

Bestemmingsplan

Middelburgseweg 5 Waddinxveen



INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie	7
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Wet plattelandswoning	10
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	11
3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	12
3.2.3 Gebiedsprofiel Bentwoud, Rottemeren en Zuidplas	14
3.2.4 Provinciaal milieubelang	15
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie Waddinxveen 2030	15
3.3.2 Woonvisie gemeente Waddinxveen 2018-2022	16
4. RANDVOORWAARDEN EN MILIEUASPECTEN	17
4.1 Verkeer en parkeren	17
4.2 Bodem	17
4.3 Geluid	18
4.4 Luchtkwaliteit	19
4.5 Externe veiligheid	20
4.6 Water	21
4.6.1 Waterbeleid	21
4.6.2 Beoordeling wateraspecten	22
4.7 Ecologie en stikstof	23
4.8 Archeologie	25
4.9 Cultuurhistorie	25
4.10 Bedrijven en milieuzonering	26
4.11 Geurhinder	27
4.12 M.e.r.-plicht	28
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	29
5.1 Algemeen	29
5.2 De bestemmingen	30
6. UITVOERBAARHEID	31

6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2.1 Vooroverleg	31
6.2.2 Zienswijzen	31

BIJLAGEN

32

1. Archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek, verkennende fase Middelburgseweg 5, Waddinxveen; IDDS Archeologie rapport 2378; versie 1.2; 5 februari 2020
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï vervangende nieuwbouw aan de Middelburgseweg 5 in Waddinxveen; Cauberg Huygen; referentie 06318-52521-02; 30 januari 2020
3. Verkennend bodemonderzoek Middelburgseweg 5 te Waddinxveen; Hoste Milieutechniek BV; kenmerk U20-0136; 26 februari 2020
4. Verkennend ecologisch onderzoek Middelburgseweg 5 te Waddinxveen; Watersnip Advies; rapport 20A94; oktober 2020

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Middelburgseweg 5 in Waddinxveen is een voormalige agrarische bedrijfswoning gesitueerd. Het planvoornemen bestaat uit de sloop van deze woning en de bouw van een nieuwe woning enkele meters dichterbij de weg. De nieuwe woning krijgt de status van een plattelandswoning. Het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan ligt binnen de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' en is qua situering gebaseerd op de ligging van de huidige woning. Deze bestemming staat gebruik als plattelandswoning en de gewijzigde situering niet toe.

Voorliggend bestemmingsplan moet voorzien in het planologisch-juridisch kader om de bouw van deze plattelandswoning mogelijk te maken.

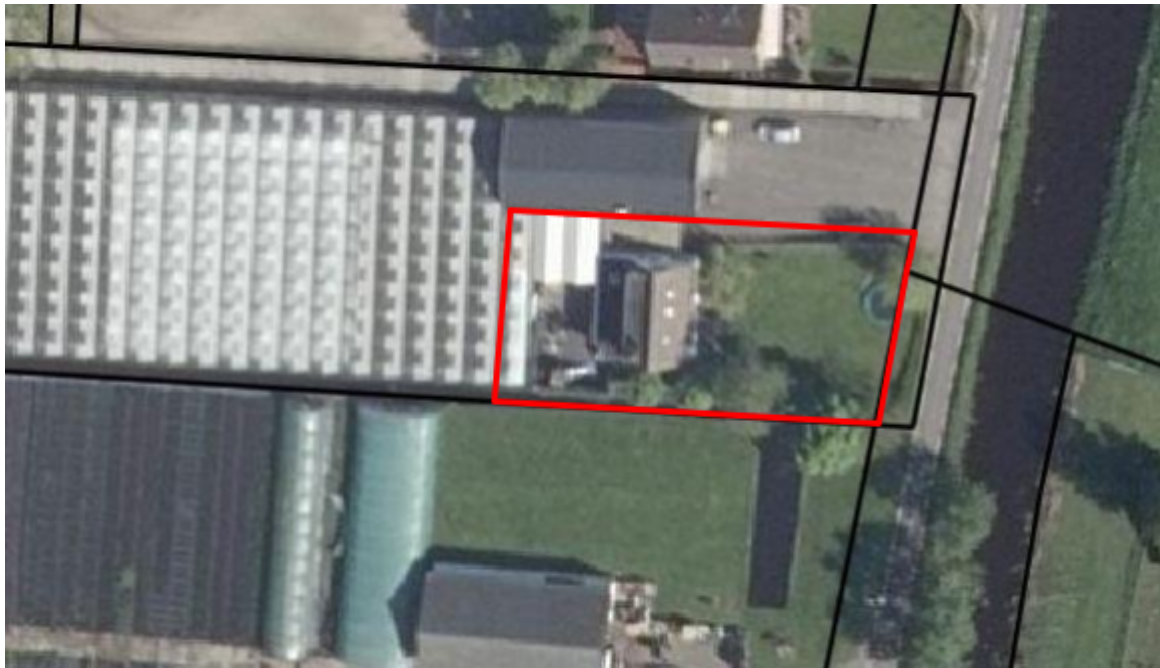
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied ten oosten van de kern Waddinxveen aan de Middelburgseweg 5.



Figuur 1.1 Ligging in groter verband

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door het perceel Middelburgseweg 4, aan de noordzijde begrensd door het perceel Middelburgseweg 6, aan de westzijde begrensd door de kassen van het achterliggende glastuinbouwbedrijf en tenslotte aan de oostzijde door de Middelburgseweg.



Figuur 1.2 Globale begrenzing perceel plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk Veen' dat op 10 april 2014 is vastgesteld. Binnen het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Binnen het plangebied ligt een bouwvlak dat zowel de woning als het achterliggende kassencomplex omvat. De woning heeft de aanduiding 'bedrijfswoning' met een toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter.

Tevens vigeert het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie en Parkeren' dat op 19 september 2018 is vastgesteld. Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld en in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd. Dit bestemmingsplan bevat tevens een regeling voor parkeren, die regelt dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen moet worden aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid is geboden en wordt voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de nota 'Parkeerbeleid', van de gemeente Waddinxveen, vastgesteld op 9 juli 2014 en de Notitie 'Toepassing parkeerbeleid en resultaten', van de gemeente Waddinxveen, vastgesteld op 9 mei 2017. In de paragraaf parkeren wordt hierop nader ingegaan.

Het planvoornemen is in strijd met de regels van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangezien de nieuwe woning voor een deel buiten het bouwvlak is gesitueerd en de woning geen effectieve relatie meer heeft met het aangrenzende agrarische bedrijf. De nieuwe woning krijgt de status van plattelandswoning, wat afwijkt van de bestemming als bedrijfswoning. Het planvoornemen is tevens in strijd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' aangezien het bouwplan een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² en de sloop- en graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder maaiveld plaatsvinden.



