

Gemeente Waddinxveen

Bestemmingsplan Onderweg 16, Waddinxveen



Plangebied gezien vanaf de Onderweg.

IDN NL.IMRO.0627.BPOnderweg16-0401

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	16 oktober 2010	1e concept
Voorontwerp	9 januari 2012	2e versie
Ontwerp	12 juni 2012	1e versie
Vastgesteld	10 april 2013	4e versie

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)	7
2.1.2 AMvB Ruimte (2011)	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Provinciale Visie op Zuid-Holland	8
2.2.2 Verordening Ruimte	10
2.3 Regionaal beleid	11
2.3.1 Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas	11
2.3.2 Handboek kwaliteit Zuidplaspolder	12
2.4 Gemeentelijk beleid	13
2.4.1 Structuurvisie Waddinxveen 2030	13
2.4.2 Woonvisie en woningbouwprogrammering	14
2.4.3 Verkeersvisie en mobiliteit	15
2.4.4 Groenstructuurplan	16
2.4.5 Gemeentelijk beleid inzake duurzaam bouwen	17
2.5 Conclusie	17
3. PLANBESCHRIJVING	19
3.1 Historie, bestaande situatie plangebied en omgeving	19
3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten	19
3.2.1 Provinciale Ruimte voor Ruimteregeling	21
3.3 Planbeschrijving	22
3.4 Verkeer en parkeren	23
4. OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Milieu	25
4.1.1 Milieuzonering	25
4.1.2 Wegverkeerslawaaai	25
4.1.3 Bodem	26
4.1.4 Luchtkwaliteit	27
4.1.5 Externe veiligheid	28
4.2 Waterparagraaf	30
4.3 Archeologie	33
4.4 Landschap	35
4.5 Flora- en fauna	35
4.5.1 Flora- en faunaonderzoek	36
4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	37
4.6.1 Kabels en leidingen	37
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Plankaart	39
5.3 Planregels	39
5.3.1 Inleidende regels	39

5.3.2	Bestemmingsregels	39
5.3.3	Algemene regels	40
5.3.4	Overgangs- en slotregels	41
5.4	Handhaving bestemmingsplan	41
6.	UITVOERBAARHEID EN RESULTATEN OVERLEG	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	43
	BIJLAGEN	45

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De boerderij met bijbehorende opstallen aan de Onderweg 16 is tot 1997 in gebruik geweest als agrarisch landbouwbedrijf. Voortzetting van deze agrarische bedrijfsvoering is om diverse redenen geen optie meer, zodat gezocht is naar een passende oplossing voor het perceel.

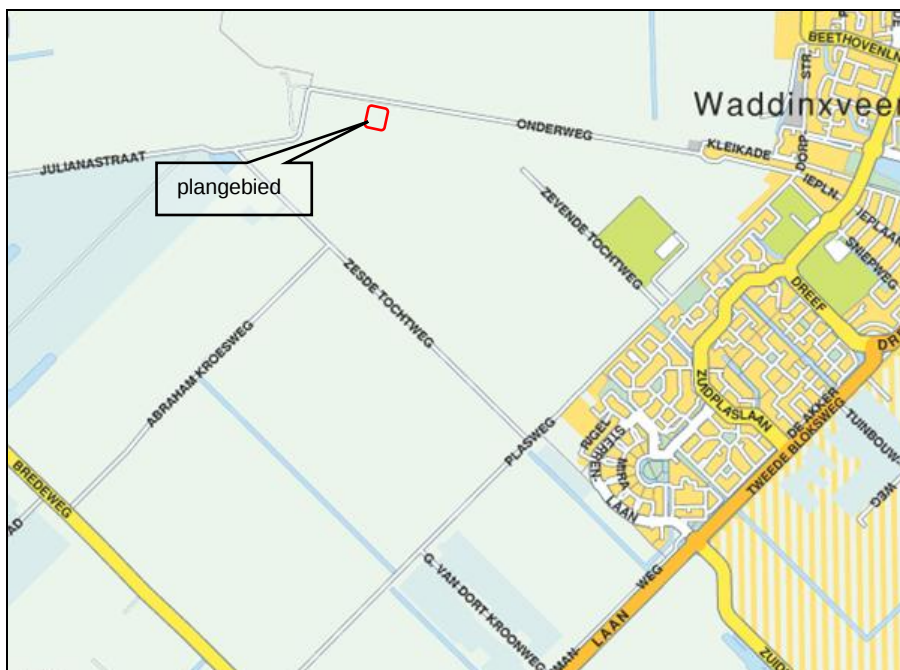
Initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande agrarische opstallen in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling te slopen ten behoeve van het oprichten van twee compensatiewoningen. Daarnaast wordt de huidige bedrijfswoning met schuur vervangen.

Deze nieuwe functie wordt als passend beschouwd in relatie tot de (toekomstige) invulling van dit deelgebied in het kader van lokale en regionale ontwikkelingen van het gebied tussen de Plasweg, Zevende Tochtweg, Onderweg en Zesde Tochtweg.

Het plangebied maakt nu nog onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied West", waarin het perceel is bestemd voor "Agrarische doeleinden, kassen niet toegestaan (zk)". De functieverandering is niet in overeenstemming met dit plan. Mitsdien is een herziening van het bestemmingsplan nodig om medewerking te kunnen verlenen aan de beoogde planontwikkeling. Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen functiewijziging van het plangebied juridisch planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Onderweg in het westelijke buitengebied van Waddinxveen. Het deelgebied tussen de Onderweg, Zevende Tochtweg, Plasweg en Zesde Tochtweg is nog grotendeels in gebruik als akkerbouwgrond. In oostelijke richting begint verderop de bebouwde kom van Waddinxveen. In westelijke richting ligt Moerkapelle. Ten noorden van het plangebied ligt aan de overzijde van de Onderweg een dijk met daarachter het toekomstige Bentwoud.



