



Ruimtelijke onderbouwing

Comriekade 3 Woubrugge

Opdrachtgever: Panini laboratorio

Datum: 14-08-2023

Status: definitief

Planruimte

Frans Leharlaan 130
2102 GW Heemstede

+31 (0)6 23 922 839

info@planruimte.nl

www.planruimte.nl

Telefoon

E-mail

Internet

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPAN	4
1.4	LEESWIJZER	4
2	BESTAANDE SITUATIE	5
3	NIEUWE SITUATIE	7
4	BELEIDSKADER	11
4.1	RIJKSBELEID	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	REGIONAAL BELEID	14
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	15
5	OMGEVINGSASPECTEN.....	17
5.1	WATER	17
5.2	BODEM	18
5.3	FLORA EN FAUNA	19
5.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	21
5.5	GELUID	22
5.6	LUCHTKWALITEIT	24
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	26
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN	27
5.9	KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	28
5.10	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE / M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT	28
6	UITVOERBAARHEID	29
6.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	29
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	29
	BIJLAGE 1 TEKENINGEN BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	
	BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	
	BIJLAGE 3 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	
	BIJLAGE 4 AANVULLEND FLORA EN FAUNA ONDERZOEK	
	BIJLAGE 5 STIKSTOFONDERZOEK	
	BIJLAGE 6 AKOESTISCH ONDERZOEK	
	BIJLAGE 7 PARTICIPATIEVERSLAG	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft het realiseren van twee nieuwe appartementen aan de Comriekade 3 te Woubrugge. De gemeente Kaag en Braassem heeft op 20 januari 2022 per brief met kenmerk 54066 aangegeven dat zij positief staat tegen over het plan en bereid is onder voorwaarden medewerking te verlenen.

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan Kernen Woubrugge Hoogmade en kan gerealiseerd worden met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Hiertoe is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel kadastraal bekend als WBG00-B-2883 is gelegen aan de Comriekade 3 te Woubrugge. Het plangebied ligt aan de achterzijde van de woning op het perceel en wordt aan de noordzijde begrensd door bestaande woonbebouwing, aan de westzijde door een kleinschalig openbaar parkeerterrein, aan de zuidzijde door de Kruisweg (N446) en aan de oostzijde door de Comriekade.



Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het op 23 november 2020 vastgestelde bestemmingsplan Kernen Woubrugge-Hoogmade. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van de bestemming Wonen. Daarnaast heeft het plangebied een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 en Waterstaat-Waterkeringen.



Uitsnede bestemmingsplan Kernen Woubrugge-Hoogmade

Het plan voor twee appartementen is strijdig met de bestemming Wonen. Dit aangezien op de betreffende locatie geen bouwvlak aanwezig is en ten hoogste het maximaal het bestaande aantal woningen zijn toegestaan. Met een uitgebreide omgevingsvergunning kan op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hiertoe is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.4 Leeswijzer

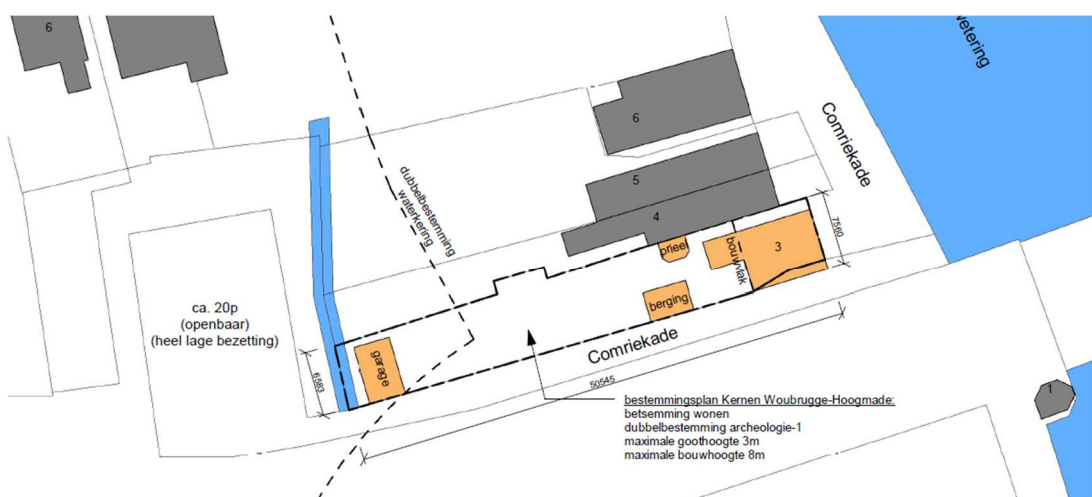
In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt de nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 5 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Bestaande situatie

Op het perceel WBG00-B-2883 aan Comriekade 3 te Woubrugge zijn een woning en enkele bijgebouwen aanwezig. Ter plaatse van de te realiseren twee appartementen staat nu een garage. Het totale perceel is circa 362 m² groot. In de bijlage is de tekening van de bestaande situatie opgenomen.



Luchtfoto plangebied



Tekening bestaande situatie



Zicht op het perceel vanaf de Comriekade.



Zicht op het perceel vanaf de Kruisweg (achter op het perceel de garage).

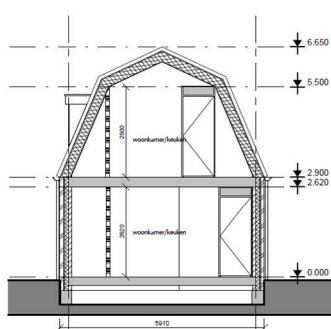
3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt een vrijstaand woongebouw met twee appartementen gerealiseerd achter op het perceel aan de Comriekade 3 te Woubrugge. Het woongebouw heeft een bebouwd oppervlak van circa 82 m², een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 6,8 m. De appartementen bevinden zich zowel op de begane grond als de 1^e verdieping. De twee appartementen hebben een beiden een gebruiksoppervlakte van circa 58 m².

Ten behoeve van het parkeren zullen drie parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het perceel worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Comriekade.

