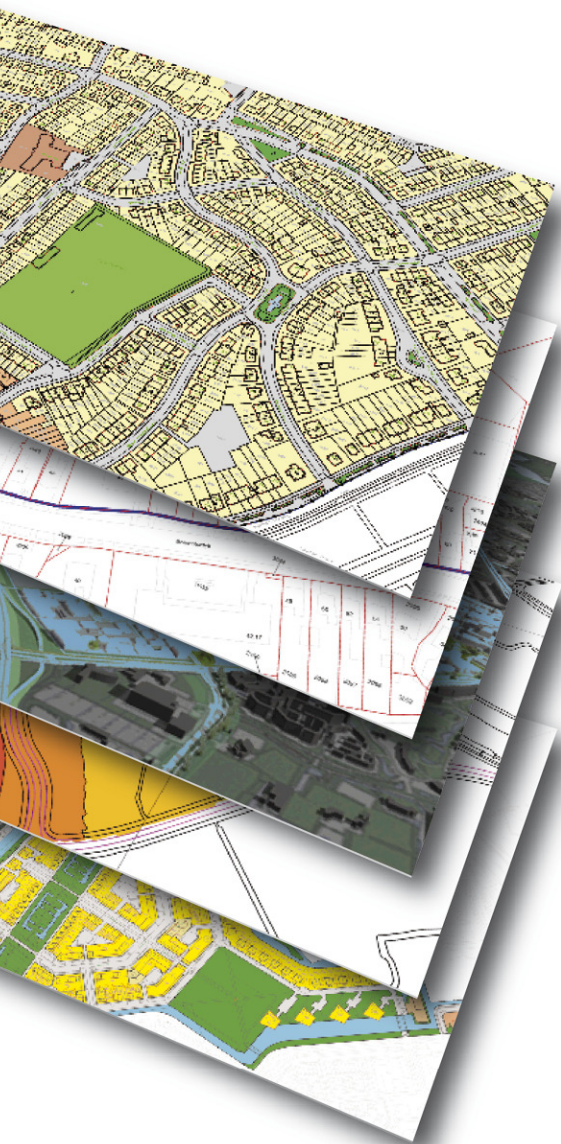


Ruimtelijke onderbouwing Lagedijk 12 te Spaarndam

15 november 2012



**BEST
PLAN**

management en advies voor
ruimtelijke ordening

Ruimtelijke onderbouwing Lagedijk 12 te Spaarndam

15 november 2012

Opdrachtgever: De heer J.C.V. Wempe
Titel document: Ruimtelijke onderbouwing Lagedijk 12 te Spaarndam
Datum: 15 november 2012
Uitvoering: Bestplan B.V.
Auteurs: M.H. Bakker
R.J. van den Brink

Bestplan BV
Ruimtelijke ordening
en management
Ploegspoor 12
2033 CT Haarlem

T. 06 532 892 00
F. 023 5450436
E. bakker@bestplan.nl
W. www.bestplan.nl



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Doel	5
1.3.	Vigerend bestemmingplan en procedure.....	6
2.	Huidige situatie plangebied.....	8
2.1.	Situering en begrenzing	8
2.2.	Bestaande situatie.....	8
3.	Planbeschrijving	9
3.1.	Woningbouw.....	9
3.2.	Verkeer, ontsluiting en parkeren	9
4.	Beleidskader	10
4.1.	Algemeen	10
4.2.	Rijksbeleid.....	10
4.3.	Provinciaal en regionaal beleid	10
4.4.	Gemeentelijk beleid	12
5.	Onderzoeken	13
5.1.	Algemeen	13
5.2.	Archeologie	13
5.3.	Molen De Slokop	14
5.4.	Asbest	14
5.5.	Bodem	15
5.6.	Geluidhinder	16
5.7.	Luchtkwaliteit	16
5.8.	Externe veiligheid.....	16
5.9.	Bedrijven en milieuzonering.....	17
5.10.	Water	17
5.11.	Ecologie	17
5.12.	Leidingen	18
6.	Economische uitvoerbaarheid.....	19
7.	Procedure Omgevingsvergunning	20

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De heer Wempe is eigenaar van een perceel grond aan de Lagedijk 12 (zie onderstaande luchtfoto). Op dit perceel zijn een woning en enkele opstallen gesitueerd. Twee van deze opstallen worden niet meer gebruikt. Om onnodige beheerkosten en verrommeling tegen te gaan, heeft de heer Wempe een verzoek ingediend om twee bestaande opstallen te slopen en ter plaatse van één van beide opstallen een woning terug te bouwen.



