bijbehorende landerijen, de woonbestemmingen direct om de locatie heen en het aanwezige volume is de vestiging van een boerenbedrijf op deze locatie niet haalbaar.

Binnen de planvorming wordt er vanuit gegaan dat de bestaande bebouwing van de woning en de stal wordt gehandhaafd. Daarmee wordt het aanwezige bouwvolume niet vergroot.

Daarnaast bepaalt de bestaande bebouwing gelijktijdig het bouwvlak voor de woning(en).

De bestaande goot- en nokhoogte vormen de ijkpunten voor de mogelijke aanpassingen aan de bestaande bebouwing.

Met het behoud van de bestaande boerderij en stal verwacht de aanvrager te voldoen aan de wens vanuit gemeente en provincie om de bestaande karakteristieke bebouwing te handhaven.

Regionaal beleid waterhuishouding (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aan wat de ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen het accent op de 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 en 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 het Hoogheemraadschap van 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 2010-2015 van het Hoogheemraadschap van Rijnland is te vinden op de website www.rijnland.net.

Het voorgenomen plan om een tweede woning op het perceel te realiseren in de bestaande stal heeft geen invloed op de waterhuishouding van het perceel. Het bestaande bouwvolume zal worden behouden. Het bestaande voorerf van de locatie is al verhard. Daardoor zal zelfs het realiseren van parkeerplaatsen op het voorerf geen effect hebben op de bestaande waterhuishouding.

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) en andere waterstaatswerken (onder andere 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 het Hoogheemraadschap van 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 het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt.

De Keur en Beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net.

Gemeentelijk beleid en gebiedsvisie Woubrugge

De gemeente heeft als doelstelling handhaving van de bestaande bebouwing binnen de gemeente Kaag en Braassem. Tevens wordt ernaar gestreefd de ruimtelijke kwaliteiten te behouden en te versterken.

De gemeente heeft aangegeven dat sloop van de bestaande bebouwing alleen mogelijk is met een hiervoor verkregen vergunning. Dit wordt echter niet wenselijk geacht in het kader van behoud van de bestaande karakteristieke bebouwing.

Het plan voorziet erin om de bestaande bebouwing van de boerderij en stal te behouden en te verbeteren.

Toekomstvisie Woubrugge

In de reactie op het ingediende principeverzoek, stelt de gemeente dat het behoud van de boerderij om cultuurhistorische redenen van belang is voor de kern Woubrugge.

Gebiedsvisie Woubrugge - Hoogmade

In het vigerende bestemmingsplan is een gebiedsvisie opgenomen voor het plangebied. Hierin wordt aangegeven dat binnen het gebied Woubrugge en Hoogmade de ruimtelijke kwaliteit behouden dient te blijven en daar waar mogelijk versterkt. Daarnaast is er, met uitzondering van de beide kernen, geen sprake van omvangrijke locaties voor herindeling of ontwikkeling.

Bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan:

Het geldende bestemmingsplan voor het perceel gelegen in de gemeente Kaag en Braassem is het bestemmingsplan "Kernen Woubrugge - Hoogmade".

Vaststelling gemeenteraad:

Dit bestemmingsplan is op 18 oktober 2007 door de gemeenteraad van Jacobswoude vastgesteld.

Goedkeuring Gedeputeerde Staten:

Dit bestemmingsplan is voor zover bekend op 24 juni 2008 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd.

Bestemming:

Het geldende bestemmingsplan schrijft voor dat op dit gedeelte van de plankaart aangewezen gronden één woning is toegestaan binnen de bestemming Woondoeleinden en Tuin.

De ontsluiting van de bestemming dient te geschieden vanaf de Boddens Hosangweg.

Bebouwingsbepalingen:

De bestemming woondoeleinden (W) maakt het gebruik als wonen en het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf mogelijk.

Toegestane bebouwing: hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen, bouwwerk geen gebouw zijnde.

De hoofdgebouwen op het perceel dienen vrijstaand gebouwd te worden. Op het perceel is één woning

toegestaan. Bij herbouw is één woning met een maximale inhoud van 750 m³ toegestaan. Hoofdgebouwen zijn slechts toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak hoofdgebouwen.