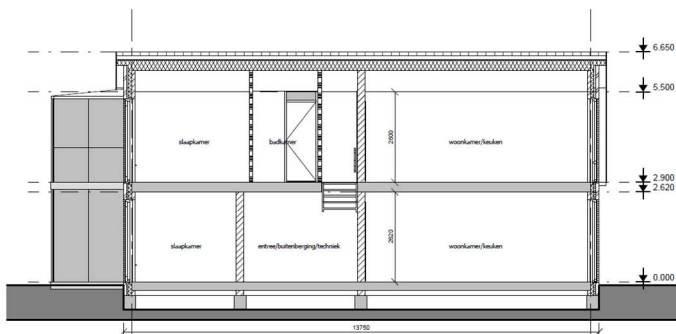


Tekening nieuwe situatie



DOORSNEDE A-A

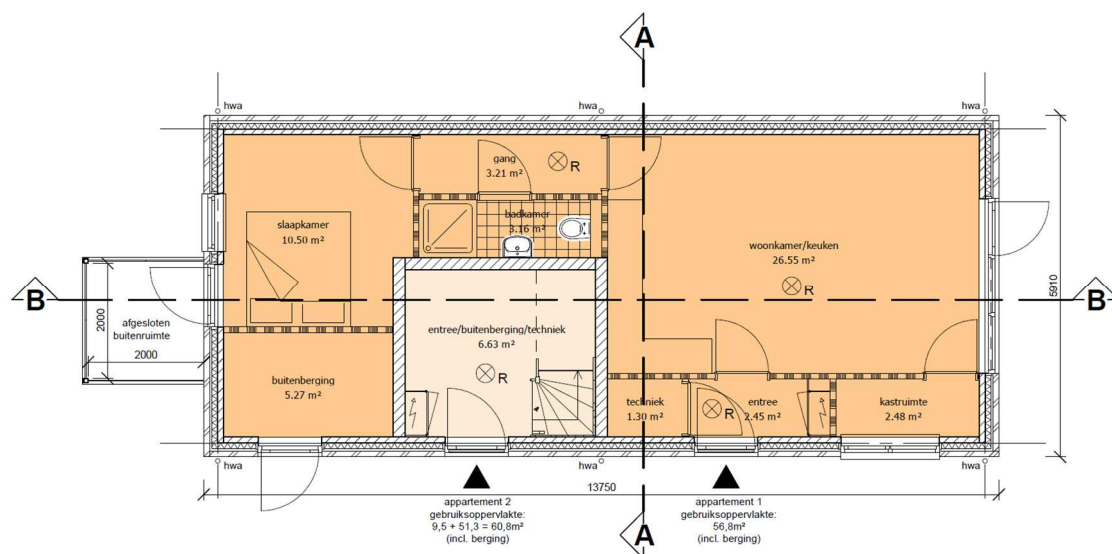
1 : 100



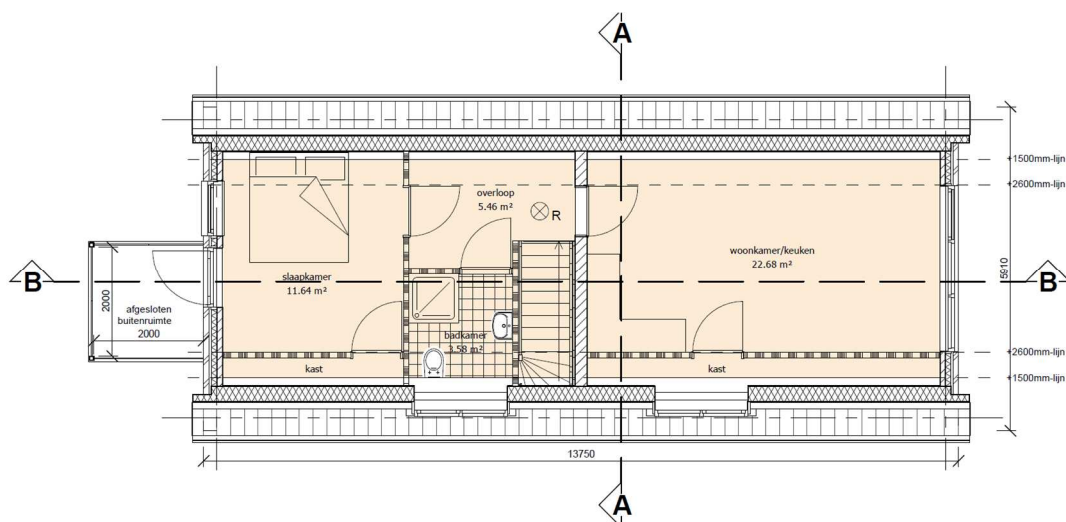
DOORSNEDE B-B

1 : 100

Doorsneden



Gedetailleerde plattegrond begane grond


Gedetailleerde plattegrond 1^e verdieping

Ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge Hoogmade' heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' (W). De ter plaatse aanwezige woning is op de verbeelding aangeduid met een bouwvlak. De garage bevindt zich op het achtererf en heeft als bijgebouw ook de bestemming Wonen (W).

Om het plan te realiseren moet op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Woubrugge Hoogmade' het aantal toegestane woningen ter plaatse gewijzigd worden van één naar drie woningen door middel van opname van een bouwvlak.

Hierbij is ook rekening gehouden met een goede ontsluiting, voldoende parkeerplaatsen en een goede ruimtelijke inpassing. Hiertoe worden aan zuidzijde van het perceel drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Deze zijn bereikbaar via de Comriekade. Ook worden de woningen zorgvuldig ingepast waarbij qua goot- en nokhoogte, bouwvolume, typologie en materialisering wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing.

Woonbehoefte

Het plan binnen de woonagenda Holland Rijnland. Hierin wordt het plangebied aangeduid als landelijk woonmilieu. Volgens de Woonagenda ligt het aanbod in harde plancapaciteit voor het landelijk woonmilieu boven de minimale vraag/behoefte. Met het oog op de meest recente cijfers vanuit de provincie (2019) kan echter worden gesteld dat de totale behoefte in de regio Oost hoger uitvalt dan is weergegeven in de Woonagenda Holland Rijnland. Daar komt bij dat in Woonagenda Holland Rijnland enkel de eigen regionale behoefte in beeld is gebracht terwijl woningen in het landelijk milieu voor een belangrijk deel een bovenregionale behoefte functie vervullen.