1.2. Doel

Deze ruimtelijke onderbouwing dient als toelichting bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het slopen van twee bestaande schuren en het vervangen van één van beide schuren door de bouw van een nieuwe woning. Hierin wordt aandacht besteedt aan de uitvoerbaarheid en de haalbaarheid van de voorgenomen plannen. Mede op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kunnen de afwijking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de geplande werkzaamheden worden verleend.

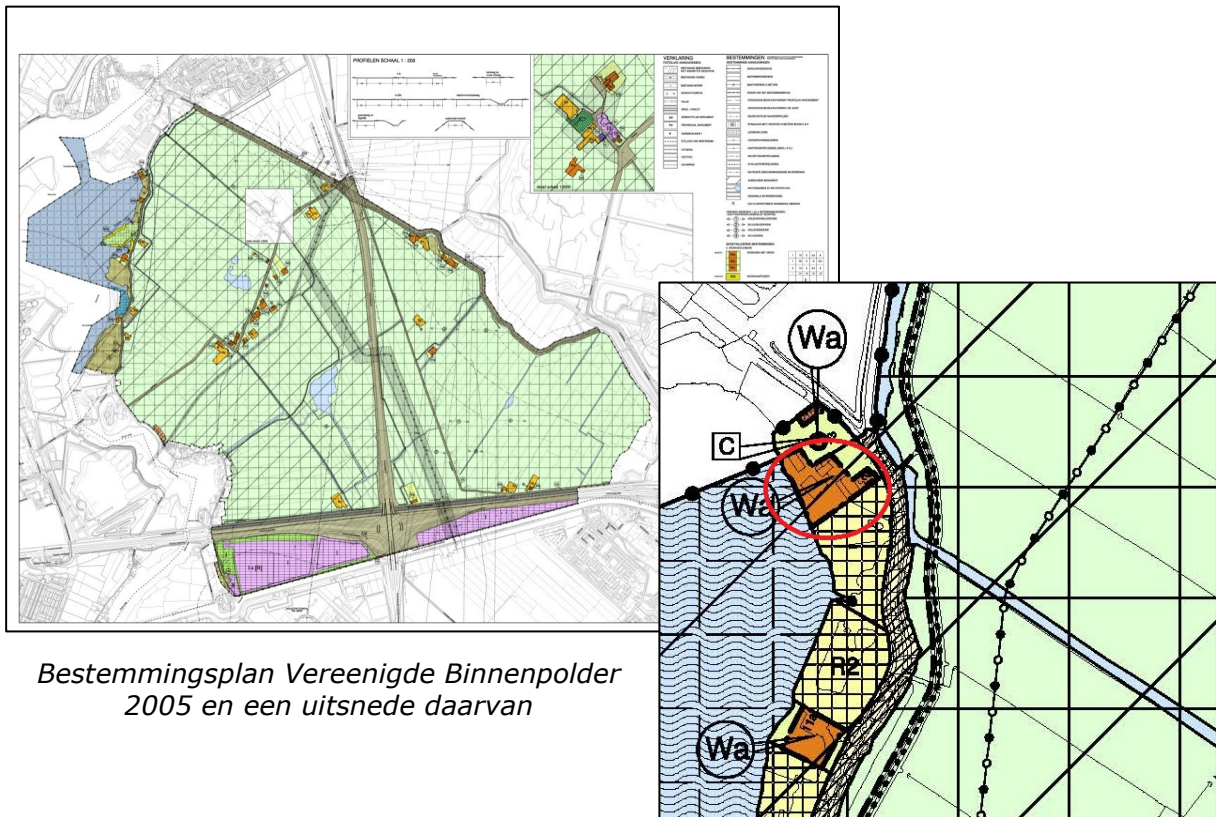
1.3. Vigerend bestemmingplan en procedure

Sinds 2007 is van kracht het bestemmingsplan Verenigde Binnenpolder 2005. Het perceel aan de Lagedijk is opgenomen in één op de plankaart weergegeven bebouwingsvak, dat is bestemd als "woningen met erven". Ten aanzien van de als zodanig bestemde percelen is in de toelichting het volgende opgenomen:

"Woningen met erven"

Dit betreft de (particuliere) woningen, voor zover deze niet als bedrijfs- of dienstwoning in een "recreatief" bebouwingsvak zijn bestemd. Het onderscheid in drie categorieën vloeit voort uit de verschillen in het aantal woningen aaneen en de gevelhoogte. Eén woning is mede aangeduid als een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Dit betreft de molen De Slokop aan de Lagedijk.