Conclusie t.o.v. Provinciaal en Gemeentelijk beleid

Binnen de doelstelling van de provincie en gemeente om de bestaande karakteristieke bebouwing te handhaven en waar mogelijk te verbeteren is het voorliggende plan goed inpasbaar. De bestaande bebouwing wordt hierin behouden en kwalitatief verbeterd.

De provincie heeft aangegeven dat slechts medewerking aan het plan kan worden gegeven indien deze gerealiseerd wordt in de bestaande bebouwing (beleid zoals weergegeven in de Structuurvisie).

De gemeente heeft bij toetsing van het ingediende principeverzoek aangegeven positief te staan tegenover de plannen, met de voorwaarde voor behoud van de bestaande karakteristieke en beeldbepalende bebouwing en handhaving van het bouwvolume.

3. De ruimtelijke onderbouwing van het project

Stedenbouwkundige achtergrond

Woubrugge

Het plangebied is onderdeel van een typische lintbebouwing langs de Wetering. De voormalige boerderij is een van de gezichtsbepalende onderdelen van de Boddens Hosangweg. De karakteristieke bebouwing is gelegen tussen verschillende typen bouwstijlen.

Het uitvoeren van het bouwplan zorgt ervoor dat de huidige aanwezige typerende bebouwing gehandhaafd blijft. Stedenbouwkundig worden er geen wijzigingen uitgevoerd. De wijziging is programmatisch.



Figuur 3.1 Gezicht vanaf de Boddens Hosangweg



Figuur 3.2 Bestaande situatie achterzijde

Architectuur

De bestaande bebouwing dateert van de jaren '20 van de 20^e eeuw. Hiervan weergegeven de huidige situatie van de voorzijde (Figuur 3.1) en achterzijde (Figuur 3.2).

De architectuur rondom de locatie is zeer divers. Zo wordt de Boddens Hosangweg gekenmerkt door diverse bebouwing (Figuur 3.3, 3.4 en 3.5), die bestaat uit veelal vrijstaande woningen in diverse architectuur stijlen, maar voornamelijk traditionele architectuur.

De vormgeving wordt gekenmerkt door zijn afwisselendheid in nok- en goothoogtes en dakhellingen.

Bij bouwplannen die een (omgevings)vergunning vereisen zal door de gemeente advies worden aangevraagd bij de commissie ruimtelijke kwaliteit. Dit om zeker te stellen dat de karakteristieke waarde van de bebouwing gewaarborgd blijft.