Omdat het planaanbod in het genoemde woonmilieu sinds de vaststelling van de Woonagenda Holland Rijnland niet of nauwelijks is gestegen mag worden geconcludeerd, dat het verschil in vraag en aanbod veel kleiner is dan is gepresenteerd. Daarbij is van belang dat enige overprogrammering gebruikelijk is om planuitval en -vertraging op te kunnen vangen. Een toevoeging van deze twee appartementen in het landelijk milieu binnen de regio Holland Rijnland is dan ook te verantwoorden. Op grond van de Nota Vereveningsfonds zal een afdracht voor sociale woningbouw worden voldaan. Deze afdrachtsverplichting wordt gewaarborgd in de anterieure overeenkomst.

Omgevingsvisie en Nota Inbreidingslocaties

Ook past het plan binnen de Omgevingsvisie en de Nota inbreidingslocaties. De Omgevingsvisie schrijft voor dat gebouwd moet worden naar behoefte en toekomstbestendigheid. In het kader van voorliggend voornemen kan gedacht worden aan het realiseren van een levensloopbestendige (en toekomstgerichte) appartementen.

In de Nota Inbreidingslocaties wordt ten aanzien van de Comriekade gesteld dat alleen op de achterzijde van het perceel ontwikkelingen plaats mogen vinden mits de voorzijde van het perceel reeds bebouwd is en mag het te realiseren hoofdgebouw (in dit geval de twee appartementen) niet meer dan 40% van het totaaloppervlak betreffen met een maximum van 150 m². Het plan voldoet aan deze voorwaarden.

Qua massa dient aangesloten te worden bij de omgeving, dient de afstand tot de achtererfgrens minimaal 8 meter te zijn en moeten minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Bij het plan is rekening gehouden met deze voorwaarden behoudens de 8 m. Het woongebouw is zoveel mogelijk achter op het perceel te geplaatst. Om tegenmoet te komen aan de wens van de burens. Verder kan voldaan worden aan het gestelde in de Nota Inbreidingslocaties wat betreft aansluiting op de omgeving qua goot- en nokhoogte, massa en positionering. Wel wijkt de hellingshoek van de kap van 70 graden iets af van de voorgeschreven 60 graden. Op basis van de nota is echter maatwerk mogelijk. Aangezien het gaat om een kleine afwijking is de impact hiervan op de omgeving beperkt. Het voornemen sluit dan ook aan bij de bestaande identiteit en (lint)structuur van de Comriekade te Woubrugge.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Bij plan is rekening gehouden met een zorgvuldige ruimtelijke inpassing waarbij de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit bebouwd blijft. Ook sluit het plan aan bij de bestaande identiteit en structuur van de dorpskern. Het plan is zowel opzichzelfstaand als in relatie tot de omgeving stedenbouwkundig inpasbaar, waarbij wordt voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en dus ook geen sprake zijn van een inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit.

Naast is bij het plan aandacht besteed aan een goede inpassing van het parkeren, de ontsluiting, zichtlijnen, concretisering van massa en positionering en de relevante milieutechnische aspecten, waaronder bodem, akoestiek.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2018 Kaag en Braassem'. Het doel van deze beleidsnota is om voor de gehele gemeente - per gebied en per

functie - de parkeernormen voor de komende jaren vast te leggen. Tevens is aangegeven op welke wijze de parkeernormen gehanteerd dienen te worden.

Het plangebied valt in stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Voor de appartementen (Etagé, goedkoop, < 65 m²) geldt een parkeerbehoefte van minimaal 1,2 en maximaal 2 parkeerplaatsen per woning waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor het bezoekersdeel. Deze moeten in eerste instantie op eigen terrein worden gerealiseerd.

Voor de twee appartementen moeten conform de 'Nota Parkeernormen 2018 Kaag en Braassem' minimaal 2,4 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. In het plan worden 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Deze worden aan de zuidzijde van het perceel gerealiseerd. Het plan voldoet hiermee aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Verkeersgeneratie

Het planvoornemen voorziet in twee appartementen. De verkeersgeneratie is berekend op basis van de maximale normen uit de CROW-publicatie 318, stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Hierbij bedraagt de verkeersgeneratie maximaal 6,0 voertuigbewegingen per etmaal (vpe) per woning. De Comriekade kan deze extra capaciteit zonder problemen aan. Op basis hiervan wordt het plan verkeerskundig acceptabel geacht.

4 Beleidskader

Het kader voor een bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, (deel) regionale, en (deel)gemeentelijke nota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied waarmee rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt voor het plangebied het relevante algemene beleid beknopt samengevat.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten het Rijk stelt bij de inrichting van Nederland en hoe keuzes gemaakt worden bij de uitvoering daarvan.

De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken aan de nationale prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.
- Toetsing

Planspecifiek

De NOVI kent een hoog abstractieniveau en bevat geen concreet beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen sprake van strijdigheid met het nationaal beleid.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening

- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt niet in een van de benoemde gebieden of aandachtsvelden als bedoeld in het Barro. Vanuit het Barro volgen dan ook geen randvoorwaarden voor het plan.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. 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.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

Planspecifiek

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Het plan voor het realiseren van twee nieuwe woningen niet valt onder de definitie stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwontwikkeling vanaf 12 woningen is aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Het verder doorlopen van een ladder toets is daarom niet vereist.

4.1.4 Conclusie rijksbeleid

Het plan past binnen de kaders van het rijksbeleid, zoals beschreven in de NOVI en het Barro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Planspecifiek

Het plan heeft betrekking op de realisatie van twee nieuwe woningen in een bestaand lint en ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Hierbij heeft de locatie in het vigerend bestemmingsplan reeds een bestemming wonen met een bouwvlak. Met het plan is sprake van inbreiding, waarbij het bestaande bebouwingslint wordt versterkt en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Ook past het plan binnen het woonbeleid van de gemeente Kaag en Braassem. Het verzoek is daarmee in overeenstemming met de omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland omvat in aanvulling op de omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen. Hieronder zijn de relevante artikelen beschreven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Planspecifiek

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 4.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan valt ook binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

- I. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - II. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
- I. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - II. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Planspecifiek

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Tevens is er geen sprake van sloop of nieuwbouw en betreft het initiatief slechts een functiewijziging. Uit toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit niet aantast.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit de omgevingsverordening

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonagenda Holland Rijnland

In de Regionale Woonagenda en de bijbehorende woningbehoefteraming (WBR) zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Elke te bouwen woning wordt afgestemd met Holland Rijnland en met name regio Oost (Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Kaag en Braassem). Hiermee wordt gestuurd meer en meer op de kwaliteit van plannen. Uit de woningbouwbehoefteraming blijkt dat in de gemeente Kaag en Braassem tot 2030 ruimte is voor 450 woningen in de periode 2017-2022 en voor 490 woningen in de periode 2022 tot 2030. Dit zijn vooral woningen die passen in het woonmilieu dorps/landelijk.