Figuur 1.3 Verbeelding vigerend bestemmingsplan met plangebied (rode begrenzing)

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om te voorzien in het planologisch-juridisch kader om de realisatie van een plattelandswoning mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In de onderhavige toelichting is in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving omschreven. Vervolgens is in dit hoofdstuk ook de beoogde situatie van het planvoornemen aangegeven. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante, bestaande beleid op zowel rijks-, provinciaal-, regionaal als gemeentelijk niveau. Daarna is in hoofdstuk 4 het planvoornemen getoetst aan diverse milieuaspecten en randvoorwaarden. De toepassing van de bestemmingen en het doel van de verschillende artikelen is toegelicht in de juridische planbeschrijving in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project.

2. BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit de voormalige bedrijfswoning met bijbehorend erf. De bedrijfswoning heeft geen relatie meer met het achterliggende bedrijf. Aan de rechterzijgevel is een carport aanwezig, die via het voorterrein ontsluit op de Middelburgseweg. In de achtertuin van de woning is nog een schuur aanwezig. De Middelburgseweg is een oud agrarisch lint, dat van oudsher wordt gekenmerkt door veelal agrarische bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen. Door schaalvergroting en technische mogelijkheden is in veel gevallen geen noodzaak meer om op of bij het agrarisch bedrijf te wonen en zijn meerdere bedrijfswoningen omgezet in plattelandswoningen.



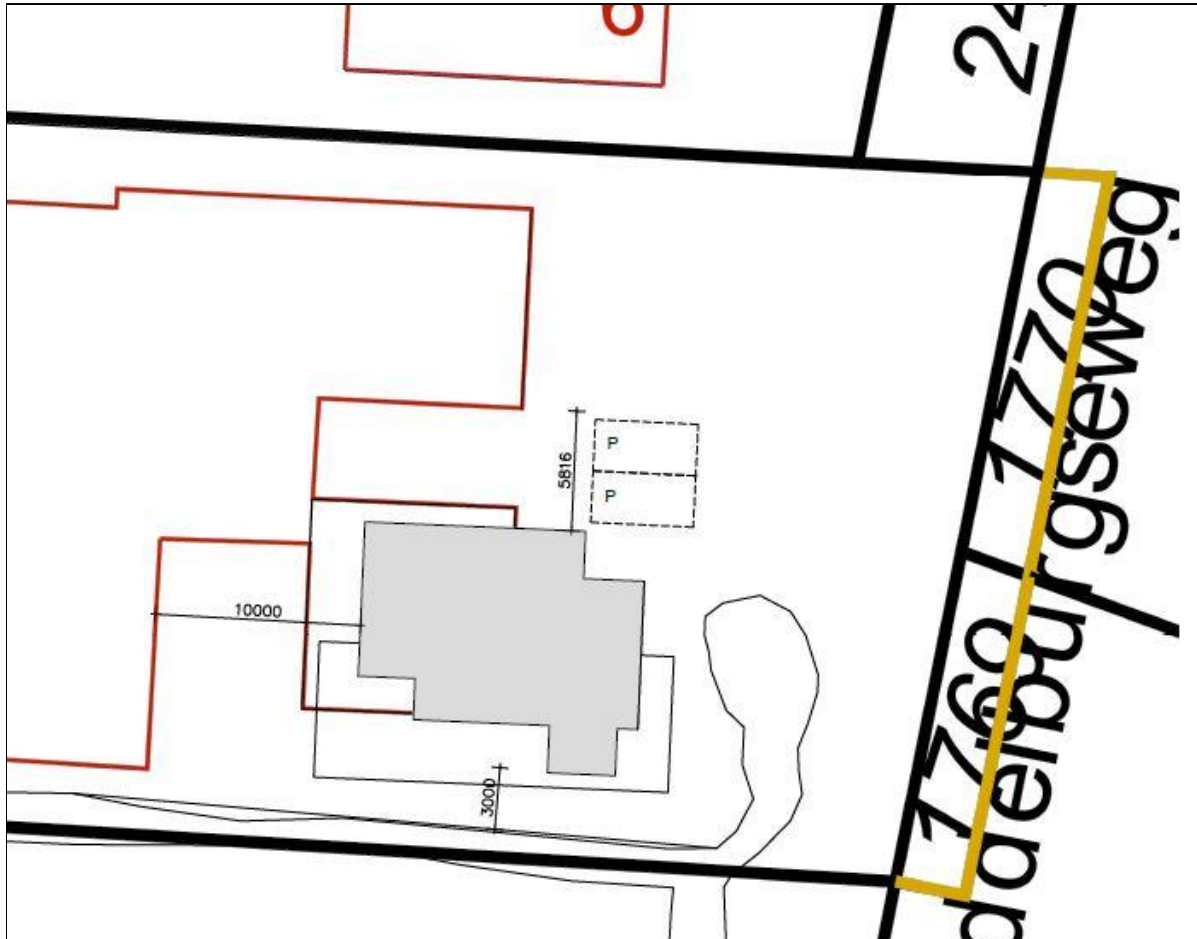
Figuur 2.1: Aanzicht perceel vanaf de Middelburgseweg (bron: google streetview)



Figuur 2.2: Directe omgeving plangebied

2.2 Beoogde situatie

Het planvoornemen bestaat uit de sloop van de voormalige bedrijfswoning Middelburgseweg 5 en de realisatie van een vrijstaande plattelandswoning. De bijbehorende erfbebouwing blijft daarbij ongewijzigd. De nieuwe woning is op kortere afstand tot de Middelburgseweg gesitueerd. Hieronder is de nieuwe situering van de woning en de afstanden tot de omliggende bebouwing en watergang weergegeven.



Figuur 2.3: Situatietekening

De nieuwe woning heeft een footprint van 125 m² en is georiënteerd op de Middelburgseweg met een rieten zadeldak met kaprichting haaks op de Middelburgseweg. Er is sprake van een samengesteld volume, waarbij het volume halverwege inspringt. Door de gevel voor een groot deel transparant vorm te geven, is er veel zicht vanuit de woning op het omliggende landschap. Het volume bestaat uit twee bouwlagen, waarvan de bovenste is afgedekt met een kap. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 2,8 meter en 8 meter. Het dak heeft een beperkt dakoverstek, waarbij aan weerszijden van de kappen dakkapellen zijn opgenomen. Aan de zuid- en westgevel is een terras gelegen van 61 m².