In het bestemmingsvoorschrift is een vrijstelling opgenomen voor een genuanceerde gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen in relatie tot de grootte van het perceel.



Bestemmingsplan Verenigde Binnenpolder 2005 en een uitsnede daarvan

Het perceel Lagedijk 12 heeft de bestemming 'Woningen met erven'. De gronden binnen de bestemming 'Woningen met erven' zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bouwwerken en erven. De gronden binnen de aangegeven bebouwingsvakken zijn bestemd voor erven, waarop woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Het bebouwingsvak ter plaatse van perceel Lagedijk 12 omvat zowel de bestaande woning als de omliggende opstallen. In het aangegeven bebouwingsvak mag één woning worden gebouwd. De bouw van een extra woning is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

Teneinde bouw van de woning mogelijk te maken, wordt met toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Conform artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3^o Wabo komt de geplande activiteit hiervoor in aanmerking. De uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Wabo, paragraaf 3.3 Wabo, is van toepassing op onderhavige aanvraag. Derhalve moet worden aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten.

2. Huidige situatie plangebied

2.1. Situering en begrenzing

De Lagedijk ligt in een zeer open veenweidegebied. In het gebied is het verkavelingspatroon samengesteld uit meerdere ontginningseenheden, dat tot uitdrukking komt in de verschillende richtingen die het kavelstramien volgt. De begrenzingen van het veenweidegebied hebben een gevarieerd karakter: in het westen liggen de binnenwateren de Mooie Nel, waar het perceel Lagedijk 12 direct aan ligt, en Binnenliede; in het zuiden de spoorlijn Amsterdam-Haarlem en de autosnelweg A 200, in het noordoosten de Spaarndammerdijk. De polder wordt op dominante wijze in tweeën gedeeld door autosnelweg A 9 en een hoogspanningsleiding. De Kerkweg verbindt Penningsveer met de kern Spaarndam. De planlocatie is beperkt tot het kadastrale perceel. Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto van de planlocatie opgenomen.



2.2. Bestaande situatie

Op perceel Lagedijk 12 bevinden zich momenteel een woning en enkele opstallen. Twee schuren hebben geen agrarische functie meer (zie onderstaande foto's). De te slopen schuren, zijn van de bestaande opstallen de schuren die het dichtst bij de Mooie Nel zijn gesitueerd. Één van beide schuren bevindt zich tussen de Mooie Nel en molen De Slokop. Beide schuren hebben een gezamenlijke oppervlakte van 217 m².