Planspecifiek

In de Woonagenda Holland Rijnland wordt het plangebied aangeduid als landelijk woonmilieu. Volgens de woonagenda ligt het aanbod in harde plancapaciteit voor het landelijk woonmilieu boven de minimale vraag/behoefte. Met het oog op de meest recente cijfers vanuit de provincie (2019) kan echter worden gesteld dat de totale behoefte in de regio Oost hoger uitvalt dan is weergegeven in de Woonagenda Holland Rijnland. Daar komt bij dat in woonagenda enkel de eigen regionale behoefte in beeld is gebracht terwijl woningen in het landelijk milieu voor een belangrijk deel een bovenregionale behoefte functie vervullen.

Omdat het planaanbod in het genoemde woonmilieu sinds de vaststelling van de Woonagenda Holland Rijnland niet of nauwelijks is gestegen mag worden geconcludeerd, dat het verschil in vraag en aanbod veel kleiner is dan is gepresenteerd. Daarbij is van belang dat enige overprogrammering gebruikelijk is om planuitval en -vertraging op te kunnen vangen. Een toevoeging van deze twee appartementen in het landelijk milieu binnen de regio Holland Rijnland is dan ook te verantwoorden.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 26 oktober 2020 de Omgevingsvisie Kaag en Braassem vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV). De omgevingsvisie integreert het beleid vanuit verschillende beleidssectoren tot een logisch en samenhangend geheel. De omgevingsvisie biedt een beleidslijn op hoofdlijnen vanuit de gedachte dat de gemeente zich niet (meer) tot in detail met alles gaat bemoeien. Voor zaken en activiteiten waar de gemeente de komende jaren nog wel een duidelijke verantwoordelijkheid heeft of wil hebben, moet aanvullend beleid worden ontwikkeld.

De omgevingsvisie is opgedeeld in een aantal grote thema's, bijvoorbeeld gezondheid, duurzaamheid, natuur en wonen. Binnen die thema's is een aantal opgaven geformuleerd. Bij elk thema is aangegeven wat de rol van de gemeente en die van de inwoners of professionals is. Verder is in de omgevingsvisie de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn de kenmerken en waarden bepaald, zodat het voor iedereen duidelijk is hoe zo'n gebied eruitziet en wat het beeld voor de toekomst is. Tenslotte is van elk dorp een kort perspectief gemaakt.

Planspecifiek

In de omgevingsvisie is ruimte voor het versterken van bestaande woonmilieus. Hierbij is Woubrugge ingedeeld onder het gebiedstype 'centrum dorps'. Conform de omgevingsvisie wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied ('inbreiden'), dan wel de bebouwde kom gebouwd. Bij plan is rekening gehouden met een zorgvuldige ruimtelijke inpassing waarbij de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit bebouwd blijft. Ook sluit het plan aan bij de bestaande identiteit en structuur van de dorpskern. Het plan is zowel op zichzelf staand als in relatie tot de omgeving stedenbouwkundig inpasbaar, waarbij wordt voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en dus ook geen sprake zijn van een inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee past het plan binnen de kaders van de omgevingsvisie.

4.4.2 Nota Inbreidingslocaties

Op 7 februari 2011 is de Nota Inbreidingslocaties vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. De 'Nota Inbreidingslocaties' heeft als doel om een ruimtelijk beleidskader te bieden aan woningbouwinitiatieven binnen de rode contour. Hierdoor worden deze uniform en transparant beoordeeld. Er wordt in de nota een beschrijving gegeven van de bestaande stedenbouwkundige situatie en kwaliteiten binnen elke kern. Uitgangspunt is om nieuwe initiatieven aansluiting te laten vinden bij deze bestaande situatie en kwaliteiten. Hiervoor wordt een afwegingskader gegeven, waardoor ruimtelijke beslissingen gemotiveerd kunnen worden genomen. Dit leidt tot een duurzame ruimtelijk/functionele ontwikkeling van de locaties zelf en de kern als geheel. De nota geeft geen kant en klaar antwoord op de wenselijkheid van een initiatief, maar geeft wel een indicatie. De beschreven gebiedskenmerken en samenhangende waardeoordelen gelden als basis voor het verdere onderhandelings- en ontwerptraject bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het kader biedt de gemeente enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen.

Vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de dorpskernen zijn kleine locaties (inbreidingslocaties) van belang om in de lokale behoefte te kunnen voorzien. Dit betekent uiteraard niet dat alle onbebouwde of in onbruik geraakte ruimte binnen de kernen moet worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe woningen, winkels en bedrijfsruimten. Om voldoende houvast te bieden bij het beoordelen van initiatieven is in de Nota Inbreidingslocaties voor elke kern een beschrijving gemaakt waarin de bestaande karakteristiek is verwoord. De nota biedt enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op ontwikkelingen. Het uiteindelijke doel van de Nota Inbreidingslocaties is om de behandeling van inbreidingsinitiatieven op een transparante manier te laten verlopen

en om de initiatieven uiteindelijk te laten leiden tot een duurzame ruimtelijke/functionele ontwikkeling van de locatie zelf en het dorp als geheel. De Nota Inbreidingslocaties heeft betrekking op kleinschalige, zelfstandige ontwikkelingen. Bij deze zelfstandige ontwikkeling moet sprake zijn 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.

Planspecifiek

In de Nota Inbreidingslocaties wordt ten aanzien van de Comriekade gesteld dat alleen op de achterzijde van het perceel ontwikkelingen plaats mogen vinden mits de voorzijde van het perceel reeds bebouwd is en mag het te realiseren hoofdgebouw (in dit geval de garage die inpandig verbouwd wordt tot twee appartementen en een garage) niet meer dan 40% van het totaaloppervlak betreffen met een maximum van 150 m². Het plan voldoet aan deze voorwaarden. Qua massa wordt aangesloten bij de omgeving, wordt een afstand tot de achtererfgrens van minimaal 8 meter aangehouden en worden minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Ook kan voldaan worden aan het gestelde in de Nota Inbreidingslocaties wat betreft aansluiting op de omgeving qua goot- en nokhoogte, massa en positionering. Het voornemen sluit dan ook aan bij de bestaande identiteit en (lint)structuur van de Comriekade te Woubrugge. Hiermee past het plan binnen de kaders van de Nota Inbreidingslocaties.

