

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

(vervangende) nieuwbouw woonhuis Voorweg 66 te Nieuwe Wetering

Opdrachtgever:	Thijs Koek & Petra Hogenboom Voorweg 66 2376 BC Nieuwe Wetering
Architect:	Kuiper architectuur Poeldijk 9 2375 NG Rijpwetering
Kenmerk gemeente:	W20110199
Contactpersoon:	mevrouw Heidi Turk - de Jong
Datum:	11-05-2012
Gewijzigd:	25-05-2012 (§ 6.1, 6.2, 6.2.2 en 6.2.3) 16-07-2012 (§ 4.3 en 4.9)

Inhoud

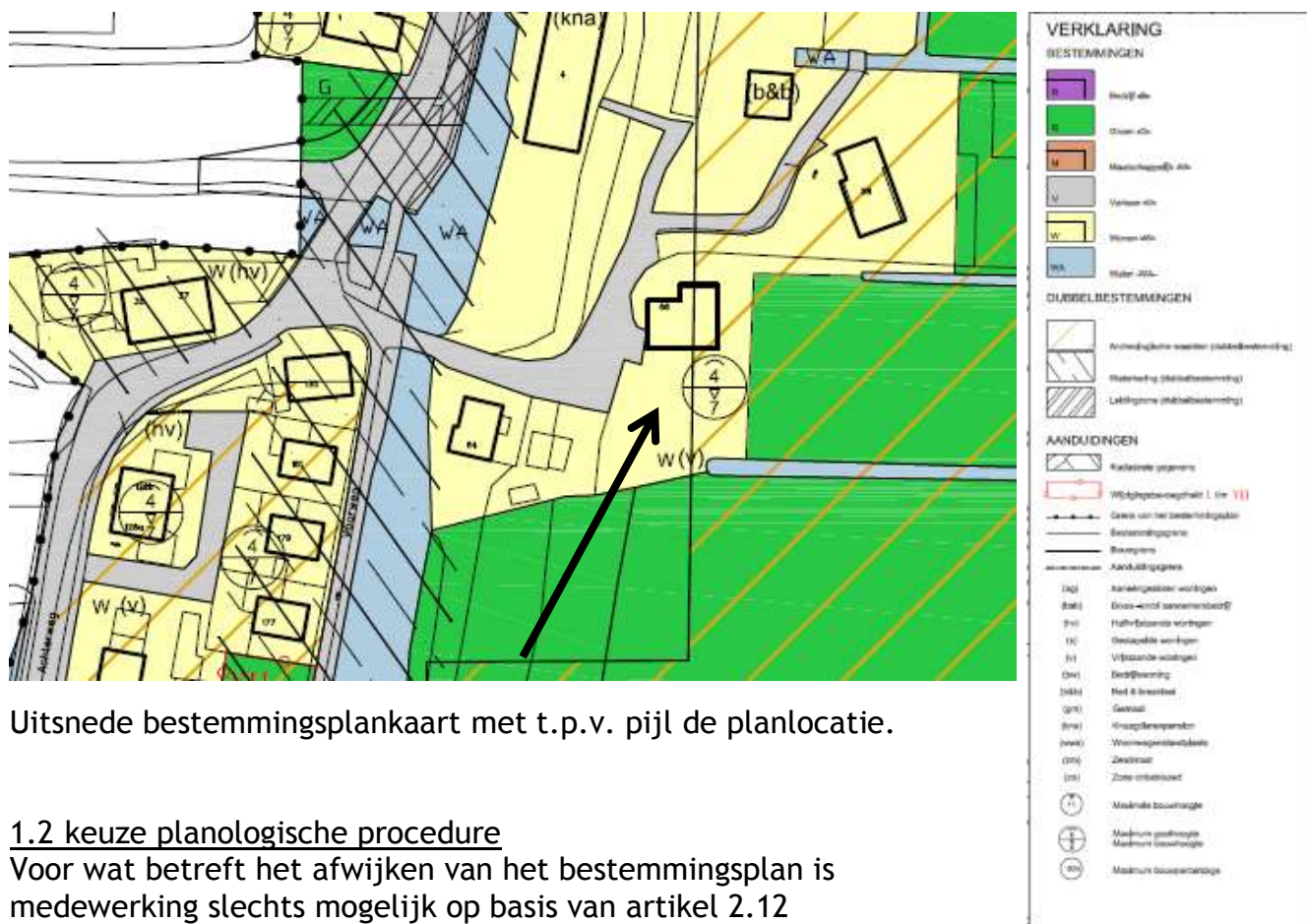
1. Inleiding
 - 1.1 aanleiding voor de planologische afwijking
 - 1.2 keuze planologische procedure
 - 1.3 wettelijke vereisten planologische afwijking
 - 1.4 juridische planbeschrijving
 - 1.5 leeswijzer Ruimtelijke Onderbouwing
2. Initiatief
 - 2.1 Huidige situatie
 - 2.2 Toekomstige situatie
3. beleidskader
 - 3.1 rijksbeleid
 - 3.1.1 Nota Ruimte
 - 3.1.2 Verdrag van Malta
 - 3.1.3 Nota Waterhuishouding
 - 3.1.4 Natuurbeschermingswet