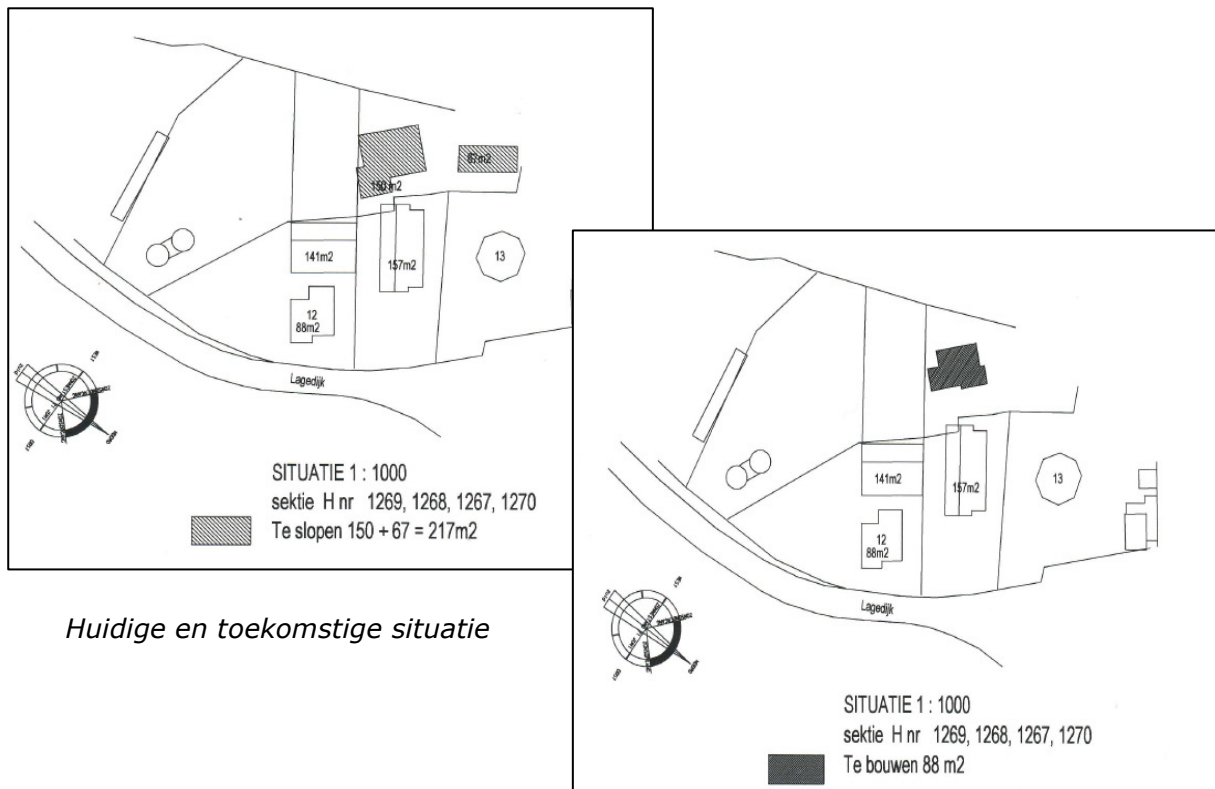


3. Planbeschrijving

3.1. Woningbouw

Voorgesteld wordt om de twee bestaande schuren die geen agrarische functie meer hebben te slopen. De schuren hebben een gezamenlijke oppervlakte van 217 m². Ter plaatse van één van beide schuren is de bouw van een nieuwe woning voorzien met een bebouwingsoppervlakte van maximaal 90 m². Het totale bebouwd oppervlak vermindert hiermee aanzienlijk (zie onderstaande afbeeldingen).

Met de bouw van een bescheiden nieuwe woning wordt het perceel opgeknapt en kan het een bijdrage leveren aan het verfraaien van de uitstraling van het gebied. Het gaat hierbij dus vooral om beeldkwaliteitswinst, mede in verband met het zicht vanaf het water op de nabij gelegen molen en omgeving. Ter plaatse van de te slopen schuur die zich bevindt tussen de Mooie Nel en molen De Slokop is geen nieuwe bebouwing voorzien, waarmee het zicht vanaf het water op de molen wordt verbeterd.



3.2. Verkeer, ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt direct ontsloten door de Lagedijk. Dit is een verbindingsweg tussen Spaarndam en Penningsveer. De hoeveelheid extra verkeer die de bouw van één woning met zich meebrengt is verwaarloosbaar.

Parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

4. Beleidskader

4.1. Algemeen

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing zijn relevante beleidsnota's en plannen geanalyseerd. Het gaat hier met name om de doorwerkingen van beleid van de hogere overheden, voor zover dit relevant is voor de ontwikkeling van het plangebied. Daarnaast wordt het plan getoetst aan het gemeentelijk beleid.

4.2. Rijksbeleid

Het Rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig zijn de kernwaarden. De ruimtelijke structuur van Nederland met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied wordt als uniek benoemd. De Structuurvisie geeft overheden, burgers en bedrijven de mogelijkheid om oplossingen te creëren.

Centraal staat dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om dit te bereiken wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Hierbinnen moet worden beoordeeld of ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd door herstructurering of transformatie.

De voorgenomen ontwikkeling krijgt gestalte binnen het bestaand bouwvlak. Hiermee is sprake van transformatie van de schuren met agrarisch gebruik naar een meer compacte woonfunctie op dezelfde locatie. Derhalve is onderhavige ontwikkeling niet strijdig met het Rijksbeleid.

4.3. Provinciaal en regionaal beleid

In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw.

De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw.

De structuurvisie is op te delen in twee stukken: de Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Uit de Structuurvisie blijkt dat het gebied binnen de Stelling van Amsterdam en het veenlandschap valt.

De Stelling van Amsterdam

De stelling is in feite de ring van forten met aan de buitenzijde de inundatiegebieden met gevarieerde omvang. De ring ligt op veel plaatsen op of aan de bestaande infrastructuren (wegen en/of waterlopen), die in het landschap veelal stedelijke en landelijke gebieden van elkaar scheiden dan wel diverse landschapstypen afbakenen.