4.4.3 Welstandsnota

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 29 juni 2009 besloten het hele grondgebied van Kaag en Braassem vrij te stellen van welstandsbeleid. Uitzonderingen hierop zijn de monumenten en de beschermde dorpsgezichten. Met een specifiek welstandsbeleid voor beschermde dorpsgezichten en monumenten streeft de gemeente naar behoud van het cultuurhistorisch en landschappelijk karakter. Dit specifieke welstandsbeleid is op 6 september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem.

Planspecifiek

Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen beschermd worden. Aangezien in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig zijn kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de kaders van de welstandsnota en dat vanuit de nota geen bijzondere welstandeisen gelden.

4.4.4 Duurzaamheid

De gemeente Kaag en Braassem vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Daarom streeft de gemeente Kaag en Braassem ernaar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen. In de duurzaamheidsagenda Kaag en Braassem 2016-2020 worden de ambities en prioriteiten op het gebied van duurzaamheid voor de gemeente vastgelegd. De eerste ambitie betreft samenwerken aan en communiceren over duurzaamheid. De tweede ambitie heeft betrekking op de inhoud en gaat over energie, mobiliteit, circulaire economie, water en groen en de gemeentelijke organisatie. Zo is de ambitie dat de gemeente in 2040 energie neutraal is, vervoerswijzen die het minst belastend zijn voor het milieu gestimuleerd worden, 75% van het huishoudelijke afval gescheiden wordt, nieuwbouw energieneutraal is (nul-op-de-meter woningen) en bij bestaande bouw wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk rendement, er samen wordt gewerkt aan het behoud en ontwikkeling van natuur en in het verlengde daarvan het vergroten van betrokkenheid van bewoners, bedrijven en organisaties bij de waarde van groen.

Planspecifiek

Bij de nieuwbouw worden conform Bouwbesluit bijna energie neutrale woningen (BENG) gerealiseerd, waarbij wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk rendement. Het plan past daarom binnen de kaders van de duurzaamheidsagenda.

5 Omgevingsaspecten

Voor het plangebied zijn diverse onderzoeken gedaan om de haalbaarheid van de plannen te toetsen. Daarnaast geven deze onderzoeken de randvoorwaarden waar de planontwikkeling in het plangebied aan moet voldoen.

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De *Europese Kaderrichtlijn Water* richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben en dat heel Europa duurzaam omgaat met water.

Waterwet

De *Waterwet* (2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet helpt Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie.

Watervisie 2021 - Uitvoeringsprogramma 2016 – 2021

De Watervisie 2021 geeft aan waar het provinciale waterbeleid voor de lange termijn op gericht is en waar de prioriteiten voor de planperiode 2016-2021 liggen. Het Uitvoeringsprogramma geeft inzicht in de uit te voeren acties, de instrumenten die worden ingezet en het beschikbare budget. Tevens wordt duidelijk gemaakt hoe wordt bijgedragen aan de in de Watervisie genoemde lange termijn doelen.

Het Nationaal Waterplan

Het *Nationaal Waterplan* geldt voor de planperiode 2016-2021 en heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Waterprogramma 2016-2021 (WBP 5)

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) worden de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het waterschap beschreven. Hiermee wordt tevens een prioritering aangebracht en is aangegeven aan hoe het waterschap over de bouwstenen willen participeren.

De Keur

In dit beleidsdocument staan de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. Indien er niet aan de Keur wordt gehouden, zal het waterschap genoodzaakt zijn maatregelen te nemen.

5.1.2 Onderzoek water

Oppervlaktewater

Aan de achterzijde van het plangebied bevinden zich een watergang.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater worden geen problemen verwacht.

Waterketen

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, te voorkomen wordt het regenwater niet direct naar de riolering afgevoerd maar volgens de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' behandeld. Het hemelwater van de dakvlakken wordt afgekoppeld en afgevoerd naar de achtergelegen watergang. Het vuilwater van de woningen wordt aangesloten op het bestaande riool.

Bij realisatie van de recreatiewoning wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK's-houdende materialen) die niet uitlogen, of worden de bouwmaterialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water (en bodem) voorkomen.

Waterberging

In de bestaande situatie is het terrein deels verhard (vanwege de bestaande garage). Door het plan wordt niet meer dan 500 m² terrein verhard. Hierdoor hoeven geen maatregelen te worden genomen op het gebied van waterberging.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt binnen de zone van een regionale waterkering. Hiertoe is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen, waarmee de belangen van de waterkering zijn veiliggesteld. Het plan heeft vanwege de geringe omvang en situering geen negatieve gevolgen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering. Aangezien het plan wel binnen de kernzone ligt zal een ontheffing van de Keur moeten worden aangevraagd.

Watertoets

In het kader van de watertoets is voorgelegd aan het hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft op 24 januari 2023 aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan (zie bijlage). Wel zal voor de werkzaamheden een watervergunning moeten worden aangevraagd.

5.1.3 Conclusie water

Er worden ten aanzien van het oppervlaktewater, grondwater en waterketen geen problemen verwacht. Ook neemt het verhard oppervlak niet toe met meer dan 500 m², waardoor geen compensatie nodig is. Het plan zal dan ook geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding in en in de nabijheid van het plangebied. Ook heeft het plan geen nadelige invloed op de waterkering. Het plan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Deze heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het *Besluit ruimtelijke ordening* dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de *Wet bodembescherming* (1996) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd

dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Voor ruimtelijke plannen moet ten minste een historisch onderzoek worden verricht (conform NEN 5725). Als uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht (conform NEN 5740).

5.2.2 Bodemonderzoek

In het kader van het plan is door Grondslag een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit blijkt dat er verontreinigingen aanwezig zijn en het perceel vooralsnog niet geschikt is voor woningbouw.

Uit het onderzoek blijkt dat er verontreinigingen aanwezig zijn. Er zijn in de grond matig tot sterke verhogingen aangetoond aan lood, zink en barium. Overige zware metalen zijn licht verhoogd aangetoond. In het grondwater zijn geen verhogingen gemeten. De verontreiniging bevindt zich in de bovengrond en is vermoedelijk te relateren aan het toemaakdek. Op de locatie is sprake van een geval van ernstige verontreiniging (>25 m3).