Figuur 2.4: Plattegrond begane grond en verdieping



Figuur 2.5: Gevelaanzichten (linksboven: linker zijgevel; rechtsboven: voorgevel; linksonder: achtergevel; rechtsonder: rechter zijgevel)

De goot- en bouwhoogte van het nieuwe pand passen uitstekend in het straatbeeld van dit deel van de Middelburgseweg. De overwegende bouwmassa wordt gevormd door individueel vormgegeven rechthoekige panden met ten hoogste twee bouwlagen. Een zadeldak komt in de directe omgeving het meeste voor. Er is daarbij geen sprake van een overheersende kaprichting.



Figuur 2.6: Referentiebeelden en beeldkwaliteit

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet plattelandswoning

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoning (Wpl) van kracht geworden. De regeling voor de plattelandswoning maakt het mogelijk om een bewoning van een agrarische bedrijfswoning door derden planologisch te legaliseren, zonder dat het betreffende agrarische bedrijf daardoor wordt belemmerd in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Het gaat daarbij alleen om het bedrijf waar de woning bij hoorde. Voor de toetsing van ontwikkelingen van andere inrichtingen blijft een plattelandswoning een woning van derden. De plattelandswoning is, ten opzichte van het bijbehorende bedrijf, niet beschermd tegen hinder van geur, geluid of luchtkwaliteit. De Wpl vult daartoe de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aan met een artikel 1.1a, waarin de volgende criteria worden gehanteerd:

- a. een bestaande of een voormalige agrarische bedrijfswoning;
- b. die deel uitmaakt, of voorheen onderdeel uitmaakte van de betreffende landbouwinrichting;
- c. waarvoor in het bestemmingsplan, de beheersverordening, het inpassingsplan of een omgevingsvergunning voor afwijken, bewoning door derden is toegestaan.

Het gaat dus om situaties waarbij het agrarisch bedrijf blijft functioneren en de bedrijfswoning door een derde wordt bewoond. De Wpl heeft geen betrekking op voormalige agrarische bedrijven of ingeval van functieverandering. In deze gevallen is immers geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. Voorwaarde voor toepassing van het regime van de plattelandswoning is dat wordt gemotiveerd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Voor de beoordeling hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

- *Concurrerend*

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- *Bereikbaar*

Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

- *Leefbaar en veilig*

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Deze nationale belangen hebben onder andere betrekking op ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en

provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven. Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen.

Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van het project, zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling van een plattelandswoning is niet in strijd met de uitgangspunten uit het SVIR. Het plan voldoet aan de eis om de ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd. Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen.

Relatie met het plangebied

In het Barro zijn geen specifieke uitspraken opgenomen met betrekking tot het voorliggende plangebied. Het Barro levert derhalve geen belemmeringen op voor de bouw van een woning in het plangebied.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Relatie met het plangebied

Het planvoornemen bestaat uit de sloop en herbouw van een woning, waarbij tegelijkertijd de status van bedrijfswoning wordt gewijzigd in plattelandswoning. Wanneer een ruimtelijke procedure voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Voorziet de ruimtelijke procedure in een nieuwe functie met een bruto vloeroppervlakte van minder dan 500 m² dan is er eveneens geen sprake van een functie waarvoor de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. In beide gevallen wordt aan deze ondergrens voldaan, waardoor vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmeringen zijn voor dit planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

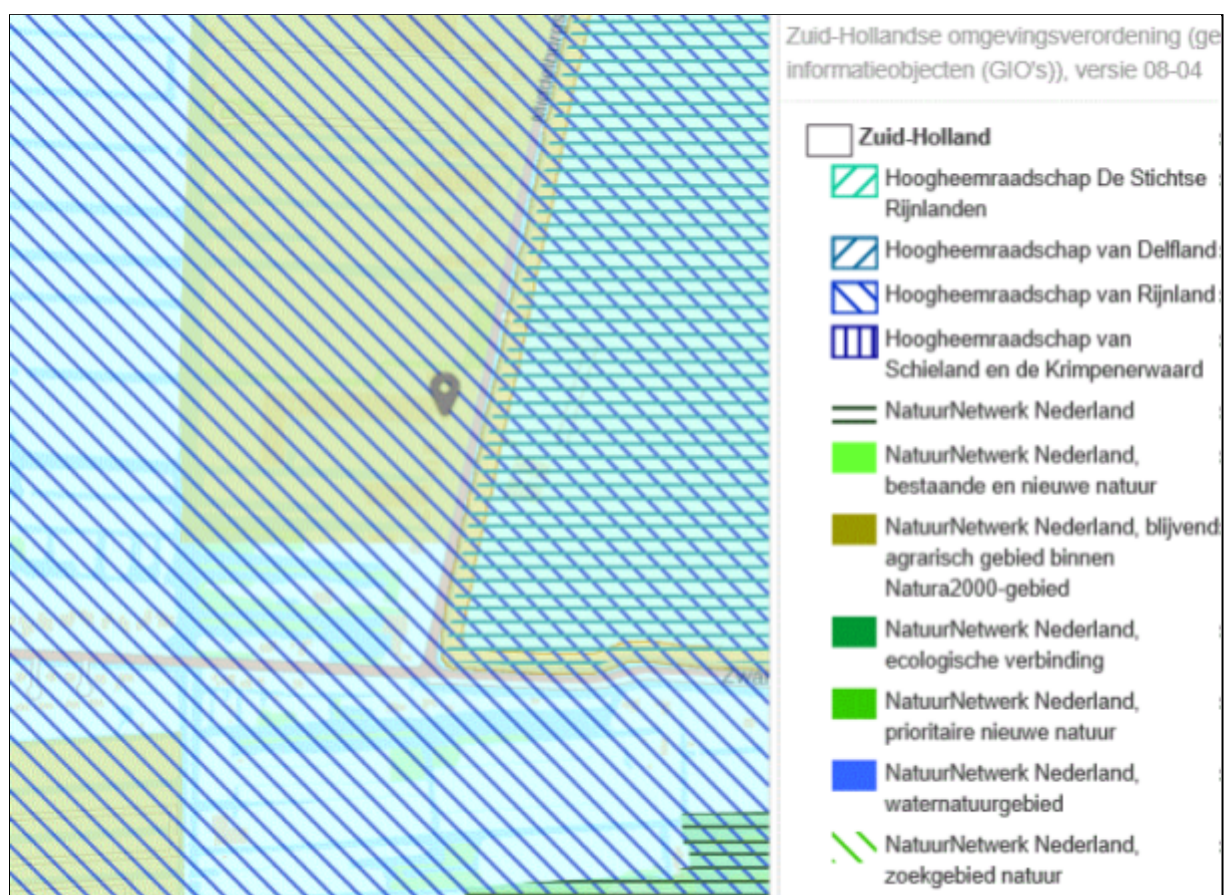
Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland (1 april 2019 in werking getreden) omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). In de visie wordt hiervoor verwezen naar de kwaliteitskaart.