Het beleid hieromtrent spitst zich op de volgende kernpunten:

- Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen
- Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden
- Behoud en ontwikkeling van groen om de stad

Veenlandschap

Het beleid omtrent het veenlandschap spitst zich toe op de volgende punten:

- Geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) zonder ontheffing van GS.
- Ontheffing is mogelijk indien Nut & Noodzaak is aangetoond, de binnenstedelijke mogelijkheden zijn verkend en wordt voldaan aan eisen van Ruimtelijke kwaliteit, Klimaatbestendigheid en Duurzaam ruimtegebruik. De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) adviseert GS over de Ruimtelijke Kwaliteit van ontwikkelingen.
- Buiten BBG ontwikkelen op basis identiteit landschap/Landschaps DNA (incl. aspect openheid), en dorpstypen / Dorps DNA, vastgelegd in Leidraad landschap en cultuurhistorie

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) opgenomen. Binnen het BBG heeft de provincie een grote mate van beleidsvrijheid toegekend aan gemeenten bij het opstellen van de verplichte bestemmingsplannen. De provincie stimuleert de benutting van de ruimte binnen Bestaand Bebouwd Gebied.

Op onderstaande afbeelding is te zien hoe het BBG is gelegen ter plaatse van het perceel Lagedijk 12. Hieruit blijkt dat de te slopen schuren als BBG zijn opgenomen en dat de geplande woning derhalve binnen het BBG is gelegen. Het Bestaand Bebouwd Gebied wordt benut. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet strijdig met de Ruimtelijke Verordening en het provinciale beleidskader zoals verwoord ten aanzien van de Stelling van Amsterdam en het Veenlandschap.



*Uitsnede kaart Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie
Bestaand Bebouwd Gebied*

4.4. Gemeentelijk beleid

Nota wonen

In de Nota Wonen 2003 wordt ingegaan op het gemeentelijk woonbeleid. Hierin staan onder andere de onderstaande speerpunten:

Tegemoet komen aan groene woonwensen

Er is bij burgers een grote belangstelling om ruim en groen te wonen. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad.

Streven naar verschillende woningtypen in elk specifiek woonmilieugebied

Uitgangspunt is dat bij de transformatie van de woningvoorraad of bij functieveranderinglocaties in de woonmilieugebieden in de regio er diverse woningtypen aanwezig zijn c.q. gecreëerd worden, met behoud van de identiteit en het unieke karakter van het specifieke gebied.

De sloop van twee bestaande schuren en de bouw van een nieuwe woning zonder dat de natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad passen goed in het gemeentelijk beleid. Hieruit wordt duidelijk dat het gemeentelijk woonbeleid en voorliggend plan goed bij elkaar aansluiten.

Structuurvisie "Samen naar 2035"

Medio 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie "Samen naar 2035" vastgesteld. In de Structuurvisie staat de gemeentelijke identiteit van groene, kleinschalige en zelfstandige gemeente centraal. Een ontwikkeling in de woningvoorraad is vereist om veranderingen in bevolkingsopbouw en samenstelling van huishoudens het hoofd te bieden. Bij uitbreiding van het woningaanbod ligt de focus op het goed benutten van bestaande ruimte, bijvoorbeeld door middel van functiewijziging. Het benutten van beschikbare ruimte zorgt voor een prettige, leefbare en veilige omgeving met meer uitstraling en voorkomt leegstand en verrommeling.

Onderhavige ontwikkeling strekt tot functiewijziging van bestaande schuren tot een nieuwe woning binnen Bestaand Bebouwd Gebied en is daarmee tevens gericht op het tegengaan van leegstand en verrommeling. De sloop van de twee schuren en de nieuwbouw van een woning passen derhalve binnen de Structuurvisie.