 - 3.1.5 Nota Belvedere
 - 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.2.1 structuurvisie
 - 3.3 gemeentelijk beleid
 - 3.3.1 structuurvisie
 - 3.3.2 bestemmingsplan
4. Haalbaarheid van de Ruimtelijke Onderbouwing
 - 4.1 inleiding
 - 4.2 bedrijven en milieuzonering
 - 4.3 geluid
 - 4.4 externe veiligheid
 - 4.5 bodem
 - 4.6 luchtkwaliteit
 - 4.7 flora en fauna
 - 4.7.1 gebiedsbescherming
 - 4.7.2 soortenbescherming
 - 4.8 archeologie
 - 4.9 water
 - 4.9.1 watervergunning (V54130)
 - 4.9.2 waterbeheerplan 2010-2015
 - 4.9.3 keur en beleidsregels 2009
 - 4.10 verkeer en parkeren
5. overige aspecten
 - 5.1 stedenbouwkundige randvoorwaarden
 - 5.2 welstand
6. uitvoerbaarheid
 - 6.1 economische uitvoerbaarheid
 - 6.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 6.2.1 inspraak
 - 6.2.2 overleg
 - 6.2.3 zienswijzen
7. Bijlagen
 - 7.1 Bodemonderzoek 28-09-2011 + archeologisch onderzoek 23-12-2011.