Relatie met het plangebied

De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. Het plangebied is hierin aangeduid als 'Sierteelt op veen' met de aanduiding 'Lint'. Het behoud van de aanwezige sierteelt staat hierin centraal. De beoogde ontwikkeling ziet op de omzetting van een bedrijfswoning naar plattelandswoning, zodat de bedrijfsvoering van het aangrenzende sierteeltbedrijf niet wordt belemmerd. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale belangen.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening vastgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Hieronder is een uitsnede van de verordening opgenomen:



Figuur 3.1: Uitsnede verordening (bron: <https://ruimtelijkeplannen.zuidholland.nl>)

Het plangebied is in de verordening specifiek aangewezen met de volgende gebiedsidentiteit(en):

- peilbesluitgebied
- boom- en sierteeltgebied

Artikel 6.39 Peilbesluit

1. Het waterschapsbestuur stelt een of meer peilbesluiten vast voor de oppervlaktewaterlichamen in de gebieden waarvan de plaats geometrisch is bepaald en zijn verbeeld op kaart 17 in bijlage II.
2. Peilbesluiten moeten actueel zijn en in ieder geval rekening houden met veranderingen in de omstandigheden ter plaatse en met de aanwezige functies en belangen.

Deze bepaling heeft directe geen werking voor het planvoornemen. Het plan leidt overigens niet tot een aanpassing van oppervlaktewaterlichamen. Vanuit dit artikel zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Artikel 6.16 Boom- en sierteeltgebied

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen:
 - a. het boom- en sierteeltgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II; of
 - b. het boom- en sierteeltgebied pot- en containerteeltterrein (PCT), waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II; laat alleen bedrijven toe die zich bezighouden met boom- en sierteelt en de daarbij behorende voorzieningen.
2. Een bestemmingsplan voor gronden binnen het boom- en sierteeltgebied, bedoeld in het eerste lid, onder a, kan voorzien in kassen bij volwaardige boom- en sierteeltbedrijven tot een derde deel van het bedrijfsoppervlak.
3. Een bestemmingsplan voor gronden binnen het boom- en sierteeltgebied PCT-terrein, bedoeld in het eerste lid, onder b, kan voorzien in kassen bij volwaardige boom- en sierteeltbedrijven, tot de helft van het beteelbare oppervlak per bedrijf.
4. Een bestemmingsplan voor gronden binnen het boom- en sierteeltgebied PCT-terrein, bedoeld in het eerste lid, onder b, kan naast de vestiging van boom- en sierteeltbedrijven in beperkte mate voorzien in de vestiging van bedrijven en andere functies die een directe binding hebben met de boom- en sierteelt en noodzakelijk zijn voor het functioneren van de boom- en sierteelt.
5. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering een andere ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is.
6. In afwijking van het eerste lid, kan het bestemmingsplan bestaande bebouwing of functies toelaten, anders dan bedrijven als bedoeld in het eerste lid, alsmede beperkte uitbreiding daarvan of wijziging naar een andere functie, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied.

Voor de beoogde ontwikkeling is daarnaast onderstaand artikel relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a. 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);
 - b. 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 als 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 als bedoeld in het derde lid. Lid 2 tot en met lid 6 zijn in dit geval niet relevant.

Relatie met het plangebied

De voormalige bedrijfswoning heeft geen effectieve relatie meer met het achterliggende glastuinbouwbedrijf. Voor de wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning is artikel 6.16 onder lid 6 relevant. In paragraaf 4.10 is aangetoond dat de bedrijfsvoering van het aangrenzende glastuinbouwbedrijf niet wordt belemmerd en de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied ongewijzigd blijft. Het planvoornemen bestaat uit de herbouw van een woning op nagenoeg dezelfde plaats. Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling is sprake van inpassen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.2.3 Gebiedsprofiel Bentwoud, Rottemeren en Zuidplas

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan van de gemeente. Op 15 juli 2014 is het gebiedsprofiel 'Greenport regio Boskoop' vastgesteld door Gedeputeerde Staten en vormt een handreiking om de ruimtelijke kwaliteit mee te nemen in de ruimtelijke planvorming. Het profiel is een gezamenlijk vertrekpunt ten aanzien van de karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie voor dit specifieke gebied. Het profiel verbeeldt en beschrijft wat wordt verstaan onder 'ruimtelijke kwaliteit', welke elementen aan die kwaliteit ten grondslag liggen in relatie tot de kwaliteitskaart en hoe sturing gegeven kan worden aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit. Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit 11 elementen zoals onder andere 'Sierteelt veenlandschap', 'Water als structuurdrager' en 'Kwaliteit in stads- en dorpsgebied'.

Relatie met het plangebied

Aan de oost- en westkant van Boskoop ligt het open landschap van de droogmakerijen. Het opvallende verschil in hoogte op deze randen wordt opgevangen door een droogmakerijlint met een kade. Ieder droogmakerijlint heeft zijn eigen karakter. De Middelburgseweg vormt de overgang tussen de twee landschappen. Dit droogmakerijlint heeft een asymmetrische opbouw. De bebouwing staat vooral op de hoge kant, langs het sierteeltgebied. Aan de overzijde van de weg ligt de ringvaart en dan volgt een fors talud. Halverwege het sierteeltgebied draait de kavelrichting. Aan de westzijde zijn de Roemer, het Noordeinde, de Voorweg en de Hoogeveenseweg de droogmakerijlinten. Voorweg en Hoogeveenseweg vormen de ontginningsbasis van Polder De Hazerwoudsche Droogmakerij. Waar de Voorweg wordt gekenmerkt door een hoge kade met ringvaart en bebouwing aan weerszijden, is het hoogteverschil tussen de Hoogeveenseweg en de omliggende polders minimaal. Het lint is veel opener. Ook bij de Roemer en Noordeinde varieert het beeld sterk. Zo kent het Noordeinde een typerende asymmetrie en is de Roemer een lint met weinig bebouwing. De kavels aan de Roemer staan schuin op de weg en voor een groot deel van het lint ontbreekt de kade.

Ambities

- Linten behouden hun lineaire karakter; met aan de achterzijde direct contact met het sierteeltgebied en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop.
- Continueren van de, afhankelijk van het lint, symmetrie of asymmetrie van het lint.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat er op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt.

- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de ruimtelijke structuur van kavels dwars op het bebouwingslint, de bestaande kavelopbouw, korrelgrootte, profiel, transparantie en historische gaafheid richtinggevend.
- Vasthouden aan en versterken van de typerende kenmerken in de bebouwingsstructuur en de asymmetrie.
- Zoveel mogelijk zichtbaar houden van het karakteristieke hoogteverschil.