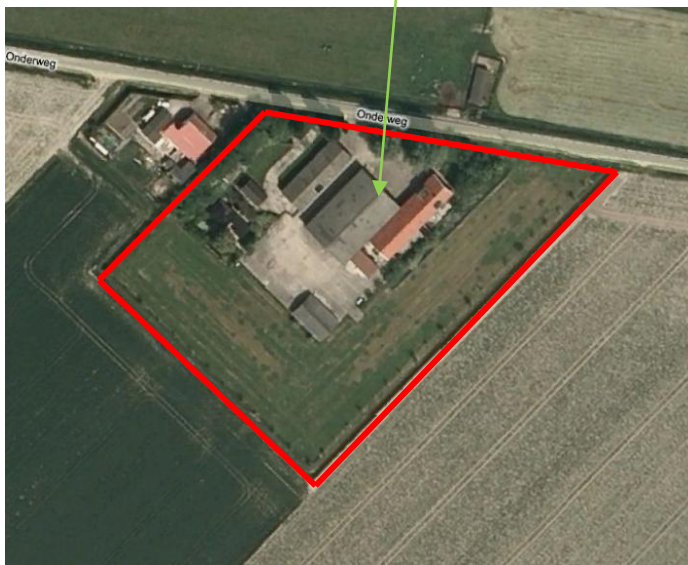
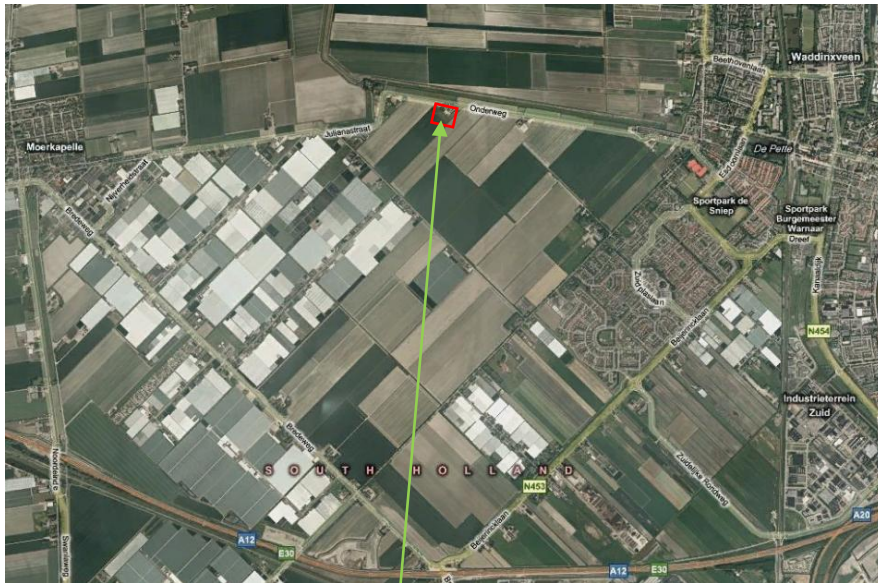
Figuur 1: Situering plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het betreffende plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	GS-besluit	Kroon
Bestemmingsplan "Landelijk Gebied West"	15 maart 1978	3 juli 1979, no. B2371/1	25 juli 1984, nr. 117
Bestemmingsplan "Landelijk Gebied West, eerste herziening"	26 oktober 1987	12 april 1988, no. 121176/1	17 april 1989

Voor dit bestemmingsplan geldt een conserverend beleid. Het perceel is hier bestemd voor 'Agrarische doeleinden (zk)'. De gevraagde functiewijziging is hiermee niet in overeenstemming.



Luchtfoto plangebied en omgeving (bron Google Earth).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de milieuaspecten, waaronder ook de watertoets. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Zo wordt bijvoorbeeld de integrale afweging met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Zuidplaspolder niet langer opgenomen in de realisatieparagraaf SVIR. Het hieraan gerelateerde Programma Randstad Urgent en Nota Ruimte Budget komt eveneens te vervallen.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

2.1.2 AMvB Ruimte (2011)

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (afgekort Wro) op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur (EHS) of met het vrijwaren van functies, bijvoorbeeld kapitaalintensieve functies in gebieden waar rivierverruiming noodzakelijk is.

AMvB

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld is om op lokaal niveau, in bestemmingsplannen, te worden verwerkt. Het betreft een beperkt aantal van de beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de Nota Ruimte, alsmede uit de PKB, Ruimte voor de Rivier, PKB Derde

Nota Waddenzee, de PKB Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR). Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan het nieuwe rijksbeleid en de AMvB. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

2.2 Provinciaal beleid

Voor de uitwerking van het planproces voor de driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda (RZG) heeft de provincie in 2002 een stuurgroep opgericht waarin de provincie en bestuurders van de bij het gebied betrokken gemeenten, de regio's, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties (totaal 23 partijen) samenwerken. Deze Stuurgroep RZG heeft de hoofdkeuzen voor de inrichting van het gebied in een langetermijnvisie vastgelegd: de Interregionale Structuurvisie driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda (ISV). In december 2004 hebben Provinciale Staten ingestemd met de ISV en geconstateerd dat deze voldoende basis biedt voor uitwerking in:

- een Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP), op te stellen door de vijf betrokken gemeenten (Gouda, Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen-Moerkapelle en Waddinxveen¹);
- een partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost 2003.