5. Onderzoeken

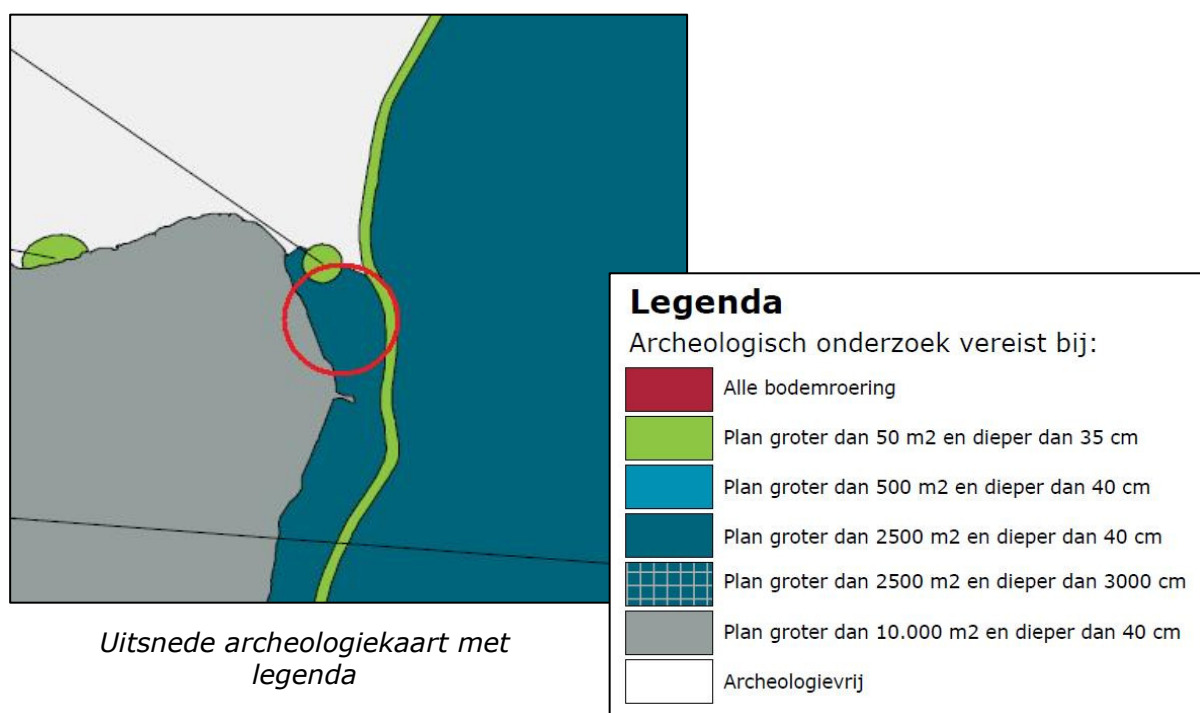
5.1. Algemeen

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3^o van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht is het verplicht om in een goede ruimtelijke onderbouwing te motiveren dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarom is het noodzakelijk dat de haalbaarheid van het plan wordt aangetoond. In dit hoofdstuk worden de daarvoor benodigde milieu- en omgevingsaspecten besproken.

5.2. Archeologie

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft een Beleidsnota Archeologie opgesteld. Deze beleidsnota zet uiteen op welke wijze de gemeente, naar aanleiding van de herziening van de Monumentenwet 1988, verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief. Met de wetsherziening is het voor gemeenten verplicht bij bodemingrepen van enige omvang het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen.

Als onderdeel van de Beleidsnota Archeologie is een archeologiekkaart opgesteld. Uit deze kaart blijkt wanneer archeologisch onderzoek is vereist. Voor de gehele gemeente is in beeld gebracht bij welke ingrepen onderzoek noodzakelijk is. Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van de archeologiekkaart.



De plannen voor nieuwbouw aan de Lagedijk vallen in het donkerblauwe gebied, hetgeen inhoudt dat archeologisch onderzoek is vereist bij plannen waarbij grondwerkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Derhalve is voor onderhavige ontwikkeling geen archeologisch onderzoek vereist.

5.3. Molen De Slokop

Op het perceel naar Lagedijk 12 bevindt zich de cultuurhistorisch waardevolle molen De Slokop. In het vigerende bestemmingsplan "Vereenigde Binnenpolder 2005 is ten aanzien van een eventuele molenbeschermingscirkel (molenbiotoop) het volgende aangegeven.

"Aan deze molen, die door windkracht in werking kan worden gesteld wordt geen molenbiotoop (ook wel molenkring genoemd) toegekend.

Door de ligging aan de Mooie Nel gezien de overwegend heersende windrichting de windvang behoorlijk verzekerd is. Voorts is het gebied rond de molen op korte afstand beplant met bomen. Verder is in de voorgaande bestemmingsregeling geen molenkring toegekend. Tenslotte omdat de molenbiotoop verregaande consequenties heeft ten aanzien van de toekomstige bebouwing op het aangrenzende nieuwe woongebied in Spaarndam Zuid."

De realisering van het bouwplan creëert op dit aspect geen situatie die afwijkt van, of in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Ruimtelijk gezien ontstaat door onderhavig plan juist een verbetering. De geplande woning is op grotere afstand gelegen van de molen dan de bestaande dichtstbijzijnde schuur. Daarbij komt dat de bestaande schuur de zichtlijn vanaf de Mooie Nel op de molen beperkt. De sloop van twee bestaande schuren, in combinatie met de bouw van een woning, vergroot het zicht op de molen vanaf de Mooie Nel.