Figuur 3.3 Bestaande situatie Boddens Hosangweg 108



Figuur 3.4 Bestaande situatie Boddens Hosangweg 106



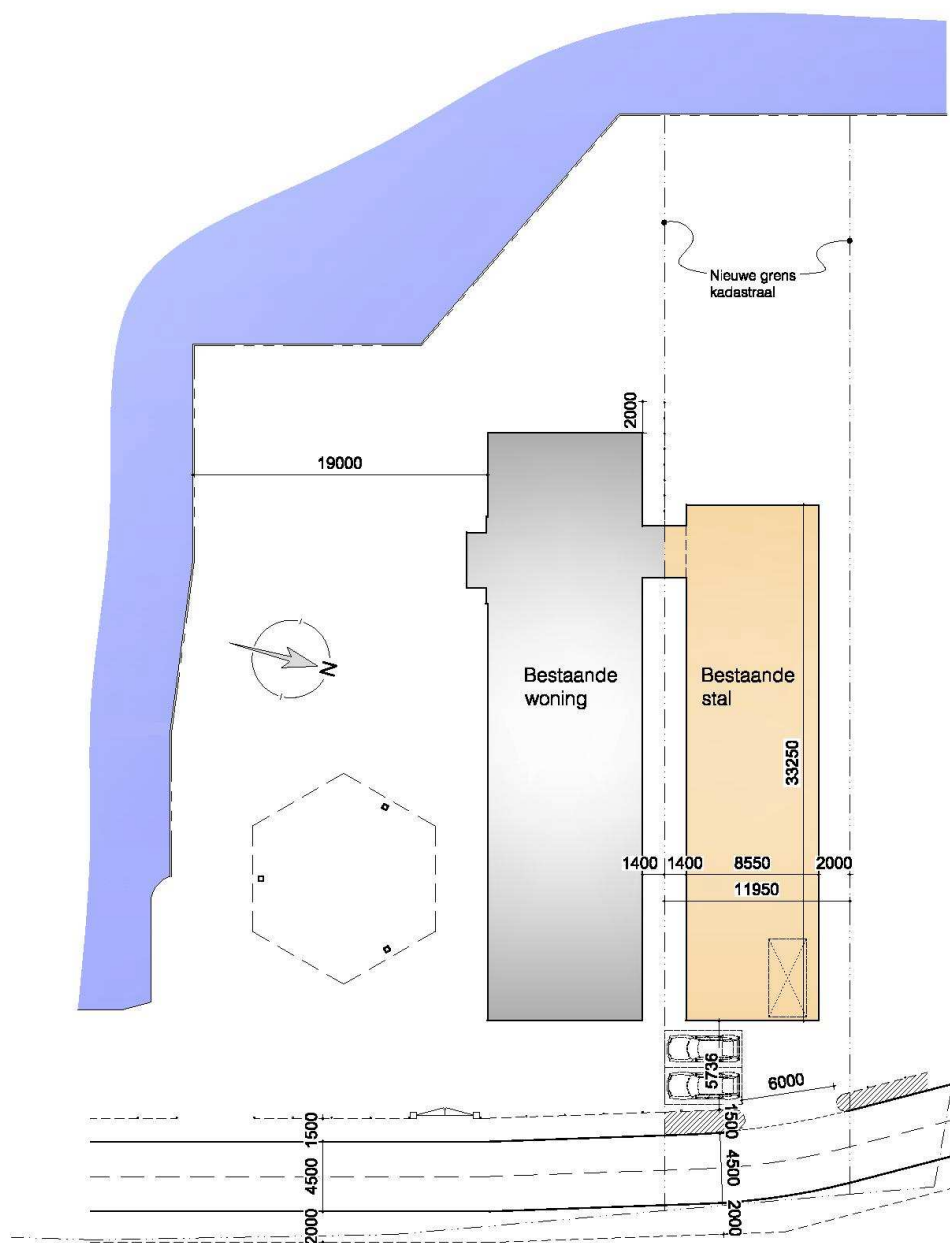
Figuur 3.5 Bestaande situatie Boddens Hosangweg 114

Het plan

Opzet

De bestaande stal (gelegen aan de noordzijde van het perceel) wordt gehandhaafd en in pandig aangepast met het oog op het geplande gebruik als woning. Noodzakelijke gevelopeningen worden afgestemd op de bestaande architectuur.

De splitsing van de bestaande bebouwing naar twee woningen is aangegeven in figuur 3.6.



Figuur 3.6 Situatie en kadastrale splitsing perceel

Architectuur

Het bouwplan zal zich voegen naar de bestaande architectuur van het ensemble. De kwaliteit van de aanwezige architectuur biedt voldoende mogelijkheden om zorgvuldige inpassingen mogelijk te maken. De ritmiek, detaillering en kleurstelling van de bebouwing zal behouden blijven.

Parkeren

Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. De toegankelijkheid vanaf de Boddens Hosangweg tot de parkeerplaatsen is zo gekozen dat de invloed op het overige verkeer zo minimaal mogelijk is. Vanuit de Boddens Hosangweg wordt eerst het eigen terrein betreden, waarna het parkeren op eigen terrein mogelijk is. Afhankelijk van de planvorming is het waarschijnlijk dat er in het pand een inpandige garage gerealiseerd wordt.