Aanbevelingen

In verband met het bouwplan dient een sanering uitgevoerd te worden. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning zal een saneringsplan of eenvoudige BUS-melding (conform het Besluit Uniforme Saneringen) nodig zijn. Een sanering kan bestaan uit het volledig verwijderen van een verontreiniging of door het afdekken met een leeflaag of duurzaam aaneengesloten afdeklaag (isolatie).

Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbest onverdachte locatie wordt gehandhaafd.

5.2.3 Conclusie bodemonderzoek

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de grond vooralsnog niet geschikt is voor woningbouw. In verband met het bouwplan dient een sanering uitgevoerd te worden. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning zal een saneringsplan of eenvoudige BUS-melding (conform het Besluit Uniforme Saneringen) nodig zijn.

De sanering zal bestaan uit het volledig verwijderen van een verontreiniging of door het afdekken met een leeflaag of duurzaam aaneengesloten afdeklaag (isolatie). Hierbij wordt ook rekening gehouden dat de aan te leggen tuin geschikt gemaakt moet worden voor het gebruik als tuin. Indien de sanering is uitgevoerd zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bodem te verwachten.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving en beleid

Natuurbescherming in Nederland

De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunning plichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Nederland (voormalig EHS). Het Natuurnetwerk is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De provincie heeft in haar verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

5.3.2 Onderzoek flora en fauna

Quickscan flora en fauna

Door het bureau Els en Linde is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage). Hieronder zijn de belangrijkste resultaten weergegeven.

Beschermde soorten

Uit de resultaten van de quickscan blijkt dat de aanwezigheid van huismussen onder de daken van de woning, berging en garage via de aanwezige openingen onder de pannen die uitkomen in de goten niet is uit te sluiten. Als de aanwezige openingen niet vrij of behouden kunnen blijven wordt een aanvullend onderzoek naar deze soort geadviseerd. Aangezien de garage wordt gesloopt is een aanvullend onderzoek naar huismussen noodzakelijk.

Met de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels op en in de directe omgeving van de planlocatie. Het is mogelijk voor algemeen voorkomende broedvogels om te nestelen in de bomen en struiken op locatie en in de omgeving. Ook op de platte daken van de panden in de directe omgeving is het mogelijk voor een aantal algemeen voorkomende broedvogels om te nestelen. Er moet rekening worden gehouden met het broedseizoen voor en tijdens de werkzaamheden. Geadviseerd wordt de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten.

Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is nodig als een effect op deze soorten niet is te vermijden.

Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland

De kans dat een significante wijziging in de emissie is, is aanwezig. Een berekening van de stikstofdepositie is nodig gezien de aard van de werkzaamheden. Andere effecten op de Natura 2000-gebieden en/of het Natuurnetwerk Nederland zijn uit te sluiten. Het plangebied niet is gelegen in een weidevogelgebied of de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De genoemde provinciaal beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het initiatief.

In het kader van het plan is een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 5.6.3. Hieruit blijkt dat het plan geen significante verhoging van de stikstofdepositie veroorzaakt.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Zowel door het bureau Els en Linde als het bureau Antje Ehrenburg (zie bijlagen) is voor het plan een aanvullend onderzoek naar huismussen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen nesten van huismussen zijn aangetroffen in de bebouwing die gesloopt wordt. Ook is vastgesteld dat huismussen geen gebruik maken van de tuin.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het plan geen nadelige effecten heeft voor huismussen. Er is dus ook geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Wel dient bij de uitvoering van de werkzaamheden enkele zorgplichtmaatregelen te worden genomen.

- Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
- Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals bomkap, dienen buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Voordat gestart wordt met verstorende activiteiten, moet worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

5.3.3 Onderzoek stikstofdepositie

In het kader van het plan heeft het bureau Els en Linde een stikstofberekening uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot een significante stikstofdepositie en dat effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden uitgesloten kunnen worden.

5.3.4 Conclusie flora en fauna

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het plan geen negatieve effecten op beschermde gebieden of de populaties van beschermde planten of dieren te verwachten zijn.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving en beleid

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2017) regelt de bescherming van het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed). Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de wet zijn: archeologische waarden worden zoveel mogelijk in de bodem bewaard en alleen opgraven als behoud in de bodem niet mogelijk is, vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie en bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

Archeologiebeleid

Voor bescherming van archeologische waarden heeft de gemeente de Archeologische Beleidskaart vastgesteld. Hierop staan:

1. Locaties waar op een klein oppervlak belangwekkende archeologische resten verwacht worden;
2. Zones waar een middelhoge tot hoge archeologische verwachting bestaat;
3. Gebieden met een geringe archeologische verwachting;
4. Speciale categorie: provinciaal monument.

5.4.2 Onderzoek archeologie

In het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1. Hiervoor geldt dat bij plannen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm -maaiveld wordt gegraven een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Aangezien het plan kleiner is dan 150 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat vanuit archeologie geen belemmeringen zijn voor het plan.

5.4.3 Onderzoek cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig. Hierdoor worden door het plan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.4.4 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

Geconcludeerd wordt dat archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor het plan.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wegverkeer

De Wet geluidhinder bepaalt dat het bevoegd gezag bij vaststelling van omgevingsvergunning de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Uitzondering hierop betreft de toetsing bij rijkswegen. Als meerdere rijkswegen in de directe nabijheid van een plan zijn gelegen dient het gecumuleerde geluidsniveau van deze wegen te worden gehanteerd bij de toetsing aan de Wet geluidhinder (SWUNG1).

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Als dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde 'Hogere waarde'. De Hogere waarde mag alleen worden verleend als uit akoestisch onderzoek blijkt dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting brengen niet mogelijk is. Aan de 'Hogere waarde' is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder¹. Voor de aanleg van een weg geldt een maximale geluidbelasting van resp. 53 en 58 dB op bestaande woningen in buitenstedelijk respectievelijk stedelijk gebied. Voor de nieuwbouw van agrarische woningen geldt een maximale geluidbelasting van 58 dB.