Bestaande situatie rond molen De Slokop

5.4. Asbest

In voorbereiding op de sloop van de twee bestaande schuren is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Het betreft een inventarisatie type A, gericht op waarneembaar asbest. De inventarisatie is uitgevoerd door Sanitas Milieukundig Adviesbureau en de resultaten zijn vervat in een Asbestinventarisatie rapport (ordernummer 7383-I1, d.d. 17 maart 2011).

Uit het rapport blijkt dat tijdens de asbestinventarisatie geen asbesthoudende materialen zijn aangetroffen. Op basis van het onderzoek zijn er conform de SC- 540 dan ook geen belemmeringen voor de sloop van de twee schuren.

5.5. Bodem

Bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van de beoordeling van de haalbaarheid van het plan. Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Verkennend bodemonderzoek

In het kader van de voorgenomen activiteiten is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door HB Adviesbureau bv. Dit onderzoek is vastgelegd in een rapportage met projectnummer 7383-A1, d.d. 8 april 2011. Het onderzoek is uitgevoerd ter plaatse van de nieuw te bouwen woning. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bovengrond (bestaande uit puinsporen en matig puinhoudende zandige / kleiige bovengrond) sterk is verontreinigd met zink en PAK en licht verontreinigd met de overige zware metalen en minerale olie.

De venige ondergrond is sterk verontreinigd met zink en licht verontreinigd met cadmium, kwik, lood, nikkel en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, molybdeen, zink, naftaleen en minerale olie.

Op basis van deze onderzoeksresultaten is nader bodemonderzoek geadviseerd. Bij graafwerkzaamheden dient een BUS-melding te worden opgesteld. De BUS-melding dient ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden overlegd. Voor zover de bodemverontreiniging onaangetast blijft, zijn sanerende maatregelen niet noodzakelijk.

Asbestonderzoek

Er is onderzoek uitgevoerd naar asbest in de grond en in puin. Dit onderzoek is vastgelegd in een rapportage met projectnummer 7383-G1, d.d. 31 oktober 2012. In dit onderzoek is geconcludeerd dat op het maaiveld geen asbest is aangetroffen. Proefsleuvenonderzoek heeft aangetoond dat in de grond op een deel van de locatie wel sprake is van een verontreiniging met asbest. Ten aanzien van werkzaamheden zijn aanbevelingen gedaan gericht op veiligheid en arbeidshygiëne. Verder is aanbevolen het onderzoek in verband met de voorgenomen bouw- en BUS-sanering aan de gemeente en de provincie Noord-Holland te overleggen.

BUS-melding

Op 2 november 2012 is een BUS-melding ingediend (categorie tijdelijke uitplaatsing) bij de provincie Noord-Holland voor grondverzet bij de realisatie van de woning op het perceel Lagedijk 12 te Spaarndam. Als bijlage bij deze melding zijn, naast een toelichting van de werkzaamheden en de benodigde formulieren, het verkennend bodemonderzoek en het asbestonderzoek meegezonden.

Per brief van 6 november 2012 (kenmerk 102820/103402) heeft de provincie Noord-Holland ingestemd met de toegezonden BUS-melding en toestemming verleend voor de start van de (sanerings)werkzaamheden. Als aandachtspunt is meegegeven dat wanneer meer verontreinigde grond ($> 25 \text{ m}^3$) moet worden afgevoerd dan op voorhand is ingeschat, milieukundige begeleiding bij de werkzaamheden verplicht is.

Conclusie

Met inachtneming van de aandachtspunten zoals opgenomen in het asbestonderzoek en de provinciale instemming met de BUS-melding vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten.

5.6. Geluidhinder

Met onderhavige ontwikkeling wordt een geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt, de woning. In dat geval is de geluidbelasting door de Lagedijk op de nieuw te bouwen woning relevant. Gezien de situering van de geplande woning, ten opzichte van de Lagedijk achter de woning Lagedijk 12, bestaande schuren en molen De Slokop, is sprake van voldoende afscherpende werking. Derhalve zal de geluidbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning voldoen aan de wettelijk gestelde eisen. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de bouw van de nieuwe woning.

5.7. Luchtkwaliteit

Gezien de geringe omvang van de werkzaamheden vormt luchtkwaliteit geen belemmering in de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling valt ruimschoots binnen de kaders 'Niet in betekenende mate' (NIBM) zoals opgenomen in het Besluit en de Regeling NIBM.