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft voornemens om ter plaatse van zijn huidige woning een nieuw woonhuis te bouwen. De huidige woning is “oud” en heeft niet het comfort van deze tijd.

1.1aanleiding voor de planologische afwijking

Het bouwplan is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Nieuwe Wetering (inwerkingtreding vanaf 7 mei 2010). De woning valt binnen de bestemming Wonen, maar er is geen bouwvlak in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 8 van het bestemmingsplan is onder de bouwregels opgenomen, dat hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkmogelijkheid die het bouwplan mogelijk maakt en het bouwplan kan ook niet middels een buitenplanse afwijking gerealiseerd worden.



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

1.2 keuze planologische procedure

Voor wat betreft het afwijken van het bestemmingsplan is medewerking slechts mogelijk op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 (een “waboprojectbesluit”).

1.3 wettelijke vereisten planologische afwijking

De aanvraag voldoet aan de vereisten genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Bor.

Het onderhavige bouwplan betreft;

- Kadaster gemeente Kaag en Braassem, sectie B, nummer 5609.

Doordat het plan in strijd is met het bestemmingsplan wordt een uitgebreide procedure gevolgd.

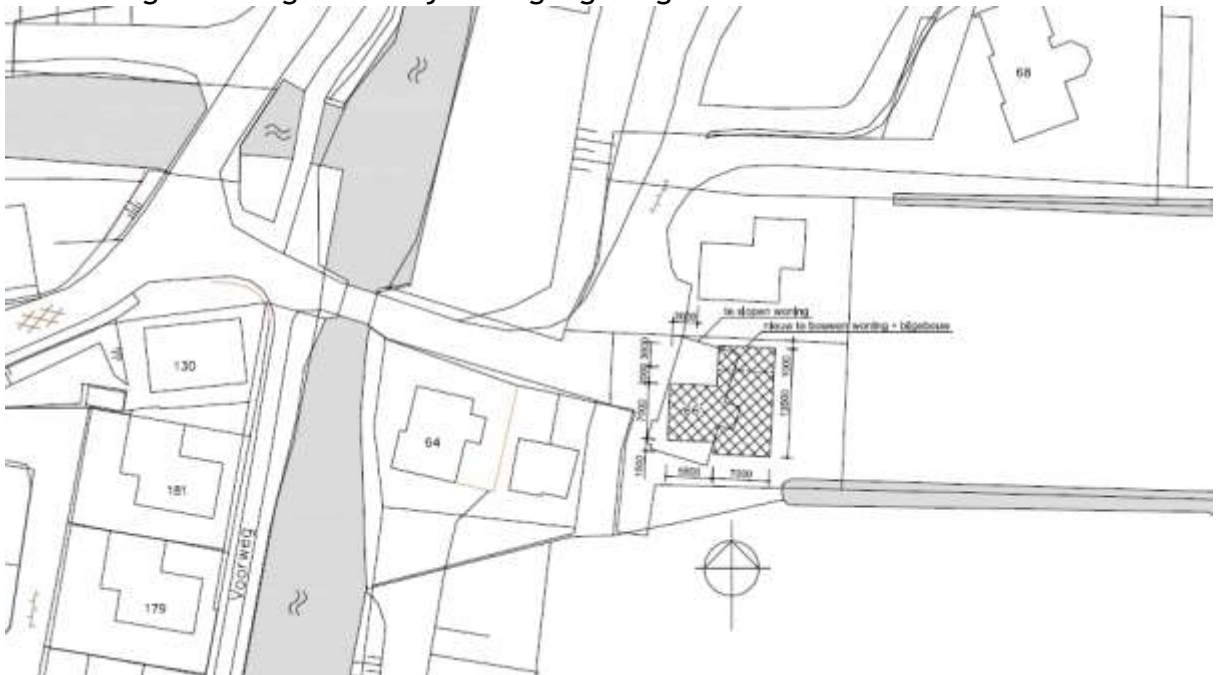
Al eerder is een principeverzoek ingediend voor een nieuw woonhuis ter plaatse van het “oude” nr. 66. De gemeente heeft in oktober 2010 positief gereageerd op het bouwen van een nieuw woonhuis (kenmerk 20100053 / 10.15807).

Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie met daarna in hoofdstuk 3 meer over rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de diverse milieu-aspecten en haalbaarheid met tot slot hoofdstuk 5 over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2.1 huidig situatie

(momenteel loopt er “passief” een handhavingenzaak tegen deze bestaande woning. In overleg met het team Dienstverlening, Toezicht en Handhaving (DTH) is afgesproken dat dit blijft totdat de woning is gesloopt. Pas na controle door een van de medewerkers van het team DTH zal het handhavingsdossier worden afgesloten)

De woning is per voet / fiets of auto goed bereikbaar vanaf de Voorweg en Achterweg via een gezamenlijke toegangsbrug.