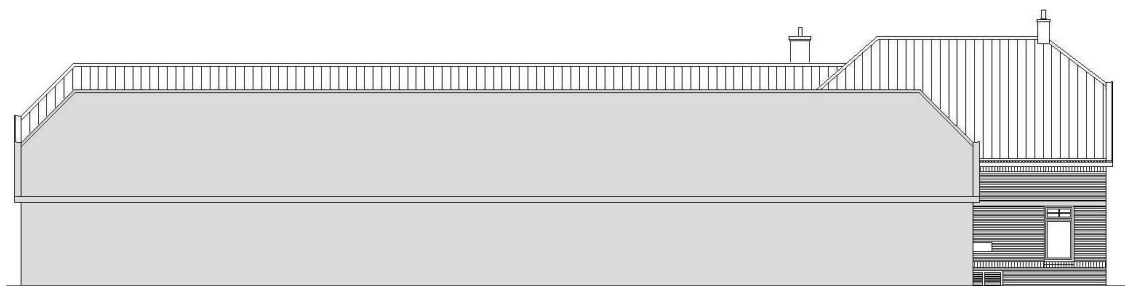
Bestaande beelden



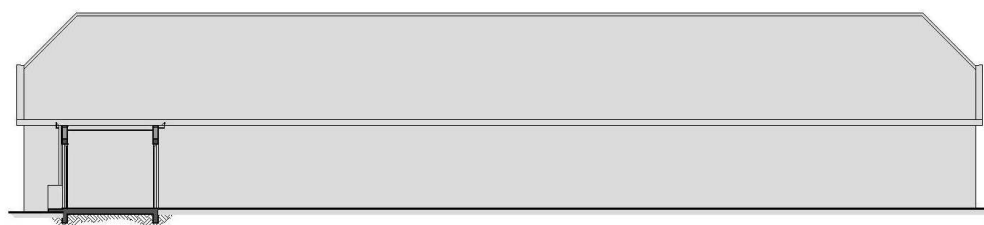
Figuur 3.7 Bestaande gevel zuidzijde schuur (rechts)



Figuur 3.8 Bestaande noordgevel vanaf de Boddens Hosangweg



Figuur 3.9 Bestaande contour Noordzijde stal Boddens Hosangweg 112.



Figuur 3.10 Bestaande contour Zuidzijde stal Boddens Hosangweg 112.

4. Natuur en cultuurhistorische waarde

Flora- en Faunawet

Wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van in het wild levende planten- en diersoorten. In de Flora- en faunawet zijn onder andere jacht, schadebestrijding en handel en bezit van dieren en planten geregeld. Daarnaast is er actief soortenbeleid om die soorten te helpen waar het in Nederland erg slecht mee gaat en die het behouden waard zijn.

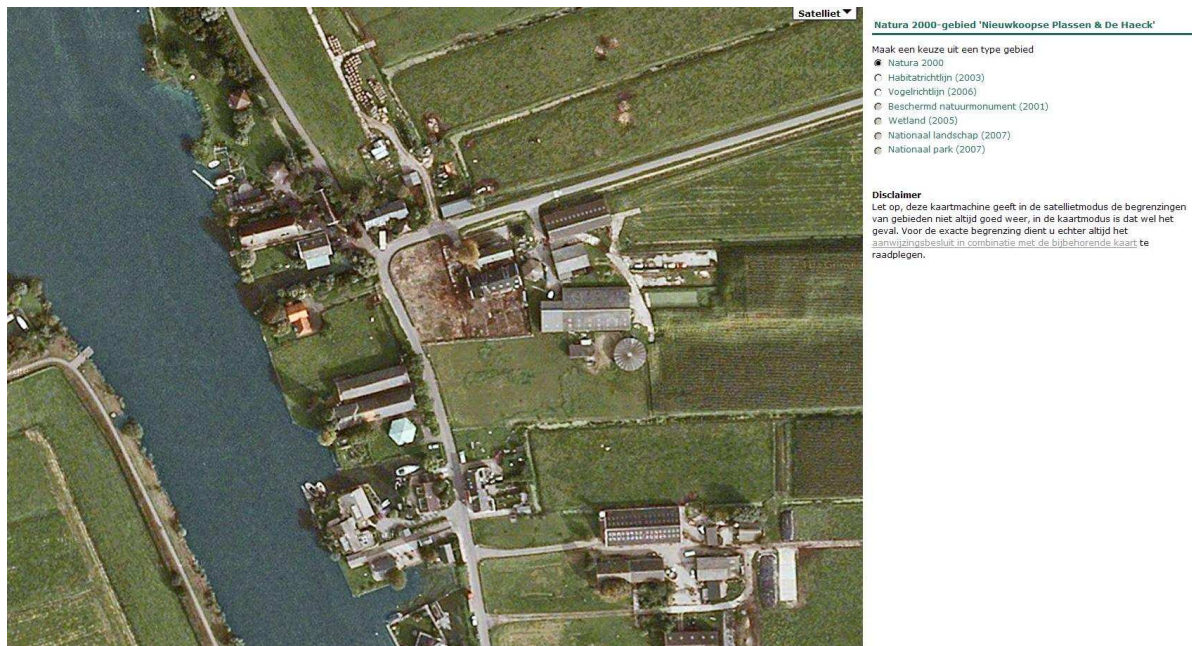
De locatie is in gebruik als woonkeuken en schuur. Er zal geen uitbreiding van het volume plaatsvinden. Wel zal de bestaande bebouwing gerenoveerd worden. Door het huidige gebruik is de verwachting voor het aantreffen van in het wild levende planten erg laag. Een onderzoek hiernaar wordt dan ook niet zinvol geacht.