Op basis van de Interregionale Structuurvisie zijn voor het structuurplan en de streekplanherziening de volgende kwantitatieve opgaven opgesteld voor de periode 2010 tot 2030:

- ruimte voor 15.000 à 30.000 woningen. Tot 2020 wordt daarbij uitgegaan van circa 15.000 waarvan 5.000 - 10.000 woningen ten behoeve van de stadsregio Rotterdam en de overige voor Midden-Holland en de rest van de Zuidvleugel.²
- 150 à 300 hectare netto bedrijventerrein, waarvan 125 hectare netto tot 2020.
- 200 hectare netto voor nieuwvestiging van glastuinbouw (Nota Glastuinbouw, ISV en PS 2004).

In het kader van de planvorming van het ISP is aan die 200 hectare nog eens 80 hectare netto voor de hervestiging van glastuinbouwbedrijven uit het plangebied Zuidplas aan de opgave toegevoegd.

Aan deze kwantitatieve opgaven zijn kwalitatieve uitgangspunten verbonden zoals te realiseren woonmilieus, ontwikkeling van diverse soorten van bedrijvigheid en duurzaamheid van de te realiseren functies en eisen ten aanzien van bereikbaarheid/ontsluiting, groenstructuur en waterberging en -beheersing.

2.2.1 Provinciale Visie op Zuid-Holland

Provinciale Staten hebben op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 2 juli 2010 een Structuurvisie en Verordening Ruimte vastgesteld. De integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, geldt voor de hele provincie. Deze komt in de plaats van de bestaande streekplannen. Voor dit plangebied is dat het streekplan Zuid-Holland Oost en de Streekplanherziening Zuid-Holland Oost, Zuidplas. In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040.

In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-

¹ De gemeenten Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel en Zevenhuizen-Moerkapelle zijn op 1 januari 2010 gefuseerd tot de gemeente Zuidplas.

² De woningbouwprogrammering tot 2020 is later naar beneden bijgesteld in verband met de Woonvisie Rotterdam. Het startprogramma omvat thans 7.000 woningen, waarvan circa 800 woningen in lanen en linten.

Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogingen:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie 2020 zich nadrukkelijk ook op het beschermen en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar.

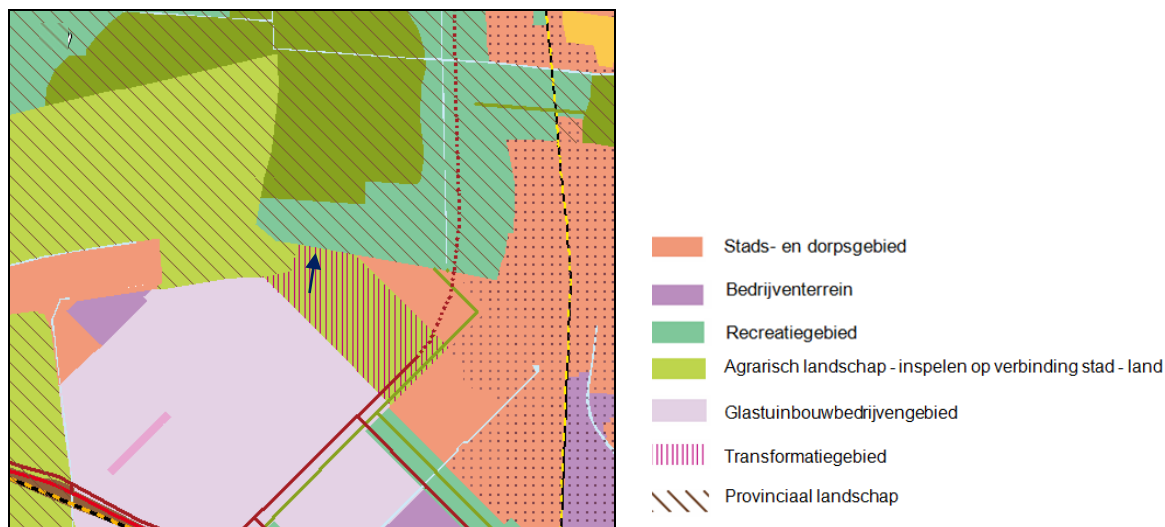
De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. De planlocatie ligt buiten de bebouwingscontour.

De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

In de Structuurvisie wordt bevestigd dat duurzaamheid en klimaatbestendige ontwikkeling centraal blijven staan in de Zuidplaspolder. Het is de bedoeling water-, natuur-, woon- en werkfuncties op een slimme manier te combineren. Over het startprogramma tot 2020 is met een groot aantal partijen overeenstemming: 7.000 woningen, 280 hectare glas, 110 hectare bedrijventerreinen, ontwikkeling van 325 hectare natuur en betere bereikbaarheid via spoor en weg.