Bestaande en nieuwe situatie

2.2 toekomstige situatie

De bestaande woning zal vervangen worden door een nieuw woonhuis met garage. Op eigen terrein is plaats voor minimaal 2 parkeerplaatsen.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie

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

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

3.3 gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

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

Citaat uit de MRSV:

“De koers zoals omschreven in het Strategisch Document is ‘behoud door ontwikkeling’. De gedachte achter deze koers is dat de gemeente haar kernkwaliteit als landelijke woongemeente wil behouden en versterken. Om een krachtige en landelijke woongemeente te kunnen blijven, moet de gemeente wel blijven ontwikkelen. De gemeente werkt aan het versterken van haar sociale kapitaal, de samenhang tussen inwoners. Tegelijkertijd wil de gemeente de mogelijkheden op het gebied van recreatie en economische ontwikkeling verder ontwikkelen.”

Het bouwplan past binnen de structuurvisie van de gemeente Kaag en Braassem.

3.3.2 Bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Nieuwe Wetering (inwerkingtreding 7 mei 2010). De woning valt binnen de bestemming Wonen, maar er is geen bouwvlak in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 8 van het bestemmingsplan is onder de bouwregels opgenomen, dat hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkmogelijkheid die het bouwplan mogelijk maakt en het bouwplan kan ook niet middels een buitenplanse afwijking gerealiseerd worden.

4 Haalbaarheid van de Ruimtelijke Onderbouwing

4.1 Inleiding

Ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn een aantal onderzoeken verricht, nl;
Akoestisch onderzoek
Archeologisch onderzoek
Bodemonderzoek

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Uit advies omgevingsdienst West-Holland (31 januari 2012):

In de omgeving van het plangebied ligt de Kwekerij Johan Oudshoorn, Voorweg 68. Dit bedrijf valt onder het Besluit glastuinbouw.

De bestaande woning ligt op ca. 19 meter van de inrit van het bedrijf en ca. 59 meter van de bedrijfsruimte. De nieuw te bouwen woning komt op een afstand van ca. 21 meter van de inrit en ca. 54 meter tot de bedrijfsruimte.

De afstand tot de inrit wordt dus iets groter dan in de huidige situatie en de afstand tot de bedrijfsruimte wordt iets kleiner. Deze afstand is echter nog ruim voldoende om eventuele hinder te voorkomen. Volgens de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt voor glastuinbouwbedrijven een richtafstand van 30 meter. Voor wat betreft de bedrijfsruimte wordt aan deze afstand voldaan.

Gelet op de afstand tot de inrit wordt geen overlast ter plaatse van de woning verwacht.

In het Besluit glastuinbouw is een afstandsnorm opgenomen van 10 meter van de bedrijfsruimte tot een woning van derden. Hieraan wordt voldaan. Het bedrijf wordt niet belemmerd door het plan.

Op het perceel Noordveenweg 4 is een knaagdierenpension gevestigd. Het betreft een hobbymatige activiteit naast de woonbestemming.

Op grond van de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering valt deze activiteit onder “fokken en houden van huisdieren”, milieucategorie 3.1. Er geldt een richtafstand van 30 meter tot een gemengd gebied. De werkelijke afstand is ca. 40 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

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

4.3 Geluid

Voor het nieuwbouwplan is een akoestisch onderzoek verricht, de conclusie van dit onderzoek luidt:

Wegverkeerslawaaï

De voorkeurgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde bedraagt bij nieuwbouw respectievelijk 48 dB en 63 dB. Volgens de geluidberekeningen bedraagt de toetsingswaarde vanwege de A4 maximaal 52 dB en voor de Achterweg / Noorderveenweg maximaal 40 dB. De geluidbelasting voor de A4 is 4 dB hoger dan de voorkeurgrenswaarde. De omgevingsdienst West-Holland kan namens de gemeente Kaag en Braassem een hogere waarde vaststellen.

Spoorweglawaaï

Ter indicatie van de toekomstige geluidproductieplafonds moet de waarden van het peiljaar 2006, opgehoogd worden met 1,5 dB, conform afspraak ministerie VROM en ProRail. De voorkeurgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde voor railverkeers-lawaaï bedraagt bij nieuwbouw respectievelijk 55 dB en 68 dB.