Railverkeerslawaaai

Het geluidsniveau ten gevolge van het railverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een spoorwegtraject voldoen aan de ten hoogste toelaatbare

¹ Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 55 dB. De maximale hogere waarde voor nieuwe woningen in de zone van een spoorwegtraject bedraagt 68 dB.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrie terrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde 'zwarte lawaaimakers' als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidsbelasting vanwege het industrie terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde) op woningen in de geluidszone van een industrie terrein bedraagt 50 dB(A). De maximaal toelaatbare geluidsbelasting op nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A), voor bestaande woningen bedraagt deze 60 dB(A). De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Cumulatie

Bij de vaststelling van hogere grenswaarden verplicht de Wet geluidhinder het inzichtelijk maken van het gecumuleerde geluidsniveau. Dit betreft het gezamenlijk geluidsniveau van alle relevante geluidsbronnen (weg, rail, industrie). Een bron is relevant indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De gemeente kan een hoger grenswaarde vaststellen als er sprake is van een aanvaardbare gecumuleerde geluidsbelasting.

5.5.2 Onderzoek geluid

In het kader van het plan is een wegverkeerslawai onderzoek uitgevoerd door het bureau HGO. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten opgenomen.

Het akoestisch onderzoek omvat het inzichtelijk maken van de geluidsbelasting op de nieuwe appartementen ten gevolge van de relevante wegen in de omgeving. Dit betreft de wegen N446 (Kerkweg/Kruisstraat), de Kerkstraat en de Wilgenlaan. De geluidszone van de overige wegen in de omgeving reikt niet tot over het perceel of deze wegen zijn niet relevant. Deze zijn om die reden verder buiten beschouwing gelaten.

Het onderzoek beschouwd twee projecties van de appartementen; een projectie aan de westkant van het perceel nabij de sloot, de ander in het midden van het perceel.

Uit het onderzoek is de volgende maximale gevelbelasting berekend ten gevolge van de omliggende wegen. Van de berekende waarden overschrijdt de N446 de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawai (48 dB).

Geluidsbelasting wegverkeer

Model 1 (westkant perceel)			
Toetspunt	Gevel	Max. gevelbelasting (dB)	Bron
TP1-ZG-wes	zuidgevel	63	N446
TP2-ZG-oos	zuidgevel	63	N446

Geluidsbelasting wegverkeer

Model 2 (midden perceel)			
Toetspunt	Gevel	Max. gevelbelasting (dB)	Bron
TP1-vgw	voorgevel	63	N446
TP2-vgo	voorgevel	63	N446

De maximale normering voor deze situatie voor verkeerslawaai zijnde 63 dB wordt voor beide modellen niet overschreden. De gecumuleerde geluidbelasting op de nieuw te realiseren appartementen bedraagt voor beide modellen maximaal 68 dB en overschrijdt hiermee de landelijke drempelwaarde van 65 dB. De ontwikkeling dient dan ook in het kader van de ‘goede ruimtelijke ordening’ te worden aangemerkt als zeer matig.

Na afweging van geluidsreducerende maatregelen is gebleken dat voor de appartementen de noodzaak voor het vaststellen van hogere waarden aanwezig is. De hogere waarden zijn weergegeven in hoofdstuk 10. De bijdrage van de provinciale weg N446 is hierin maatgevend.

Vanwege de hogere waarden is conform het Hogere waarde beleid Omgevingsdienst West Holland een nadere motivatie is opgenomen in hoofdstuk 10 van het geluidsrapport. De aanvullende voorwaarden, de akoestische compensatie en inpassing van dit plan op deze locatie nader gemotiveerd.

5.5.3 Conclusie geluid

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de woningen geen belemmering opleveren ten aanzien van het aspect geluid. Wel dienen een hogere waarden vastgesteld te worden. Ten aanzien van het plan dienen wel enkele akoestische maatregelen te worden genomen. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 10 van het akoestisch rapport.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* legt de belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit vast. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de *Wet milieubeheer*. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriele Regelingen.

Wet Milieubeheer

In bijlage II van de *Wet milieubeheer* staan voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de *Wet milieubeheer*. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit bijlage II van de *Wet milieubeheer* worden niet overschreden, of;
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of;
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂), of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)².

² Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB '*Gevoelige Bestemmingen*' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.6.2 Onderzoek luchtkwaliteit

Voor het plan is onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM).

Om toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit "Niet In Betekenende Mate" vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden getoetst hoeft te worden. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀:
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden: deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het plan betreft de realisatie van slechts twee appartementen. Dit ligt ver onder de normering van 1.500 woningen. Er is in dit geval sprake van het "Niet in Betekenende Mate" bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Huidige en toekomstige luchtkwaliteit

Voor de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in (de omgeving van) het plangebied is gebruik gemaakt van de luchtkwaliteitskaarten van de Omgevingsdienst West-Holland. Hieruit blijkt dat de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2018 en 2030 zijn lager zijn dan de wettelijke (EU) grenswaarden. De WHO hanteert echter advieswaarden voor die lager zijn dan de wettelijke grenswaarden. De advieswaarden voor zowel NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} drastisch verlaagt naar respectievelijk 10, 15 en 5 microgram per m³. Hoewel naar verwachting de komende jaren de lucht een stuk schoner wordt, wordt voor het plan nog geen van deze WHO-advieswaarden in de nabije toekomst gehaald.

5.6.3 Conclusie luchtkwaliteit

Vanuit luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor het plan.

concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en regelgeving en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer - over weg, water en spoor en door buisleidingen - van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens en de mogelijke aanwezigheid van explosieven vallen onder externe veiligheid. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de *Wet ruimtelijke ordening* getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de bijbehorende *Regeling externe veiligheid inrichtingen*, zoals deze op dit moment luiden (REVI V) bevat de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de *Besluit externe veiligheid transportroutes* (Bevt) en de *Regeling Basisnet*.

Het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb, 2011) is gebaseerd op de *Wet milieubeheer* en de *Wet ruimtelijke ordening*. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi).

5.7.2 Onderzoek externe veiligheid

Voor het plan is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Signaleringskaart EV. De mogelijke risicobronnen rond het plangebied zijn hierbij in kaart gebracht.

Risicovolle inrichtingen

De woning is een kwetsbaar object. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van plangebied aanwezig.