5.8. Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

5.8.1 Nieuwe regelgeving

De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen worden momenteel herzien en zullen over enige tijd worden vervangen door respectievelijk het "Besluit transportroutes externe veiligheid" (Btev) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Waar mogelijk en waar dit is toegestaan wordt geanticipeerd op deze besluiten. Daarnaast is gebruik gemaakt van gegevens uit het Basisnet weg (concept, 2009), waarin voor rijkswegen veiligheidsafstanden worden aangegeven op basis van uitgevoerde tellingen, waarbij rekening is gehouden met een te verwachten groeiscenario tot 2020.

5.8.2 Onderzoek

Ter voorbereiding van de ruimtelijke onderbouwing is onderzocht of er risicobronnen binnen of nabij het plangebied zijn gelegen die hierop van invloed zijn. Mogelijke risicobronnen zijn bedrijven (inrichtingen), waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor)wegen en buisleidingen.

5.8.3 Resultaten

Inrichtingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die in het kader van externe veiligheid van invloed zijn op het plangebied. Er zijn dus geen beperkingen voor het voorgenomen plan vanwege binnen of in de directe nabijheid van het plangebied gelegen inrichtingen.

Transport over de weg

Binnen of in de nabijheid van het plangebied liggen geen wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er zijn dus geen beperkingen voor het voorgenomen plan vanwege transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

Transport over het spoor

Er vindt geen relevant vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Er zijn dus geen beperkingen voor het voorgenomen plan vanwege transport van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Transport over het water

In de nabijheid van het plangebied is geen vaarwater gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Er zijn dus geen beperkingen voor het voorgenomen plan vanwege transport van gevaarlijke stoffen over het water.

Transport per buisleiding

Er vindt geen transport per buisleiding plaats. Er zijn dus geen beperkingen voor het voorgenomen plan vanwege transport per buisleiding.

5.9. Bedrijven en milieuzonering

Bedrijvigheid kan een milieubelastende activiteit zijn. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Situaties waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Deze richtlijnen geven aan welke afstand er gemiddeld per type bedrijvigheid dient te worden aangehouden tot een woning.

Het plangebied ligt niet in een milieuzone van nabijgelegen bedrijven. De geplande werkzaamheden strekken niet tot realisatie van nieuwe (milieubelastende) bedrijvigheid. Daarom wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10. Water

In de voorgenomen ontwikkeling wordt geen extra verharding toegevoegd en geen water gedempt. Er is hierdoor geen watercompensatie nodig. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel. Hemelwaterafvoer wordt rechtstreeks aangesloten op het nabijgelegen oppervlaktewater. Om vervuiling te voorkomen, worden bij de realisatie van de hemelwaterafvoer geen uitloogbare bouwmaterialen toegepast. Er is vooroverleg gevoerd met de betrokken waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland. Geconcludeerd wordt, dat het bouwplan geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

5.11. Ecologie

De kans dat er natuurwaarden in het geding zijn, wordt klein geacht. Een flora- en fauna onderzoek is niet noodzakelijk. De aanvraag van een ontheffing in het kader van de flora- en fauna wet wordt niet noodzakelijk geacht.

5.12. Leidingen

In het plangebied zijn geen bovenlokale kabels en leidingen geconstateerd. Er zijn dus geen beperkingen in de voorgenomen ontwikkeling vanwege kabels en/of leidingen.

6. Economische uitvoerbaarheid

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geregeld dat de gemeente een exploitatieplan moet opstellen in het geval van ruimtelijke planvorming. De gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien voldaan wordt aan de beide volgende criteria:

- het kostenverhaal is al op een andere manier geregeld ("anderszins verzekerd");
- locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën zijn niet nodig.

"*Anderszins verzekerd*" betekent dat voor de desbetreffende gronden de kosten van de voorgenomen activiteiten al op een andere manier gedekt worden.

De realisatie van de geplande woningen betreft een particuliere ontwikkeling waarvan de kosten en opbrengsten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Kosten die de gemeente maakt zijn afgedekt door middel van door initiatiefnemer te betalen leges.

Voor onderhavige ontwikkeling is voldaan aan het criterium "*anderszins verzekerd*". De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt geen exploitatieplan opgesteld.

7. Procedure Omgevingsvergunning

De ontwikkeling in deze is in strijd met het bestemmingsplan, maar niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Op deze aanvraag is de uitgebreide procedure Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Derhalve geschiedt de voorbereiding van de omgevingvergunning met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Allereerst wordt dan een ontwerpvergunning opgesteld. Daarnaast is voor deze ontwikkeling een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) noodzakelijk. De ontwerpvergunning en de ontwerp vvgb worden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze kenbaar maken. De behandeling van eventueel ingebrachte zienswijzen wordt aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.