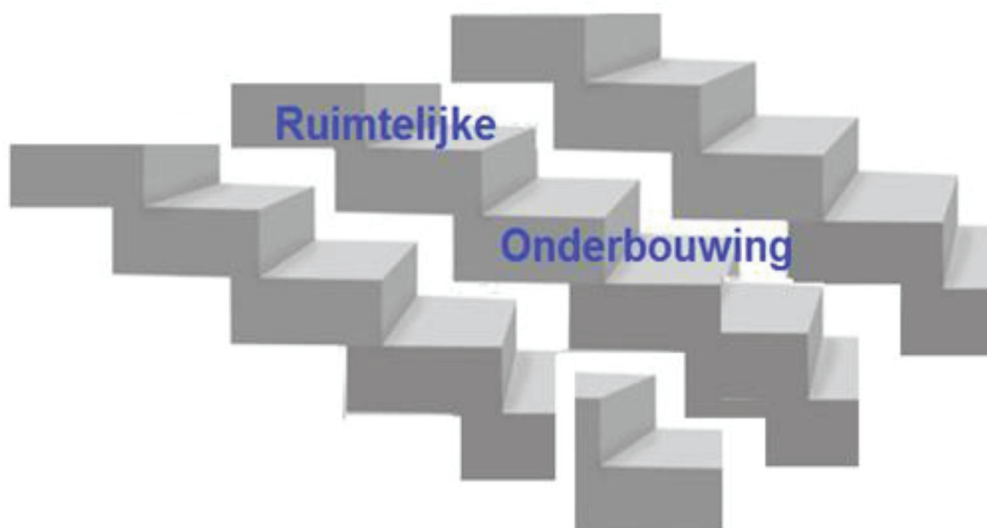




Ruimtelijke onderbouwing

Kerkstraat 1 en 2, Oude Wetering
Gemeente Kaag en Braassem



April 2015

1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel Kerkstraat 1 en 2 te Oude Wetering, waarop nu twee woningen zijn gelegen, met diverse voormalige agrarische schuren. De huidige woningen worden gesplitst in twee keer twee woningen en enkele schuren worden vernieuwd. Verder worden twee nieuwe woningen op het achterperceel opgericht. De hooiberg zal worden gebruikt als bed and breakfast en er wordt een zwembad gerealiseerd. De rest van de bijgebouwen blijft behouden. Dit is te zien in afbeelding 1. Initiatiefnemers zijn dusdanig ver met de planvorming dat ze direct tot een omgevingsvergunning willen komen.

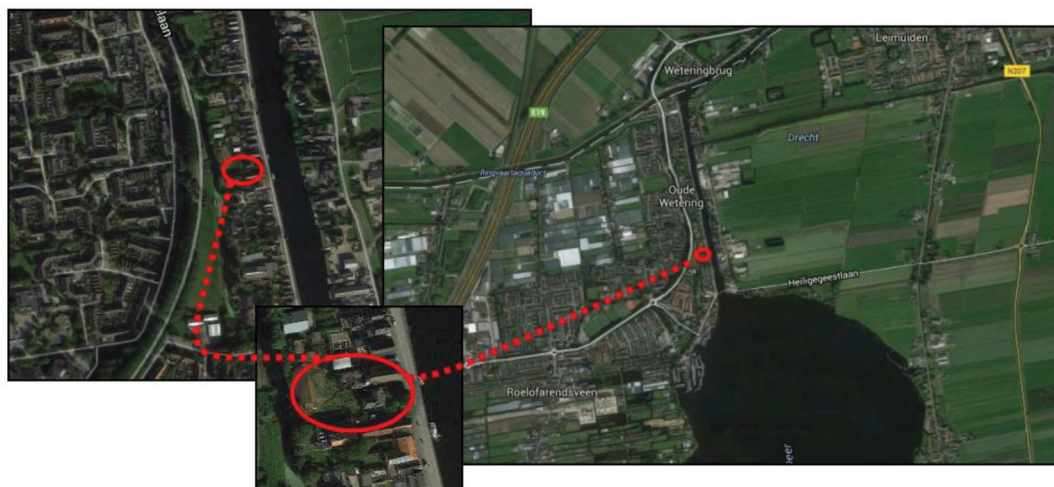
Deze omgevingsvergunning zal worden aangevraagd voor de activiteiten bouwen en strijdig gebruik.