Propaantank

Voor propaantanks gelden op grond van het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden. Deze afstanden zijn van ruimtelijk belang als ze strekken tot buiten de perceelsgrens van de milieu-inrichting (bedrijf). Propaantanks kennen veiligheidszones. Nabij het plangebied zijn geen propaantanks aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

Nabij het plangebied zijn geen risicovolle leidingen aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Nabij het plangebied zijn geen spoorwegen of waterwegen, waar transport van gevaarlijke stoffen over plaats vindt waarvan het invloedsgebied over het plangebied ligt.

Voor wat betreft transport van gevaarlijke stoffen over wegen is de N446 relevant. Over de N446 worden mogelijk op beperkte schaal gevaarlijke stoffen vervoerd. Gezien de functie van deze weg en de aard van de omliggende gebieden zal het aantal transportbewegingen echter zeer klein zijn. De N446 is ook niet terug te vinden in het overzicht met tellingen zoals opgenomen in het Beleidsplan Externe veiligheid van de provincie Zuid-Holland. Naar verwachting is dan geen sprake van beperkingen binnen het plangebied als gevolg van de nabijgelegen N446 of een PR 10-6-contour buiten de weg of een relevant groepsrisico. Omdat als gevolg van het plan sprake zal zijn van een zeer beperkte toename van de personendichtheden in het gebied heeft het plan geen invloed op het groepsrisico. Is er daarom geen verantwoording van het

groepsrisico noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat uit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

5.7.35.7.4 Conclusie externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor het plan.

5.8 Bedrijven en milieuzoneringen

5.8.1 Wet- en regelgeving en beleid

De aard van de bedrijvigheid en daaraan gekoppeld de milieubelasting maken het gewenst binnen de bedrijvenbestemmingen een onderscheid aan te brengen op basis van milieucriteria. Dit geldt ook voor andersoortige bestemmingen, als niet uit de bestemmingsplanomschrijving (al) blijkt welke (milieu)categorie bedrijfsactiviteiten het betreft.

Als uitgangspunt zijn de activiteiten zoals genoemd bijlage 1 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (Lijst 1- Activiteiten en Lijst 2- Opslagen en installaties) genomen.

5.8.2 Onderzoek bedrijven en milieuzoneringen

De omgeving van de woning is op basis van de VNG-brochure aan te merken als omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit aangezien het plangebied verschillende functies waaronder woningen, voorzieningen en bedrijven en ook infrastructuur (o.a. de N446) aanwezig zijn.

Op 30 m van het plangebied een kerk aanwezig. De kerk heeft een richtafstand van 10 m. Aangezien deze op meer dan 10 m worden vanuit bedrijven en milieuzoneringen geen problemen verwacht.

Daarnaast is op 19 m van het plangebied aan de Vrouwgeestweg 1a een brandweergarage aanwezig. Voor een brandweerkazerne geldt SBI-2008 code 8425 met een richtafstand voor geluid van 30 meter (milieucategorie 3.1, gemengd gebied). De richtafstand hiervoor bedraagt 50 m. Aangezien de brandweergarage op meer dan 50 m ligt en de kerk op meer dan 10 m worden er vanuit bedrijven en milieuzoneringen geen problemen verwacht.

In de paragraaf wordt een afstand van de planlocatie tot de brandweerkazerne genoemd van richtafstand voor geluid van 30 meter (milieucategorie 3.1, gemengd gebied). Op basis van artikel 2.22 van het Activiteitenbesluit geldt er geen piekgeluidnorm (L_{Amax}) voor het uitrukken van motorvoertuigen ten behoeve van o.a. brandbestrijding. De brandweerkazerne wordt daarom niet belemmerd. Wel moet in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening aandacht besteed worden aan de brandweerkazerne en ook aan het maximale geluidniveau tijdens uitrukken. Aangezien de kazerne wordt afgeschermd door de brug, en de kazernedeuren zich aan de zuidzijde van het pand bevinden, zal eventuele overlast bij de nieuwe appartementen tot een minimum beperkt worden.

5.8.3 Conclusies bedrijven en milieuzoneringen

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de woningen geen belemmering opleveren voor omliggende bedrijven en is tevens sprake is van een adequaat woon- en leefklimaat.

5.9 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden.

5.9.1 Conclusies en aanbevelingen

Er zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in of nabij het plangebied.

5.10 Milieueffectrapportage / M.e.r.-(beoordelings)plicht

5.10.1 Wet- en regelgeving en beleid

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat voor welke plannen en besluiten in welke gevallen een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een (directe) m.e.r.-plicht dient hoe dan ook een MER opgesteld te worden. Bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient te worden beoordeeld of de activiteit vanwege bijzondere omstandigheden toch belangrijke milieugevolgen kan hebben. Indien dat het geval is dan ligt een m.e.r.-procedure in de rede. Zo niet, dan dient het bevoegd gezag expliciet te besluiten dat geen m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Een derde situatie die zich kan voordoen betreft de situatie waarbij de betreffende activiteit qua omvang beneden de drempelwaarde voor m.e.r.-beoordeling blijft. Ook in dat geval is, op grond van art. 2 lid 5 van het Besluit m.e.r., nog een beoordeling nodig, zij het dat dit een vormvrije beoordeling betreft.

5.10.2 Onderzoek M.e.r. (beoordelings)plicht

Het plan hoeft niet te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld onder D 11.2 van de D-lijst in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). De realisatie van dit plan, bestaande uit de realisatie van 2 woningen is, mede gezien haar omgeving, te zien als een vorm van kleinschalige opvulling in een stedelijke bebouwing.

5.10.3 Conclusie M.e.r. (beoordelings)plicht

Het plan is geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. Het Besluit m.e.r. is voor dit plan niet van toepassing.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De kosten voor het plan worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten voor de procedure zijn gedekt via de leges. Op grond van de Nota Vereveningsfonds is een afdracht sociale woningbouw nodig. Deze afdrachtsverplichting wordt gewaarborgd in de anterieure overeenkomst. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

De directe burens (Comriekade 5) zijn geïnformeerd over het plan. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan.

6.2.2 Overleg

De ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan het hoogheemraadschap Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan (zie bijlage). Aangezien het plan geen provinciale belangen raakt is het niet nodig om de provincie om een reactie te vragen.

Bijlage 1 Tekeningen bestaande en nieuwe situatie

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quicksan flora en fauna

Bijlage 4 Aanvullend flora en fauna onderzoek

Bijlage 5 Stikstofonderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 Participatieverslag