Het planvoornemen past binnen de ambities van het gebiedsprofiel. Door herbouw van de woning op nagenoeg dezelfde plaats en in dezelfde oriëntatie (richting) blijft de kavelopbouw en bebouwingsstructuur ongewijzigd. De massa van de nieuwe woning is vergelijkbaar met die van de bestaande woning, waardoor de bestaande korrelgrootte aan dit lint gerespecteerd blijft.

3.2.4 Provinciaal milieubelang

Provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening vier provinciale milieubelangen benoemd. Onderstaand wordt de relevantie per provinciaal milieubelang beschreven:

- Bescherming van stiltegebieden: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.
- Windenergie stimuleren: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.
- Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere MilieuCategorie-bedrijven: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.
- Beschermen van grote groepen mensen: De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.

De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de provinciale milieubelangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Waddinxveen 2030

Op 3 oktober 2012 is de Structuurvisie Waddinxveen 2030 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente tot en met 2030 en vormt een integrale visie en een toetsingskader voor nieuwe initiatieven. Op basis van trends en ontwikkelingen, het bestaande gemeentelijke beleid en de projecten die spelen binnen de planperiode zijn de belangrijkste opgaven in beeld gebracht, verdeeld over vijf thema's.

In de structuurvisie zijn vier strategische keuzes gemaakt:

- versterken van de economische structuur, zowel door versterking van bestaande werkmilieus als door het bieden van ruimte voor nieuwe bedrijven;
- versterken van de bereikbaarheid, onder meer door het versterken van de regionale wegenstructuur en het beperken van extern verkeer door de bebouwde kom van Waddinxveen;
- inzetten op een passend woningaanbod (toevoegen van 4.250 woningen tot 2030) en voorzieningenniveau;
- versterken van de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid, onder andere in het gebied van station tot hefbrug.

Op de integrale structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als 'concentratie sierteelt'. De visie voor dit gebied bestaat uit het clusteren van de sierteelt en meer in

algemene zin in het ontwikkelen van de agrarische sector in balans met versterken van de landschappelijke kwaliteit.

Relatie met het plangebied

Het planvoornemen bestaat uit de sloop van een functionalistisch vormgegeven voormalige bedrijfswoning en de realisatie van hoogwaardig vormgegeven vrijstaande woning met de status van plattelandswoning. Door modernisering van de tuinbouw is de oorspronkelijke bedrijfswoning overbodig geworden, waardoor er geen effectieve relatie meer is met het achterliggende bedrijf. Door toekenning van de status plattelandswoningen zijn er geen extra belemmeringen voor de omliggende agrarische bedrijven. De ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid wordt sterk verbeterd, waardoor dit planvoornemen uitstekend past binnen de uitgangspunten zoals beoogd in de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie gemeente Waddinxveen 2018-2022

Op 13 december 2017 is de Woonvisie gemeente Waddinxveen 2018-2022 vastgesteld door de raad van de gemeente Waddinxveen. De hoofddoelstelling van de visie is: prettig wonen voor iedereen. Om dit te bereiken dient de woningvoorraad zo goed mogelijk aan te sluiten op de markt en moeten mensen die hulp nodig hebben bij het vinden van passende huisvesting worden ondersteund. De visie is gestoeld op vier pijlers:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Wonen, zorg en welzijn
3. Duurzaamheid
4. Leefbaarheid

Concreet betekent dit dat de gemeente variatie wil bieden in woningaanbod, zodat iedereen een geschikte woning kan vinden. Daarnaast is er aandacht voor kwaliteit en diversiteit qua woning én woonomgeving. Bewoners van Waddinxveen moeten zich prettig en veilig voelen in hun woonomgeving, waarbij het contact met anderen en het juiste aanbod van zorg voorhanden is. Een ander belangrijk thema in een goed woon- en leefklimaat is het verduurzamen van zowel de bestaande voorraad als bij nieuwbouw. De gemeente heeft als doel de goede leefbaarheid te behouden.

Relatie met het plangebied

Het planvoornemen ziet niet op het toevoegen van nieuwe woningen. Wel is sprake van een investering in vernieuwing van de woningvoorraad en de woonomgeving door een middeldure eenvoudig vormgegeven woning te slopen en te vervangen door een energiezuinige en hoogwaardig vormgegeven woning. Bij de bouw van de woning zal zoveel mogelijk worden bijgedragen aan de duurzaamheidsvisie van de gemeente. Door de status te wijzigen naar plattelandswoning kan op duurzame wijze bewoning in dit gebied plaatsvinden. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het gestelde in de Woonvisie gemeente Waddinxveen 2018-2022.

4. RANDVOORWAARDEN EN MILIEUASPECTEN

4.1 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In de gemeente Waddinxveen wordt dit getoetst aan de hand van het Parkeerbeleid (vastgesteld 9 juli 2014) en de toepassing parkeerbeleid en resultaten (9 mei 2017). De kern van het beleid wordt gevormd door de richtlijnen voor parkeren uit de CROW-publicatie 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Het CROW maakt onderscheid in de stedelijkheidsgraad en de locatie. In de hele gemeente wordt 'matig stedelijk' als stedelijkheidsgraad gehanteerd. Afhankelijk van de betreffende locatie wordt in Waddinxveen gekozen voor 'rest bebouwde kom' of 'buitengebied'. Omdat Waddinxveen vlakbij de A12 en de A20 ligt en vlakbij treinstations wordt in beginsel uitgegaan van een plek in het midden van de bandbreedte (minimale-maximale parkeernorm). Parkeren wordt in eerste instantie op de te ontwikkelen locatie opgelost. Hiervan kan worden afgeweken, bijvoorbeeld als blijkt dat er in de directe omgeving een overcapaciteit aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte is.

Relatie met het plangebied

Op grond van bovenstaande normen dienen bij een vrijstaande woning op eigen terrein tenminste twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op het ruime voorterrein aan de rechter zijgevel van de nieuwe woning is voldoende opstelruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Aangezien het gaat om het herbouwen van een bestaande woning blijft de verkeersaantrekkende werking gelijk. De huidige infrastructuur ter plaatse zorgt voor een adequate verkeersafwikkeling van de locatie. Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat er wat betreft parkeren en verkeersaantrekkende werking geen belemmeringen zijn te verwachten.

4.2 Bodem

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

- Niet saneren: Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.
- Saneren: Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen). Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas in werking treden nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (art. 6.2. c. Wabo).

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. De gemeente Waddinxveen beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bijbehorende Nota Bodembeheer. Uitgangspunt is dat bij hergebruik van grond de kwaliteit moet aansluiten bij de functie ter plaatse. Alle grondverzet dient te worden gemeld bij het meldpunt bodemkwaliteit.