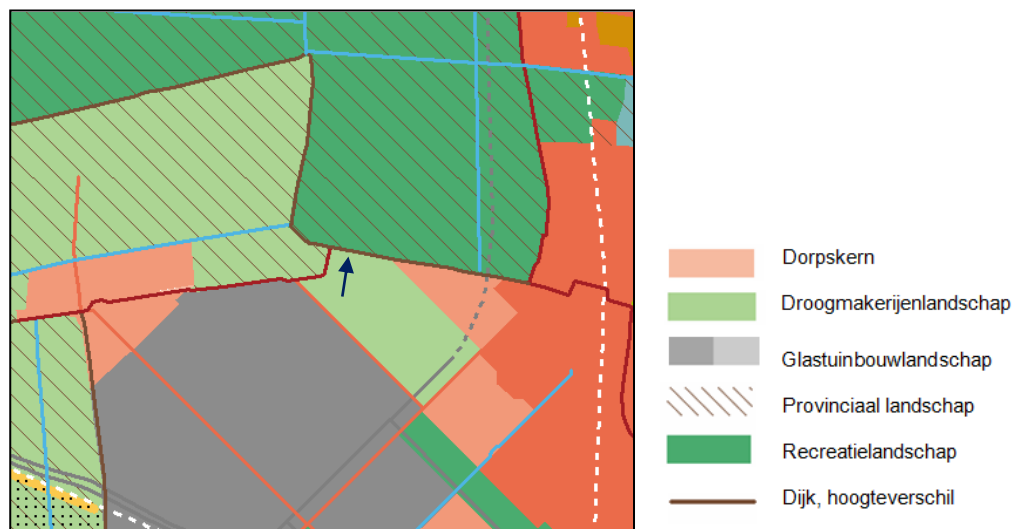
De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijke beleid tot 2020. Op de functiekaart van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als "Agrarisch landschap, inspelen op verbinding stad-land" met de aanduiding 'Transformatiegebied' (figuur 2).

De transformatie in het gebied Waddinxveen-Noordwest is in de eerste plaats gericht op de ontwikkeling tot glastuinbouwbedrijfsgebied voor het geval dat er in de Zuidplaspolder onvoldoende ruimte voor deze functie is gerealiseerd. Mocht een dergelijke transformatie niet nodig zijn dan zou een functiewijziging naar wonen ook te overwegen zijn. Dit vooral gezien de ligging van het gebied nabij het Bentwoud.



Figuur 2: uitsnede functiekaart.

Terwijl de functiekaart stuurt op 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale regionale schaal. Op de kwaliteitskaart is dat droogmakerijenlandschap (figuur 3).



Figuur 3: uitsnede kwaliteitskaart.

Conclusie

Onderhavige planontwikkeling levert een bijdrage aan het actief opruimen en tegengaan van verrommeling, waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap. Nieuw beoogde functies op grond van de Structuurvisie blijven zonder beperkingen mogelijk. Deze transformatie speelt voorts in op de in de Structuurvisie geboden (toekomstige) optie om een functiewijziging naar wonen mogelijk te maken.

De twee vrijstaande woningen komen wat betreft formaat, positie en uiterlijk overeen met de al bestaande (lint)bebouwing. Sprake is van een kwaliteitsverbetering, omdat de nieuwbouw gekoppeld gaat met een sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

2.2.2 Verordening Ruimte

Op grond van artikel 2, lid 1 van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren nieuwvestiging van stedelijke functies uit te sluiten. In afwijking hiervan kunnen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontour de volgende ontwikkelingen mogelijk maken (artikel 2, lid 2 van de Verordening):

a) ruimte voor ruimte, toepassing ter plekke

'Ruimte voor ruimte'; de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen danwel de sanering van sierteelt en de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- i de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd;
- ii voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- iii het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;
- iv de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- v de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
- vi de te slopen kassen zijn gelegen buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw (met uitzondering van de transformatiegebieden) zoals aangeduid op kaart 2 én
- vii de te saneren sierteeltpercelen zijn gelegen buiten de boom- en sierteeltgebieden, zoals aangeduid op kaart 2.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling voor het oprichten van twee compensatiewoningen voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot de ruimte voor ruimteregeling ter plekke, zoals is vastgelegd in artikel 2, lid 2 onder a. opgenomen voorwaarden.

2.3 Regionaal beleid

In de volgende paragraaf wordt het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas behandeld.

2.3.1 Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas

Het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP) is een gezamenlijk plan van de vijf gemeenten (Gouda, Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle). Het ISP is onder bestuurlijke regie van de Stuurgroep driehoek RZG tot stand gekomen, dat wil zeggen in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, de gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Gelijktijdig heeft de provincie de tweede partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost Zuidplas vastgesteld. Dit plan is inmiddels opgegaan in de Provinciale Structuurvisie (zie hoofdstuk 2.2.1).

Het ISP is een uitwerking van de vastgestelde Interregionale Structuurvisie (2004). Het plan geeft inzicht over de ontwikkelingen in de Zuidplas tot 2030, waarbij het accent ligt op de periode 2010-2020. Het streven is om het ISP binnen deze periode in fasen uit te werken en uit te voeren. Het ISP is voor de gemeenten in de Zuidplas de basis voor het ruimtelijk beleid. De gemeentebesturen moeten zich bij het maken van bestemmingsplannen houden aan wat in het ISP staat. Voor burgers en organisaties komen uit het ISP geen juridisch bindende gevolgen voort. Dat gebeurt pas na de vaststelling van bestemmingsplannen. Aan het ISP kunnen dan ook door burgers en bedrijven niet direct rechten worden ontleend. Het ISP is door de gemeenteraad van Waddinxveen op 1 februari 2006 vastgesteld.

Het ISP omvat:

- Een inrichtingsschets voor de Zuidplaspolder op schaal 1:25.000
- De hoofdstructuur voor groen, water en verkeer
- Aantallen te bouwen woningen
- Aantallen hectares voor bedrijventerreinen en glastuinbouw
- Een visie op de financiering
- Een visie op de ontwikkelingsorganisatie
- Een fasering van het programma.