Vogel- en Habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn, 2 april 1979, bevat een lijst van 187 zeldzame of bedreigde vogelsoorten.

De Habitatrichtlijn dateert uit 1992. Hierin staat de bescherming van natuurlijke en half-natuurlijke habitats centraal. In de bijlagen van de Habitatrichtlijn worden 500 plantensoorten, 200 diersoorten en 198 habitats genoemd.

De Europese Vogelrichtlijn is in Nederland verwerkt in de Natuurbeschermingswet. Op basis van de eveneens Europese Habitatrichtlijn worden op dit moment in Nederland nog natuurgebieden aangewezen. Alle natuurgebieden die zijn beschermd op grond van beide richtlijnen vallen onder het Europese netwerk van Natura 2000-gebieden.

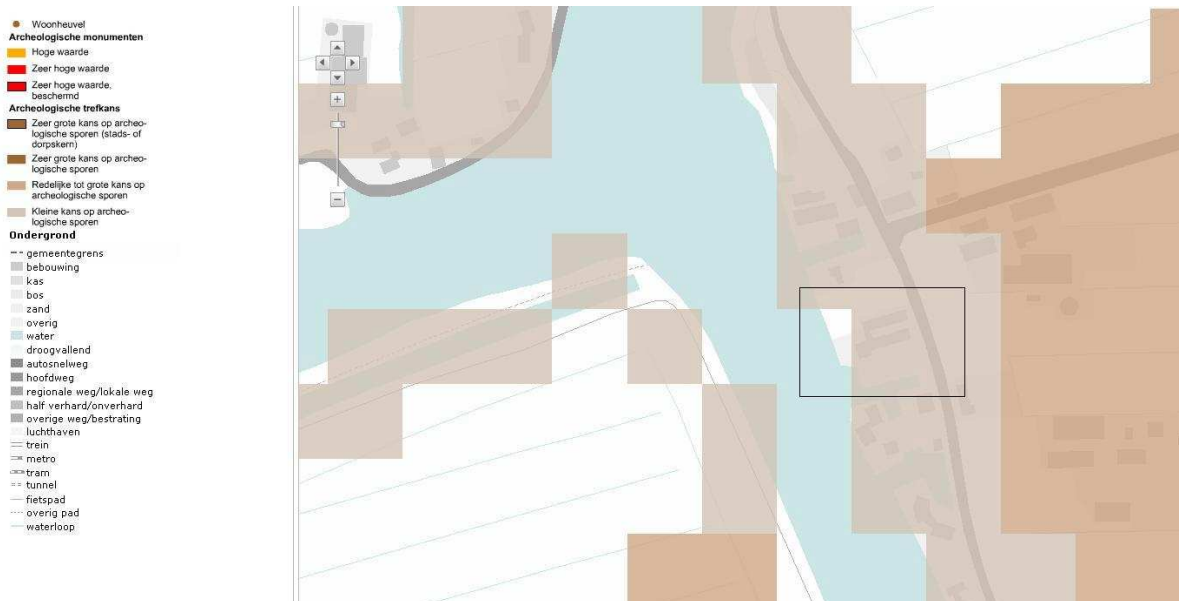


Figuur 4.1 Vogel- en Habitatrichtlijn kaart t.p.v. planlocatie

De locatie bevindt zich niet in een gebied waarop volgens Vogel- en Habitatrichtlijn gebiedsbescherming geldt (Figuur 4.1).

Archeologische verwachtingswaarde bodem

In gebieden die in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur zijn aangemerkt als gebieden met een zeer grote tot redelijke kans op archeologische sporen dient bij het voorbereiden van verstorende plannen verplicht verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de conclusies en de eventuele ruimtelijke consequenties van het verkennend onderzoek.