Volgens de geluidberekeningen bedraagt de geluidbelasting vanwege spoorweglawaaï (traject 515) maximaal 42 dB (inclusief + 1,5 dB afspraak VROM en ProRail) en is hiermee niet hoger dan de voorkeurgrenswaarde.

Verzoek hogere grenswaarde

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk dan wel de financiële haalbaarheid van het plan in gevaar brengen. Om het plan mogelijk te maken dient daarom als gevolg van de A4 een hogere waarde te worden vastgesteld van 52 dB.

Gevelisolatie

Uit het voorgaande blijkt het wegverkeerslawaaï maatgevend te zijn. De karakteristieke geluidwering van de gevels dient in dit geval 21 dB (54dB gevelbelasting (exclusief aftrek art 110 Wgh) minus 33 dB eis binnenniveau) te bedragen.

4.4 externe veiligheid

Uit advies omgevingsdienst West-Holland (31 januari 2012):

Vanuit externe veiligheid is het transport van gevaarlijke stoffen over de A4 mogelijk relevant voor het plan.

De woning komt te liggen buiten de 200 meter zone van de A4 waarin ruimtelijke beperkingen mogelijk zijn. Uit een risicoberekening uit 2008 concluderen wij dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet zal worden overschreden.

Het plan betreft vervangende nieuwbouw. Het aantal personen neemt niet toe.

Verder zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen gelegen.

Externe veiligheid is niet relevant voor dit plan.

4.5 Bodem

Voor het nieuwbouwplan is een bodemonderzoek verricht (zie bijlage), de conclusie van dit onderzoek luidt:

De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik, wonen met tuin.

4.6 Luchtkwaliteit

Uit advies omgevingsdienst West-Holland (31 januari 2012):

Het plan draagt “niet in betekende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er hoeft niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Er zijn geen belemmeringen voor het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Gebiedsbescherming

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

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

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

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

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

4.7.2 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

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

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

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

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

4.8 Archeologie

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



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

Legenda	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
Archeologisch monument	Behoud in huidige staat	Behouding van de monumentale waarde.	Is planning of inrichting van een project mogelijk waarbij archeologisch monument, klein, of anderszins van belang voor de planning van een project van archeologische waarde?
Archeologisch monument	Behoud in huidige staat van monumentale waarde	Is planning of inrichting van een project mogelijk waarbij archeologisch monument, klein, of anderszins van belang voor de planning van een project van archeologische waarde?	Is planning of inrichting van een project mogelijk waarbij archeologisch monument, klein, of anderszins van belang voor de planning van een project van archeologische waarde?
Oude bebouwing	Behoud in huidige staat van monumentale waarde	Is planning of inrichting van een project mogelijk waarbij archeologisch monument, klein, of anderszins van belang voor de planning van een project van archeologische waarde?	Is planning of inrichting van een project mogelijk waarbij archeologisch monument, klein, of anderszins van belang voor de planning van een project van archeologische waarde?
Oude bebouwing	Behoud in huidige staat van monumentale waarde	Is planning of inrichting van een project mogelijk waarbij archeologisch monument, klein, of anderszins van belang voor de planning van een project van archeologische waarde?	Is planning of inrichting van een project mogelijk waarbij archeologisch monument, klein, of anderszins van belang voor de planning van een project van archeologische waarde?
Oude bebouwing	Behoud in huidige staat van monumentale waarde	Is planning of inrichting van een project mogelijk waarbij archeologisch monument, klein, of anderszins van belang voor de planning van een project van archeologische waarde?	Is planning of inrichting van een project mogelijk waarbij archeologisch monument, klein, of anderszins van belang voor de planning van een project van archeologische waarde?
Oude bebouwing	Behoud in huidige staat van monumentale waarde	Is planning of inrichting van een project mogelijk waarbij archeologisch monument, klein, of anderszins van belang voor de planning van een project van archeologische waarde?	Is planning of inrichting van een project mogelijk waarbij archeologisch monument, klein, of anderszins van belang voor de planning van een project van archeologische waarde?
Vrijheid	Behoud in huidige staat van monumentale waarde	Is planning of inrichting van een project mogelijk waarbij archeologisch monument, klein, of anderszins van belang voor de planning van een project van archeologische waarde?	Is planning of inrichting van een project mogelijk waarbij archeologisch monument, klein, of anderszins van belang voor de planning van een project van archeologische waarde?