Het plangebied Zuidplas bestaat globaal uit de Zuidplaspolder, de bovenlanden langs de Hollandsche IJssel, de Eendragtspolder, de Tweemanspolder, Polder de Wilde Veenen en een zone ten westen van Waddinxveen. Het betreft het grondgebied van de Zuidplaspolder Gouda, Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle.

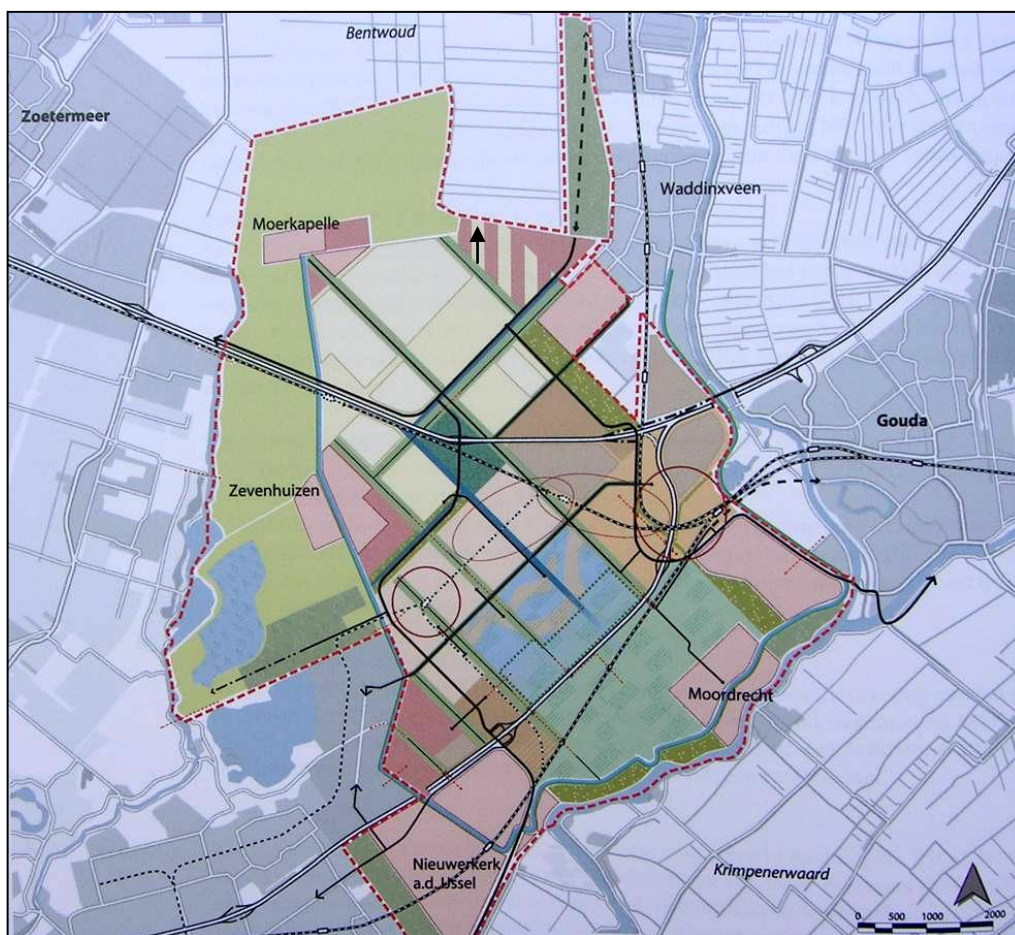
De belangrijkste richtinggevende uitspraken voor het ruimtelijk beleid in de Zuidplas, zoals geformuleerd in de Interregionale Structuurvisie (vanuit de lagenbenadering) zijn voor zover betrekking op het noordelijke gebied:

- Droogmakerijen (zoals de Zuidplas) lenen zich beter voor intensieve verstedelijking dan de veenweidegebieden.
- Uitbreiding van de groenstructuur is in de Zuidvleugel nodig. De Rottewig vormt met de Eendragtspolder, de Tweemanspolder en Polder de Wilde Veenen met het Bentwoud een robuuste groene as. Aan de zuidkant wordt de groenstructuur gecompleteerd met de Krimpenerwaard, de Hollandsche IJssel en Hitland en het restveengebied van de Zuidplas.

De plankaart (figuur 4) kent drie lagen: 'groenblauw casco', 'infranetwerk' en 'occupatie'. Het plangebied is hierin aangeduid als 'reservegebied glastuinbouw of nieuw wonen'. Het plangebied is met een zwarte pijl aangeduid op de plankaart.



Het akkerbouwgebied met rechts de Onderweg. Dit gebied is in de provinciale Structuurvisie en het ISP aangeduid als transformatiegebied (na 2020).



Figuur 4: Plankaart ISP.

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van het Intergemeentelijk Structuurplan. Dit bestemmingsplan frustreert de toekomstige ontwikkelingen in dit gebied niet.

2.3.2 Handboek kwaliteit Zuidplaspolder

In het Handboek kwaliteit Zuidplaspolder (2008) zijn de ruimtelijke en milieutechnische ambities en richtlijnen opgenomen voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. Dit Handboek is niet vastgesteld, maar dient wel als uitgangspunt bij toetsing van nieuwe aanvragen.

Het Handboek bevat een omvangrijke set uitspraken over drie kwalitatieve aspecten, waarmee in de verdere planvorming voor de deelgebieden rekening moet worden gehouden:

1. duurzaamheid;

2. hoofdplanstructuur van de Zuidplaspolder;
3. kwaliteit in de deelgebieden.

De Onderweg ligt op de grens van het plangebied. Deze lintzone maakt geen onderdeel uit van de hoofdplanstructuur.