Afbeelding 1: oude en nieuwe situatie

1.1 Het plangebied

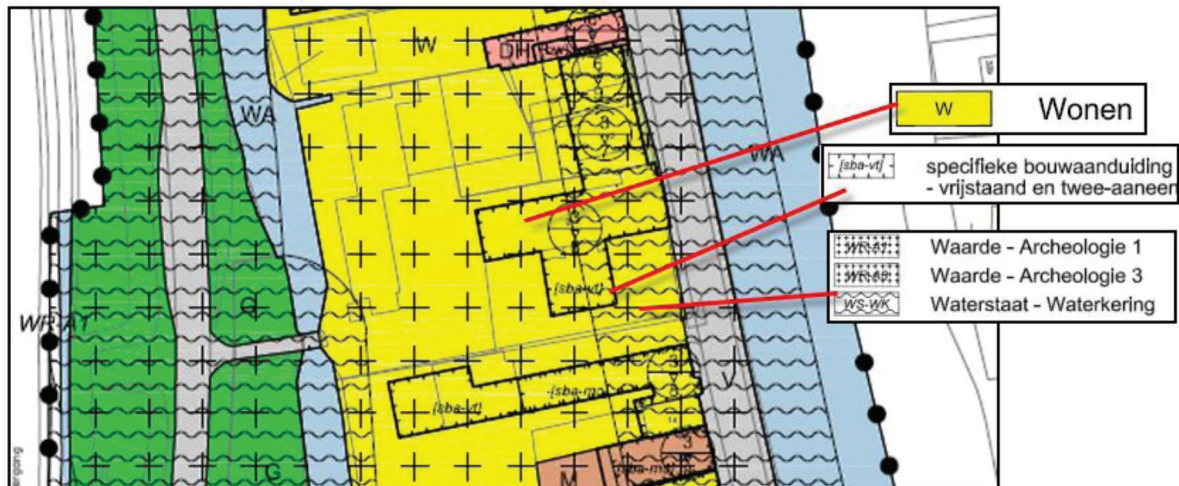
Het plangebied betreft het kadastrale perceel, gemeente Alkemade, Sectie B 5608. Het perceel is gelegen in de kern van Oude Wetering, tussen woonbebouwing.



Afbeelding 2: Ligging plangebied

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan betreft “Oude Wetering” dat momenteel wordt herzien. Omdat de nieuwe planologische situatie voornamelijk het toetsingskader zal gaan vormen is dit nieuwe bestemmingsplan als planologisch regiem opgenomen.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding concept-bestemmingsplan

Om aan te tonen dat het plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

2 Beschrijving van het plangebied en bouwplan

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt aan de historische Kerkstraat, waar vroeger veel boerderijen waren gelegen. De historische bebouwing aan deze straat wordt nog steeds hieraan herinnerd. De – naast de Kerstraat gelegen – Oude Wetering is het water tussen de ringvaar en het Braassemermeer en is qua toerisme erg in trek omdat het deel uitmaakt van de waterstructuur voor de watersport. Het perceel is voor het overgrote gedeelte verhard en er staan diverse oudere bijgebouwen. Deze worden vernieuwd. Wij verwijzen hiervoor naar de bouwtekeningen bij de omgevingsvergunning.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Rotterdam.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft in haar Provinciale Verordening Ruimte regels opgesteld waaraan gemeentelijke plannen moeten voldoen. Naast het sturen op functies, 'wat en waar', wil de provincie ook sturen op kwaliteit. Tot 2020 staan de volgende provinciale belangen centraal:

- optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters;
- verbeteren interne en externe bereikbaarheid;
- voldoende aanbod van verschillende woonmilieus;
- voorzien in een gezonde leefomgeving.

Het plan voorziet in een ontwikkeling die niet is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur en de ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de woonomgeving. Hiermee wordt voldaan aan het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Kaag en Braassem heeft nog geen eigen vastgestelde Structuurvisie. Wel is een maatschappelijke structuurvisie vastgesteld. Deze is echter niet van toepassing op onderhavig initiatief. Het onderliggende bouwplan zal echter niet in strijd zijn met een nieuwe structuurvisie omdat het een kleinschalig woningbouwproject, binnen het bestaande stedelijke gebied betreft.

3.5 Verkeeren parkeren

De achterontsluiting vervalft en via de voorzijde wordt het perceel ontsloten. Op eigen terrein wordt geparkeerd, waarvoor voldoende ruimte is.