Relatie met het plangebied

Om de algemene chemische kwaliteit van de bodem te vast te stellen en te bepalen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Hoste Milieutechniek BV; kenmerk U20-0136; 26 februari 2020). Tijdens het verrichten van de boringen is gebleken dat de bodemopbouw globaal bestaat uit een laag klei vanaf maaiveld tot 0,5 à 1,0 m-mv. Daaronder wordt veen aangetroffen tot 2,5 m-mv (maximale boordiepte). Zintuiglijk zijn geen afwijkingen waargenomen in de bodemopbouw. Op het maaiveld en/of in de bodem is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Uit het chemisch-analytisch onderzoek blijkt het volgende:

- In de grond en het grondwater zijn slechts lichte verontreinigingen aangetroffen.
- Verder onderzoek wordt niet nodig gevonden.
- Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor het beoogde gebruik.

Vanuit het aspect bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het planvoornemen.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De Wgh kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn er geen belemmeringen vanuit de Wgh voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen (objecten). Onder geluidgevoelige objecten worden in dit kader woningen, woonwagendplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen verstaan. Daarnaast is er in de Wgh een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd. Er wordt een onderscheid gemaakt in geluidbelasting ten gevolge van (spoor)wegverkeer en ten gevolge van industrie.

Relatie met het plangebied

Het plan omvat de sloop van de bestaande woning en de realisatie van een nieuwe woning binnen het plangebied. De planlocatie bevindt zich volgens de Wet geluidhinder binnen de zone van de Middelburgseweg en de Zwarteweg. De wegen betreffen 60 km/uur wegen. Het plan is gelegen buiten de bebouwde kom en is derhalve beschouwd

als een buitenstedelijke situatie. Er wordt een geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder gerealiseerd. Om te bepalen of de geluidbelastingen voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Cauberg Huygen; referentie 06318-52521-02; datum 30 januari 2020). In dit onderzoek zijn de geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde door alle wegen niet wordt overschreden. Er hoeven geen hogere waarden aangevraagd te worden. Vanuit het aspect geluid zijn geen belemmeringen voor realisatie van dit planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. De belangrijkste zijn fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Toetsing aan de grenswaarden is niet voor alle ruimtelijke plannen verplicht. Alleen plannen die in betekenende mate bijdragen worden getoetst aan de grenswaarden. In het 'Besluit niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) is vastgelegd dat een bijdrage van meer dan 3% van de grenswaarde, ofwel $1,2 \text{ microgram per } m^3$, wordt getoetst aan de grenswaarden. Deze bijdrage van 3% is in de ministeriële 'Regeling niet in betekenende mate' (Regeling NIBM) getalsmatig doorvertaald naar bijvoorbeeld 1.500 woningen of $100.000 m^2$ kantooroppervlak. Ten aanzien van de afstand tussen gevoelige functies en veehouderijen is een vuistregel opgesteld als hulpmiddel voor de motivering in het kader van de Regeling NIBM. De vuistregel om te bepalen of een activiteit in betekenende mate (IBM) bijdraagt, is gebaseerd op een tabel waarin staat bij welke afstand tot de stallen een fijnstofemissie de 3% NIBM grens overschrijdt.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. Daarnaast wordt geadviseerd zeer terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen bij drukke gemeentelijke wegen.

Relatie met het plangebied

De functiewijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning leidt niet tot een toename van verkeer en heeft daardoor ook geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2019 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) ter hoogte van het plangebied met een waarde van respectievelijk $18,956 \mu g/m^3$, $19,021 \mu g/m^3$ en $11,675 \mu g/m^3$ ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen. Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Aan de hand van de emissiefactoren fijnstof voor veehouderij (versie maart 2020) is een berekening uitgevoerd, waarbij ten aanzien van het emissiepunt is uitgegaan van de rand

van de stal. De afstand tussen de voorgevel van de nieuwe woning en de rand van de stal aan de Middelburgseweg 2a bedraagt 68 meter. Op 70 meter ligt de grens van de IBM vuistregel op een emissie van 324.000 gram/jr. De fijnstofemissie van het bedrijf bedraagt op grond van onderstaande berekening 11.922 gram/jr. Op 68 meter kan dus geen sprake zijn van IBM. De realisatie van de woning heeft hiermee geen invloed op de verleende vergunning.

Rav-nummer	Omschrijving huisvestingssysteem	Fijnstofemissie (g/dier/jaar), afgerond	Aantal dieren	Fijnstofemissie (g/jaar), afgerond
A	HOOFDCATEGORIE RUNDVEE			
A 1	diercategorie melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar			
A 1.100	overige huisvestingssystemen			
A 1.100.1	beweiden	118	83	9794
A 1.100.2	permanent opstallen	148		
A 3	diercategorie vrouwelijk jongvee tot 2 jaar			
A 3.100	overige huisvestingssystemen	38	56	2128
B	HOOFDCATEGORIE SCHAPEN			
B 1	diercategorie schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg			
B 1.100	overige huisvestingssystemen	geen emissiefactor vastgesteld	25	niet bekend
totale emissie				11922

Figuur 4.1: Berekening emissie veehouderij Middelburgseweg 2a

Voorts is een plattelandswoning in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het bouwplan voorziet derhalve niet in de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het

maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Relatie met het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transport van gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en via buisleiding plaats en zijn ook geen Bevi-inrichtingen aanwezig.

Verantwoording

Voor bestrijding en beperking van een calamiteit dient het plangebied en de omgeving voldoende bereikbaar te zijn, te zijn voorzien van voldoende blusmiddelen en opstelplaatsen voor hulpdiensten. Er kan vanuit gegaan worden dat dit voor het plangebied het geval is. Het plangebied kan zowel vanuit noordelijke en zuidelijke richting vanaf de weg worden bereikt. Binnen een afstand van enkele meters ten zuiden van de woning is voldoende oppervlaktewater aanwezig dat kan worden gebruikt als bluswater. Er zijn op het voorterrein in potentie voldoende opstelplaatsen voor hulpdiensten aanwezig. Voor de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp is van belang dat de in het plangebied aanwezige personen over het algemeen zelfredzaam zullen zijn. Er is geen sprake van een functie voor hoofdzakelijk minder zelfredzame personen. Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

4.6 Water

4.6.1 Waterbeleid

Waterbeheerplan 5 (2016-2021)

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Daarmee beoogt het hoogheemraadschap dat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken aan water centraal. Hoogheemraadschap van Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Keur 2015 en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- De bodem van kwelgevoelige gebieden;
- Het onttrekken en lozen van grondwater;

- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15 % van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak: vanaf 500 m² tot 5.000 m²). Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

4.6.2 Beoordeling wateraspecten

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Waddinxveen en is op de bodemkaart van Nederland beschreven als 'Koopveengronden op bosveen (of eutroof broekveen)'. Volgens de bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) is in de omgeving sprake van grondwatertrap II. Grondwatertrap II wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand minder dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen de 0,5 en 0,8 m beneden het maaiveld. De maaiveldhoogte in het plangebied is circa NAP -1,7 m.