Conclusie

Als ruimtelijke en (milieu)technische randvoorwaarden is voor het lint Zuidplaspolder/ Onderweg opgenomen: strategie 2: conserveren. "Op enkele plaatsen kunnen, ter vervanging van bedrijfsgebouwen, mogelijk nog vrijstaande woningen worden toegevoegd." (Citaat uit het Handboek, bladzijde 99). Gesteld kan worden dat dit bestemmingsplan hiermee in overeenstemming is.

2.4 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk zal eerst aandacht worden besteed aan de Structuurvisie. In deze visie worden de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren vastgelegd. Deze beleidsuitgangspunten zullen ondermeer worden vertaald in de komende herzieningen van bestemmingsplannen voor het gemeentelijke grondgebied. Hierna wordt ingegaan op de Woonvisie en woningbouwprogrammering, de Verkeersvisie, het Groenstructuurplan en Klimaatplan.

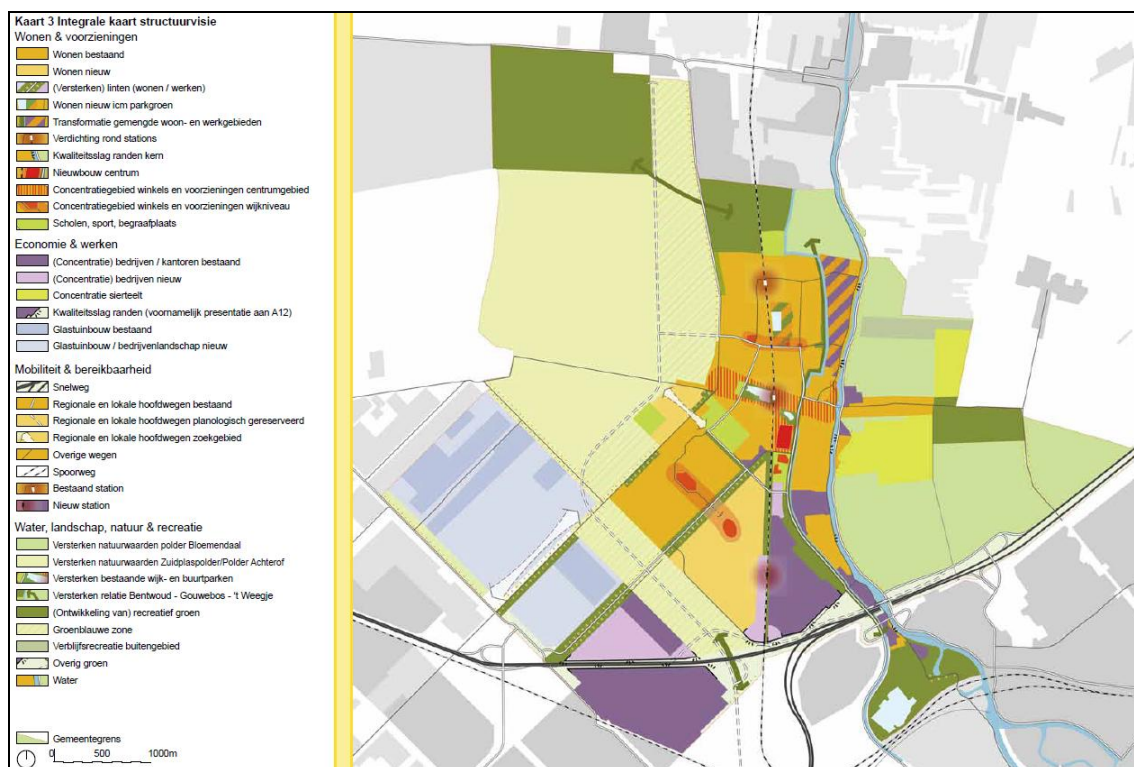
2.4.1 Structuurvisie Waddinxveen 2030

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 3 oktober 2012 de structuurvisie Waddinxveen 2030 "Positief en realistisch naar 2030" vastgesteld. De structuurvisie van 2006 is herzien, omdat in de periode tot 2006 en nu veel is veranderd. De huidige economische situatie en bijgestelde groeiprognozes hebben gevolgen voor bijvoorbeeld het beleid dat gericht is op de bedrijventerreinenstrategie. Er is opnieuw gekeken naar de kansen en mogelijkheden die Waddinxveen heeft op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen. Het karakter van de structuurvisie is positief en realistisch. Concreet betekent dit dat de ambities haalbaar en uitvoerbaar zijn, maar dat de visie ook uitdaagt en perspectief biedt. De nieuwe structuurvisie moet zowel de gemeente als burgers, bedrijven en andere betrokken partijen inspireren om actief mee te werken en te bouwen aan de toekomst van Waddinxveen. Op de integrale kaart van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als "Versterken natuurwaarden Zuidplaspolder/ Polder Achterof" (zie figuur 5).

Conclusie

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie, omdat de kwaliteit van het buitengebied wordt opgewaardeerd en verrommeling wordt tegengegaan door sanering van voormalige agrarische opstallen.

In het voorontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de bestaande legale situatie met daarbij behorende maatvoering van toepassing is. De vervanging van de bestaande woning zal hieraan voldoen op een enigszins aangepaste situering. De twee compensatiewoningen worden conform de bestemming Wonen van het voorontwerpbestemmingsplan maximaal 750 m³.



Figuur 5: Plankaart Structuurvisie Waddinxveen 2030.