Voor het nieuwbouwplan is een verkennend archeologisch onderzoek verricht (zie bijlage).

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied grotendeels afgegraven en later opgehoogd is. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt daarom geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

4.9 Water

4.9.1 Watervergunning (V54130)

Uit advies Hoogheemraadschap van Rijnland (29 mei 2012):

Er is vooroverleg gevoerd met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op grond van de Keur en de daarbij behorende beleidsregels kan Rijnland onder voorwaarden toestemming verlenen voor het bouwen en andere werkzaamheden in waterstaatswerken. In dit geval gaat het om bouwen in de kernzone van een regionale waterkering. Dit is inmiddels geregeld in een watervergunning.

Er is niet of nauwelijks sprake van toename van verhard oppervlak. Het graven van compenserende waterberging is niet aan de orde.

Hemelwater en vuil water vanuit de woning zullen gescheiden worden afgevoerd.

4.9.2 Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland haar ambities aan voor de komende planperiode en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn 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 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 Rijnland is te vinden op de website: www.rijnland.net.

4.9.3 Keur en Beleidsregels 2009

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 juridisch bindende regels (gebod- en verbodsbepalingen). Zo zijn werken en werkzaamheden in en bij waterkeringen (dijken, kaden, duinen) en watergangen (sloten, vaarten, plassen) zonder of in afwijking van een vergunning op grond van de Keur niet toegestaan. Ook het aanbrengen van verhard oppervlak en het onttrekken van grondwater zijn in veel gevallen vergunningplichtig.

In de beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net.

4.10 Verkeer en parkeren

De nieuwe woning zal ten opzichte van de bestaande situatie geen extra verkeersbewegingen opleveren. Het aantal woningen blijft nl. gelijk.

Parkeren zal zoals nu ook het geval is, op eigen terrein plaatsvinden.

Er is voldoende plaats voor minimaal 2 auto's.

5.0 Overige aspecten

5.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het plan voldoet aan een aantal door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie brief principeverzoek 22-10-2010, kenmerk 20100053), nl;

- 1 De woning heeft een landelijke / dorpse uitstraling, zo wordt aansluiting gevonden bij het kleinschalige karakter van de historische kern. Deze uitstraling wordt mede gevonden door het materiaalgebruik, detaillering en kleurstelling.
- 2 De afstand tot de zijerfgrens is minimaal 3 meter.
- 3 De voorgevelrooilijn ligt minimaal 3 meter terug uit de voorerfgrens.
- 4 De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter.
- 5 De oppervlakte van het hoofdgebouw is maximaal 40% van het perceel oppervlak (exclusief water) en is maximaal 150 m².
- 6 De voorkant van de woning is in de richting van de weg gesitueerd.
- 7 Welstand is niet van toepassing
- 8 Het volume van de woning is maximaal 650 m³.
- 9 Er is geen sprake van een dijkwoning, dus de woning bestaat uit maximaal één bouwlaag plus kap.

5.2 Welstand

Per 1 oktober 2010 is het nieuwe welstandsbeleid van kracht. Het plangebied ligt in een welstandsluw gebied, dit houdt in dat er geen beoordelingsaspecten uit het oogpunt van welstand gelden.

6.0 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Op een procedure met uitgebreide planologische afwijking stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder (artikel 3.12 lid 5 Wabo).

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

6.2.2 Overleg

Er is vooroverleg geweest door de initiatiefnemers met omliggende burens. Tevens is het plan voorgelegd aan de besturen van betrokken instanties, waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.2.3 Zienswijzen

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