Het planvoornemen heeft betrekking op de herbouw van een woning. De bestaande woning met terras heeft een gezamenlijke oppervlakte van 178 m² (100 m² + 78 m²). De nieuwe woning met terras heeft een gezamenlijke oppervlakte van 186 m² (125 m² + 61 m²) en zorgt voor een toename aan verharding van 8 m². Een dergelijke beperkte toename is vrijgesteld van nadere watercompensatie.

Het hemelwater wordt afgewaterd op het omliggende oppervlaktewater, waarbij niet-uitlogende materialen worden gebruikt. Het vuilwater wordt net als in de bestaande situatie aangesloten op het aanwezige persriool. Op het gebied van water zijn er geen belemmeringen ten aanzien van dit planvoornemen.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vinden geen wijzigingen plaats in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het uitvoeren van een watertoets wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.7 Ecologie en stikstof

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017. De wet regelt onder andere de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

Voortkomend uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn gebieden aangewezen als Natura 2000-gebied. Deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming behoeven. Per lidstaat zijn regels gesteld ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden. De bescherming van Natura 2000-gebieden op Nederlands grondgebied is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Aangetoond dient te worden dat met zekerheid geen significant negatieve effecten op dit gebied optreden als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling. Alleen indien geen sprake is van een significant negatief effect kan een project doorgang vinden. Voor een groot aantal potentiële effecten kan worden beredeneerd dat geen sprake is van een significant negatief effect. Voor het aspect stikstofdepositie kan dit echter niet op voorhand worden gesteld. Derhalve dient aan de hand van een berekening met het programma AERIUS de exacte mate van stikstofdepositie te worden bepaald, zowel van de aanlegfase (het bouwen van de gebouwen) als voor de gebruiksfase. Voor plannen die geen toename aan stikstof of zelfs een afname aan stikstof tot gevolg hebben, geldt dat negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Aan de hand van het 'Stroomschema beoordeling WABO-aanvragen bouw voor nieuwe initiatieven met stikstofdepositie' kan bepaald worden of de berekening voor het betreffende initiatief noodzakelijk is.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Voorafgaand aan de uitvoering van het bouwplan moet worden onderzocht of er mogelijk schadelijke gevolgen zijn voor beschermde natuurwaarden in het plangebied. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde soorten en beschermde gebieden. Om dit vast te stellen is door Watersnip Advies in oktober 2020 een bureaustudie en onderzoek naar aanwezige flora en fauna uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven:

Natuurgebieden	Gevolgen
Natura2000 Habitattypen	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of bijzondere provinciale natuurgebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' is 4,3 km. De grenswaarden conform de tabel uit het stroomschema is 15 woningen bij 4300 meter. Het aantal woningen is lager dan de grenswaarde, waardoor niet getoetst hoeft te worden of er sprake is van stikstofdepositie op de natuurgebieden. Er is geen stikstofdepositieberekening nodig.
Natura2000 Soorten	Nee
NNN-gebieden	Nee
Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen

Flora	Nee
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Bunzing, Egel, Wezel en Woelrat, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Vogels	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Vissen	Nee
Amfibieën	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.
Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Nee
Overige soorten	Nee
Algemene zorgplicht	Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat vanuit het aspect ecologie en stikstof geen belemmeringen opleveren voor het planvoornemen.

4.8 Archeologie

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd. De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische MonumentenZorg (Wamz) uit 2007. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2020 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangswet in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Relatie met het plangebied

In januari 2020 is door IDDS Archeologie een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd aan de Middelburgseweg 5 in Waddinxveen, gemeente Waddinxveen. De noodzaak tot het archeologisch onderzoek komt voort uit het bestemmingsplan. De doelstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting.

Tijdens het onderzoek zijn er geen archeologische indicatoren en/of relevante archeologische niveaus aangetroffen. Door de lage verwachting voor het aantreffen van archeologische resten wordt geadviseerd om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden. Dit advies is door de bevoegde overheid (Gemeente Waddinxveen) overgenomen. Vanuit het aspect archeologie zijn er op voorhand geen belemmeringen voor de realisatie van dit planvoornemen.

4.9 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van ruimtelijke plannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Hierdoor wordt de bescherming van cultuurhistorische waarden niet meer alleen geregeld via de Monumentenwet 1988, maar ook via het proces van de ruimtelijke ordening. Cultuurhistorische waarden kunnen geborgd worden via de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan. Naast rijks- en gemeentelijke monumenten kunnen nu ook de waardevolle elementen, niet zijnde monumenten, beschermd worden, zoals structuren, objecten en patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Het bouwplan heeft geen invloed op de bestaande kavelstructuur, doorzichten of bebouwingsstructuur. Uit het oogpunt van cultuurhistorie is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang bij de wijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning dat de omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om in de planvorming de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Voor alle typen bedrijven zijn in deze VNG-publicatie handreiking richtafstanden opgenomen. Het betreft de richtafstanden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar (met name brand- en explosiegevaar). Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

In de VNG-publicatie worden voor de beoordeling van bedrijfsactiviteiten de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 VNG-publicatie) gehanteerd. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat richtafstanden tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. In de VNG-publicatie is vermeld dat de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden per gebied opgenomen:

Milieucategorie	afstand tot rustige woonwijk / buitengebied	afstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1: Richtafstanden VNG-publicatie

Relatie met het plangebied

De Middelburgseweg wordt gekenmerkt door een zekere dichtheid met geregeld voorkomende lintbebouwing in het buitengebied met agrarische en andere bedrijvigheid. De diverse agrarische bouwvlakken (grondgebonden veehouderij, boomkwekerij, glastuinbouw) komen met regelmaat voor aan de Middelburgseweg en worden afgewisseld door bedrijfsbestemmingen en woonbestemmingen. De Middelburgseweg is tevens een gebiedsontsluitingsweg (60 km/uur-weg). Met deze kenmerken kan de Middelburgseweg worden aangemerkt als 'gemengd gebied'.