2.4.2 Woonvisie en woningbouwprogrammering

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 19 december 2012 de Woonvisie 2012 - 2017 vastgesteld. Deze woonvisie geeft de beleidslijn voor het wonen in de gemeente Waddinxveen voor de periode 2012-2017 weer. Omdat de woningmarkt op slot zit en er landelijk veel ontwikkelingen zijn rondom het wonen en het woonbeleid, is er sprake van grote onzekerheid op dit gebied. De woonvisie biedt een kader waarbinnen met deze onzekerheid kan worden omgegaan. Dit kader geeft de verschillende betrokken partijen een focus, een ontwikkelingsrichting.

Belangrijke vertrekpunten voor de woonvisie zijn de landelijke wetten en kaders en de gemeentelijke structuurvisie die in 2012 is vastgesteld. In de structuurvisie is het woningbouwprogramma tot 2030 opgenomen: er zullen 4.250 woningen worden gebouwd. Dit is een neerwaartse bijstelling van het eerdere woningbouwprogramma. De huidige situatie op de woningmarkt heeft hier een grote rol in gespeeld: veel mensen willen wel verhuizen maar kunnen niet vanwege financiële redenen. De woonvisie vormt input voor de regionale samenwerking met de ISMH gemeenten.

In de woonvisie stelt de gemeente verschillende ambities op het gebied van wonen. Iedereen die dat wil moet prettig en geschikt kunnen wonen in Waddinxveen. Daarnaast is het wenselijk om de bestaande identiteit van de gemeente, als woongemeente op grensvlak van stad en platteland, te versterken. Ruimtelijke kwaliteit is, evenals in de structuurvisie, een belangrijk uitgangspunt: deze kwaliteit moet worden behouden en waar mogelijk versterkt. De ruimtelijke structuur van de kern en het herontwikkelen van bestaande locaties in de bebouwde kom heeft prioriteit. Variatie en kwaliteit in het woningaanbod is belangrijk, hierbij gaat het zowel om variatie in soorten woningen als in woonmilieu. Daarnaast is blijvende aandacht voor de leefbaarheid van belang. Een ander belangrijk thema is duurzaamheid.

De gemeente Waddinxveen heeft ruim 25.000 inwoners in 2011, verdeeld over 10.400 woningen. De inwoners van Waddinxveen hebben een relatief hoog gemiddeld inkomen en zijn meer vergrijsd dan elders. Er zijn relatief weinig eenpersoonshuishoudens in de gemeente woonachtig. In de komende decennia zal het aantal eenpersoonshuishoudens fors groeien, van 2.900 nu naar ongeveer 5.000 in 2040. Daarnaast zet de vergrijzing door: in 2011 is 16 procent ouder dan 65 jaar, in 2030 zal dit naar verwachting 25 procent zijn.

Om er voor te zorgen dat vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar aansluiten, wordt in het woningbouwprogramma de nadruk gelegd op:

- Betaalbare huurwoningen

- Betaalbare koopwoningen
- Duurdere grotere koopwoningen
- Zorgwoningen
- Woningen voor eenpersoonshuishoudens, eventueel kleiner
- Ruime levensloopbestendige woningen

Omdat de woonvisie een koers vormt voor het woonbeleid in de komende jaren, is er een afwegingsmethodiek voor het woningbouwprogramma opgenomen. Het aantal te bouwen woningen ligt vast, maar de locaties en de soorten woningen voor een deel nog niet. Aan de hand van een aantal criteria, gebaseerd op de ambities in de woonvisie en de ontwikkelingen, kan worden afgewogen of een locatie geschikt is voor woningbouw en welke soort woningen hier dan zouden moeten worden gebouwd. Voorbeelden van criteria zijn de bereikbaarheid van de locatie, ruimtelijke kwaliteit, woonmilieu en financiële consequenties. Een deel van de projecten ligt al vast, bij andere projecten is het nog mogelijk om bij te sturen. Doel is er voor te zorgen dat het totale woningbouwprogramma zoveel mogelijk aansluit bij de ontwikkelingen in de woonvraag.

Conclusie

De nieuwbouw van 2 woningen levert een bijdrage aan de woningvraag in Waddinxveen naar woningen in het dure segment. Hiermede wordt tevens doorstroming bevorderd. De planontwikkeling is mitsdien in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

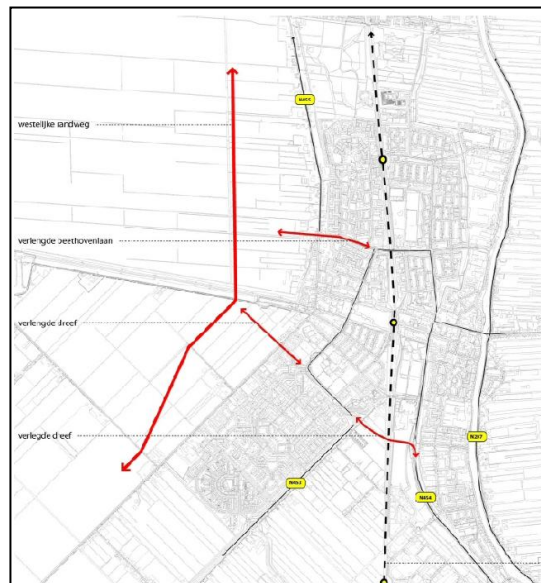
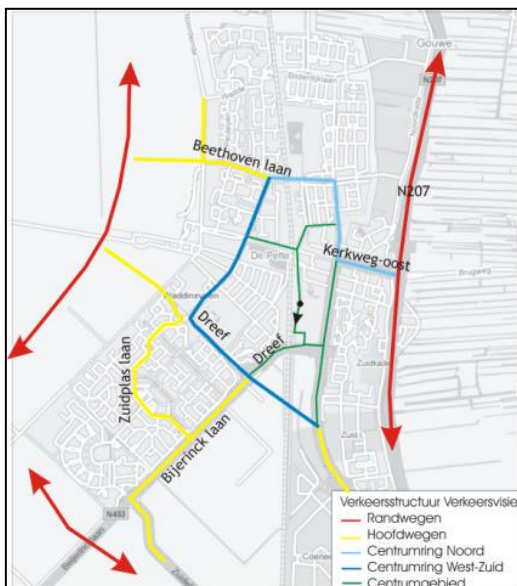
2.4.3 Verkeersvisie en mobiliteit