4 Randvoorwaarden (milieuparagraaf)

4.1 Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkenkend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren tenzij sprake is van een onverdachte locatie. Het gebied is altijd in gebruik geweest als agrarisch en later voor wonen. Hierdoor was geen sprake van een verdachte locatie voor bodemverontreiniging. Bovendien zijn al woningen toegestaan, behoudens op het achterterrein. Door van der Poel Milieutechniek BV is in februari 2015 een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen sprake is van een verdachte locatie voor asbest. Wel is enige vervuiling aangetroffen waardoor het perceel verdacht wordt voor bodemverontreiniging. Er is nader onderzoek uitgevoerd. Voor nu geeft het bureauonderzoek voldoende duidelijkheid dat het perceel geschikt lijkt te zijn voor de beoogde functie van woningen met erf.

4.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. Onderhavig initiatief ziet op de nieuwbouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Hiervoor is geluidsonderzoek uitgevoerd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld tot 55dB, wat nog steeds duidt op een goed woon- en leefmilieu. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij de vergunning gevoegd.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Deze plicht geldt uiteraard niet voor een ruimtelijke onderbouwing omdat hiermee de bestemming niet wordt gewijzigd. Wel dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid.

De bodem wordt niet dusdanig geroerd dat archeologisch onderzoek nodig is. Een monumentenvergunning is ook niet nodig omdat het pand/ de panden geen monumentale status hebben.

4.4 Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming). Er wordt niet meer verhard dan wat op grond van het beleid van het waterschap is toegestaan. Dit betreft 500m² in bebouwd gebied en 1500m² in het buitengebied. Beiden worden niet overschreden. Extra compensatie in wateropvang is daarom niet nodig. De bebouwing wordt op voldoende afstand van de watergangen opgericht en de beschermingszone van de watergangen wordt niet verstoord of aangetast.

4.5 Luchtkwaliteit

In Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een uitgebreide procedure van de Wabo, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht.

De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit.

Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

Het aantal woningen neemt toe met 4 woningen. De omgevingsvergunning zal dus niet in betekende mate leiden tot een toename van luchtverontreiniging.

4.6 Externe veiligheid

Inrichtingen

Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de "Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" kader. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op 10⁻⁶. Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden. In de omgeving van het plangebied is geen transportroute, wat een route is voor gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

In het kader van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen dient te worden beoordeeld of het perceel in een invloedssfeer daarvan is gelegen. Dit is niet het geval waardoor het plan niet in strijd is met de regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

4.7 Bedrijfszonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Dit is verder niet van toepassing op onderhavig plan omdat in de directe omgeving weliswaar bedrijven zijn gelegen maar deze situatie wijzigt niet door onderhavig plan. Bovendien zijn tussen de bedrijven en het plangebied al woningen gelegen die de bedrijvigheid belemmeren.

4.8 Flora en fauna en mer-beoordeling

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ook mogen in het broedseizoen geen aanlegactiviteiten worden uitgevoerd. Omdat het plan slechts het bouwen van een enkele woning betreft, te midden van bestaande woningen is geen mer-beoordeling nodig.

Door Van der Poel Milieutechniek BV is onderzoek gedaan naar de natuurwaarden op het perceel en de mogelijkheden van het perceel om bijzondere soorten te herbergen. Uit deze quickscan (die is bijgevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning) blijkt dat er geen bezwaren bestaan tegen het bouwplan. Wel dient de zorgplicht in acht te worden genomen tijdens de werkzaamheden.

4.9 Duurzaamheid

Kaag en Braassem hanteert als beleid dat bij ruimtelijke plannen ieder plan moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en heeft hiervoor ambitieuze doelstellingen gesteld. Er zal voldoende aandacht worden geschonken aan duurzaam bouwen. Hierbij zal het GPR-gebouw worden gebruikt, waarbij wordt gestreefd naar minimaal een 7.

5 Economische uitvoerbaarheid

Om de economische uitvoerbaarheid te kunnen waarborgen zal met de exploitant een planschadeovereenkomst worden gesloten, waarbij de gemeente zal worden gevrijwaard van eventuele planschade.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg artikel 3.1.1. Bro is gevoerd met de omgevingsdienst en de waterbeheerder. De adviezen in het kader van het vooroverleg zijn in voorliggende GRO verwerkt.

Het ontwerpbesluit tot verlenen van de omgevingsvergunning zal worden gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze periode kan een ieder een zienswijze indienen, voor zover bezwaren zijn tegen het planvoornemen. Bij het besluit tot verlenen van de vergunning dienen eventuele zienswijzen te worden meegewogen. Omdat hogere grenswaarden nodig zijn voor het geluid, zal ook het ontwerp-besluit tot hogere grenswaarden tegelijk ter inzage moeten worden gelegd.