Figuur 4.2 Cultuurhistorische Hoofdstructuur t.p.v. de planlocatie

De locatie bevindt zich in een gebied waar de archeologische trefkans/ verwachting klein is (Figuur 4.2). De bestaande bebouwing zal worden verbeterd, waarbij eventuele grondroerende activiteiten niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld zullen plaatsvinden. De voornaamste aanpassingen aan de bestaande bebouwing zullen bestaan uit de controle en het herstel van de draagstructuur van de kapconstructie. Gezien de beperkte grondroerende activiteiten en gezien de beperkte trefkans op archeologische waarden wordt verder onderzoek niet zinvol geacht.

In onderstaande kaart is de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering Polder Vierambacht weergegeven. Het project is gelegen in de beschermingszone.
Werkzaamheden binnen deze zone zijn watervergunningsplichtig in het kader van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Legend:

- waterkwaliteitsverbeterinstallatie
- natuurvriendelijke oever
- pelgebied (praktijk)
 - 1
 - 2
 - 3
 - 4
- watgang (as)
 - primaire water
 - overige water
- watgang (vlak)
 - werk
 - niet over vullen
 - werk (demping)
 - werk (ontgraving)
 - werk (ontgraving boven pet)
 - werk (overig)
 - werk (verdieping)
 - werk (verandering)
 - regionale kering
 - bezuimeling
 - soortkering
 - moedkering
 - onbekende kering
 - zones regionale kering (legger)
 - kernzone waterkering
 - beschermingszone binnenkant
 - buitenbeschermingszone binnenkant
 - adreslocaties

GBKN_TKSTEN 10-2012
GBKN_LIJNEN 10-2012

— -niet over vullen—
800
816
817
818
819
820
G05
G11
G14
T10
T12
T13
V07
V12
W10
W12
as spoor
as weg

Pagina 14 / 18

5. Milieuaspecten project

Wet geluidhinder (Wgh)

Geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer

Conform de Wet geluidhinder artikel 74 lid 2 bevindt zich langs wegen geen geluidzone indien op deze wegen een maximale snelheid van 30 km/h geldt.

De Boddens Hosangweg betreft een weg waar een maximale snelheid van 50 km/h is toegestaan. De huidige locatie is al bestemd voor woningbouw.

Nader akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Cauberg-Huygen (rapport "Akoestisch onderzoek 'Boddens Hosangweg 112/112A' te Woubrugge, d.d. 23 juli 2012, referentie 20120940-03).

De conclusie uit dit onderzoek is dat de hoogst optredende geluidbelasting 46 dB bedraagt. Derhalve wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden en stelt de Wet geluidhinder geen nadere eisen.

De Omgevingsdienst West-Holland onderschrijft de conclusies uit het akoestisch onderzoek.

Het aspect geluid vormt daardoor geen belemmering voor het project.

Besluit luchtkwaliteit

Omvang project

Het project betreft een zogenaamd NIBM project. Het plan draagt Niet In Belangrijke Mate bij aan de veroorzaking van luchtverontreiniging. Verder onderzoek naar de bijdrage aan de luchtkwaliteit is derhalve voor dit project niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

In 2007 heeft de Milieudienst West-Holland het 'Rapport Luchtkwaliteit 2006, Gemeente Jacobswoude' opgesteld. In deze rapportage is vastgesteld dat er voor Woubrugge geen overschrijdingen voorkomen van de grenswaarden. Deze rapportage geeft geen verdere aanleiding om het voorgestelde plan te voorzien van nader onderzoek naar de luchtkwaliteit.

Tevens heeft de Milieudienst West-Holland in de mailwisseling d.d. 13-05-2011 aangegeven dat het plan in niet betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dat er geen belemmering is het plan op dit punt toe te staan.

Tevens geeft de Milieudienst West-Holland in de zelfde mailwisseling aan dat, kijkend naar de monitoringstool, er ook voldaan wordt aan de ambities uit het Milieubeleidsplan 2003-2010 en het regionale beleidskader duurzame stedenbouw.