Middelburgseweg 5

Op grond van de Wet plattelandswoningen wordt de agrarische bedrijfswoning zodanig bestemd dat deze (tevens) door derden mag worden bewoond. Hierbij geldt dat de woning niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het oorspronkelijke bijbehorende bedrijf. Dit betekent dat - ondanks dat juridisch-planologisch wordt vastgelegd dat de bewoners geen relatie hoeven te hebben met dit bedrijf - het naastgelegen voormalig eigen bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt. Het achterliggende bedrijf betreft een tuinbouwbedrijf (kassen) in categorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een richtafstand geldt van 10 meter. De nieuwe woning ligt op een afstand van 10 meter ten opzichte van het achterliggende tuinbouwbedrijf (kassen), waarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Middelburgseweg 4

Op 16 meter afstand van de woning ligt een vollegronds boomkwekerij met een ondersteunende kas. In de brochure Bedrijven en milieuzonering worden boomkwekerijen niet met name genoemd, akkerbouwbedrijven en fruitteeltbedrijven worden wel genoemd (SBI-code 011, 012 ,013), dit betreft de bedrijfsgebouwen. Het is alleszins reëel om bedrijfsgebouwen bij boomkwekerijen op één lijn te stellen met die van een akkerbouw- of fruitteeltbedrijf. Immers bij al deze bedrijfstypen vindt de teelt grotendeels plaats in de volle grond buiten het bouwvlak. Activiteiten als verwerking van producten, opslag en stalling van materieel vinden plaats binnen het bouwvlak. Op basis hiervan geldt een milieucategorie 2, met een afstandsmaat in gemengd gebied van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Middelburgseweg 2a

Aan de andere zijde van de Middelburgseweg ligt een grondgebonden melkveehouderij. Voor een grondgebonden veehouderij geldt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een minimale richtafstand (met uitzondering van het aspect geur) in een gemengd gebied van 30 meter. De afstand van de projectlocatie ten opzichte van de stallen bedraagt tenminste 65 meter. Aan de gestelde richtafstand wordt derhalve ruimschoots voldaan. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissie contouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de paragraaf geurhinder nader op ingegaan.

Agrarische gronden

In de omgeving van de plattelandswoning liggen onbebouwde agrarische gronden (grondgebonden landbouw). De plattelandswoning beperkt de onbebouwde agrarische gronden niet en de agrarische gronden veroorzaken ter plaatse van de plattelandswoning geen relevante milieuhinder.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens worden de omliggende bedrijven ten gevolge van de beoogde ontwikkeling niet in de eigen bedrijfsvoering beperkt. Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.11 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor het verlenen van een milieuvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij, zoals varkens en pluimvee. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal aan te houden afstanden. De wettelijke normen voor de te hanteren minimale afstand tussen

geurgevoelige objecten en dierverblijven met dieren zonder geuremissiefactor geldende volgende wettelijke afstanden:

- binnen de bebouwde kom: 100 meter
- buiten de bebouwde kom: 50 meter

Relatie met het plangebied

Aan de Middelburgseweg 2a is een melkveehouderij gevestigd. Voor dit bedrijf geldt een wettelijke afstand van 50 meter. De afstand van de nieuwe woning tot aan de dierenverblijven bedraagt 65 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste afstand. Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.12 M.e.r.-plicht

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. De legalisatie van bestaand gebruik kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen".

Relatie met het plangebied

Het planvoornemen ziet op het herbouwen van een woning op nagenoeg dezelfde plaats als de te slopen woning. Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling, dat het planvoornemen geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Het planvoornemen leidt bovendien niet tot significante nieuwe emissies of nieuwe verkeersaantrekkende werking. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed worden door het plan. Er hoeft derhalve geen m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het gebruik van gronden in het plangebied en de toegestane bebouwing. Het bestemmingsplan is gericht op de realisatie van een plattelandswoning en heeft een ontwikkelend karakter. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. Het plan sluit daarom aan bij de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en de regeling van het bestemmingsplan Landelijk Veen.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen de bestemmingsvlakken zijn op een aantal gronden functieaanduidingen opgenomen die onder andere bepalen waar specifieke functies zijn toegestaan. De op de verbeelding opgenomen bouwvlakken en eventuele bouwaanduidingen maken duidelijk op welke locaties en tot welke hoogte mag worden gebouwd.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2008, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 7.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn onder andere de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkingsregels opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

Tevens bevatten de regels een bijlage met de Staat van Bedrijfsactiviteiten en een bijlage met nevenactiviteiten.

Toelichting

De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De toelichting heeft wel een

belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 De bestemmingen

In deze paragraaf wordt per bestemming een korte toelichting gegeven op de bestemmingsregeling. In voorliggend bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Agrarisch - Glastuinbouw

Op het grootste deel van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' gevestigd. Deze gronden biedt de mogelijkheid een plattelandswoning te realiseren. Deze gronden zijn specifiek aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Deze bestemming staat de uitoefening van (bestaande) agrarische bedrijfsactiviteiten toe en biedt de mogelijkheid om aan-huis-verbonden beroepen uit te oefenen.

Water

In het onderhavige plan hebben alle hoofdwatervallen de bestemming 'Water' gekregen. Binnen deze bestemming vallen dus watervallen, waterpartijen, waterhuishouding, waterberging, infiltratievoorzieningen en groenvoorzieningen. Ondergeschikte waterlopen maken deel uit van de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch – Glastuinbouw', 'Agrarisch – Sierteelt', 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' of 'Verkeer'. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Er zijn geen gebouwen toegelaten, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd. Ook voorziet het bestemmingsplan in een beschermingsregeling ten behoeve van de waterlopen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het voorliggende bouwplan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Ten aanzien van de voorziene ontwikkeling is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De initiatiefnemer zal de gronden binnen het plangebied voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp maken. Daarnaast zijn afdoende bepalingen opgenomen over het kostenverhaal inzake de gemeentelijke inzet alsmede eventuele kosten als gevolg van planschadevergoedingen. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

Daar het kostenverhaal middels de anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd en er geen redenen aanwezig zijn tot het opleggen van een tijdvak of fasering dan wel tot het stellen van eisen of regels, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Conform het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro vooroverleg gevoerd over het plan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het waterschap, zuiveringsschap en de provincie. Van deze gelegenheid heeft enkel Oasen gebruik gemaakt. Oasen heeft kenbaar gemaakt geen opmerkingen te hebben over het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN

1. Archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek, verkennende fase Middelburgseweg 5, Waddinxveen; IDDS Archeologie rapport 2378; versie 1.2; 5 februari 2020
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï vervangende nieuwbouw aan de Middelburgseweg 5 in Waddinxveen; Cauberg Huygen; referentie 06318-52521-02; 30 januari 2020
3. Verkennend bodemonderzoek Middelburgseweg 5 te Waddinxveen; Hoste Milieutechniek BV; kenmerk U20-0136; 26 februari 2020
4. Verkennend ecologisch onderzoek Middelburgseweg 5 te Waddinxveen; Watersnip Advies; rapport 20A94; oktober 2020