Wet Milieubeheer

Het is niet noodzakelijk uitgebreid onderzoek naar de milieuzonering te doen. Door de gemeente en milieudienst is middels een e-mail bericht d.d. 15 april 2011 aangegeven dat de twee woningen (zogenoemde categorie 3 objecten) niet binnen een straal van 50 meter van een veehouderij liggen. Aan de afstandsnorm wordt voldaan omdat de twee nabijgelegen veehouderijen (Boddens Hosangweg 73 en 85) op respectievelijk 108 meter en 70 meter zijn gelegen.

Bodemkwaliteit

Conform de eis van de woningwet is in de gemeentelijke bouwverordening opgenomen het verbod van bouwen op verontreinigde grond. In dit kader dient bij elke aanvraag om bouwvergunning een bodemonderzoeksrapport te worden overlegd, tenzij burgemeesters en wethouders hiervoor vrijstelling verlenen. Het bodemonderzoek moet worden uitgevoerd volgens de Nederlandse Voornorm (NVM 5740); dit onderzoek bestaat uit een veldonderzoek en een bodemonderzoek.

Uit navraag bij de Milieudienst West-Holland is gebleken dat het niet noodzakelijk is om een bodemonderzoek te verrichten voor het realiseren van een woning in bestaande gebouwen, waarbij de bestemming Wonen reeds aanwezig is.

Verkennd bodemonderzoek

Een verkennend bodemonderzoek is niet uitgevoerd. De huidige locatie is al bestemd tot woningbouwlocatie. Indien het bouwkundig noodzakelijk blijkt om funderingsherstel uit te moeten voeren, en dit herstel bedraagt meer dan 50 m² dan zal verkennend bodemonderzoek noodzakelijk zijn.

Ten aanzien van deze ruimtelijke onderbouwing wordt, gezien de huidige woonbestemming, een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Externe veiligheid

Het plan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect externe veiligheid. Het plan ligt niet binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen (wegen, vaarwegen en spoorwegen), waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening gehouden moet worden.

Regionaal beleid (Hoogheemraadschap van Rijnland)

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.

Koppeling met project

Bij de technische uitwerking van het ontwerp van de woningen zullen de aspecten ten aanzien van riolering en hemelwater verwerkt worden volgens het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

Invloed van het project op het grondwaterbeheer

Beschrijving huidige situatie

Het terrein is in de bestaande situatie bebouwd met een woning (boerderij) met aangebouwde stal. Verharding is in de bestaande situatie aanwezig op het voorterrein (Figuur 5.1).

Herinrichting

Dit project betreft de herinrichting van de bestaande bebouwing, binnen de bestaande contouren. Door de herinrichting zal er geen invloed op het grondwaterbeheer ontstaan.



Figuur 5.1 Bestaande situatie voorterrein

6. Belemmeringen project

Kabels en leidingen

Voor de locatie zal een KLIC-melding moeten plaats vinden. Dit om te onderzoeken of de aanwezigheid van kabels en of leidingen belemmeringen vormen voor de ontwikkeling van het plan.

Publiek rechtelijk

Kadastrale grenzen

Publiek rechtelijk zijn er geen wijzigingen.

Privaatrecht

Kadastrale grenzen

Privaatrechtelijk zal het perceel gesplitst worden. De voorgenomen splitsing zal zich bevinden tussen woning en stal. Daarnaast wordt de grens ten noorden van het perceel op 2,0 meter langs de noordgevel van de stal vastgesteld.

Zie voor de voorgenomen nieuwe kadastrale grenzen figuur 3.6.

7. Economische uitvoerbaarheid

Kosten

Het project komt voort uit een particulier initiatief. De te maken kosten komen hiermee voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee kan het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke procedure achterwege worden gelaten.

Er zal een anterieure overeenkomst worden gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente.

8. Conclusie

Eindconclusie

Het project betreft een project met een geringe impact op het ruimtelijk beleid van gemeente en provincie. De gevraagde aanpassing, het mogelijk maken van een extra woonbestemming op het plangebied, heeft geen noemenswaardige ruimtelijke gevolgen.

Door toestaan van een tweede woonbestemming op het perceel wordt het mogelijk gemaakt om het huidige visuele ensemble van boerderij met stal te handhaven. Daarmee wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de huidige opstallen.

Tevens wordt voldaan aan het beleid volgens de Provinciale Structuurvisie.