De verkeersvisie Waddinxveen (raad februari 2006) geeft aan hoe de gemeente Waddinxveen de komende jaren het verkeersbeleid vorm gaat geven. Het belangrijkste doel van het verkeersbeleid de komende jaren is het buiten Waddinxveen omleiden van verkeer dat geen herkomst of bestemming in Waddinxveen heeft. Daardoor ontstaat ruimte op de wegen in Waddinxveen om de verkeersgroei als gevolg van onder andere de projecten Triangel en het nieuwe centrum op te kunnen vangen.

De maatregelen die in de verkeersvisie worden voorgesteld zijn verdeeld in korte termijn maatregelen (2006-2013), middellange termijn maatregelen (2013-2018) en lange termijn maatregelen (na 2018). De termijnen zijn gekoppeld aan belangrijke ontwikkelingen binnen en buiten Waddinxveen. Op de lange termijn is de nieuwe Bentwoudlaan (voorheen genoemd de Westelijke Randweg) onmisbaar voor de regio (figuur 6). Deze weg maakt onderdeel uit van ontwikkelingsplannen in het kader van het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas. Vooruitlopend op de Bentwoudlaan is het de bedoeling om een bypass aan te leggen (zie figuur 7). Deze bypass geeft hoofdzakelijk verlichting van de verkeersdruk op de Esdoornlaan en Chopinlaan en maakt het mogelijk om verkeer weg te drukken uit de kern van Waddinxveen die zo kan worden verlost van doorgaand verkeer. De verkeersvisie zelf is geen besluit tot aanleg van wegen, maar een besluit om een scheiding aan te brengen tussen verkeer met en zonder herkomst of bestemming in Waddinxveen. Voor elk van de maatregelen in de verkeersvisie zal een separaat besluitvormingstraject gevolgd moeten worden, voordat tot uitvoering kan worden overgegaan.

Resumerend zijn de basisprincipes van de Verkeersvisie:

1. Het weren van het doorgaande (regionale) verkeer uit de kern van Waddinxveen. Doorgaand verkeer (herkomst en bestemming liggen buiten de kern van Waddinxveen) belast het wegennet onnodig en heeft daarmee een negatief effect op de doorstroming (bereikbaarheid), de leefbaarheid (geluid, lucht en oversteekbaarheid) en de verkeersveiligheid. De Westelijke en Zuidelijke Randweg en de verbindingen naar de centrumring zijn essentieel voor het bereiken van deze doelstelling.
2. Het lokale verkeer (herkomst en/of bestemming in de kern van Waddinxveen) afwikkelen op de daartoe geschikte wegen. Verkeer tussen de wijken en van/naar buiten Waddinxveen wordt verdeeld over de centrumring en de verbindingen naar de Randwegen. Zo ontstaat er geen sluipverkeer door de woonwijken (verblijfsgebieden).



Figuur 6: Gewenste verkeersstructuur Verkeersvisie. Figuur 7: Bypass (middellange termijn).

Conclusie

De toevoeging van twee woningen zal een zeer beperkte toename genereren. Gesteld wordt dat de Onderweg deze toename ruimschoots aan kan.

2.4.4 Groenstructuurplan

Vanuit de huidige groenstructuur is een achttal ruimtelijke ontwikkelingsambities geformuleerd in het Groenstructuurplan (2004). De ambities geven weer hoe in de toekomst de ruimtelijke kwaliteit van Waddinxveen versterkt kan worden door de ontwikkeling van nieuwe groenelementen. Het gaat hierbij niet om op zichzelf staande ontwikkelingen die binnen afzienbare tijd gerealiseerd zullen worden. De ambities zullen opgenomen moeten worden in toekomstige stedenbouwkundige uitwerkingen en worden dan ook niet als op zichzelf staande projecten geagendeerd.

In het Groenstructuurplan is uitleg gegeven over het ontstaan van structuren, plekken, straten, niveauverschillen en oude bomen. Deze zijn vervolgens vertaald in een groen structuurkaart. Een netwerk van groene verbindingen zorgt ervoor dat de grote groene gebieden en de parken aan elkaar geschakeld worden. Dit voorkomt dat de waardevolle gebieden geïsoleerd komen te liggen. Dit groene netwerk bevat belangrijke ecologische waarden en gaat vaak gepaard met recreatief gebruik. Het recreatieve netwerk maakt dat de groene gebieden functioneel met elkaar verbonden worden. De routes, gevormd door fiets- en wandelpaden verbinden de wijken, de buurten, het centrum, de parken en het buitengebied met elkaar. Op de themakaart staan voor Waddinxveen de belangrijkste bestaande en gewenste verbindingroutes aangegeven.

Het plangebied ligt in het westelijk gelegen buitengebied langs de landscheiding en vormt een ontginningsas richting Moerkapelle. Vanuit het omringde buitengebied komen de landschappelijke lijnen, gebundeld met infrastructuur het dorp binnen. Met de structuren zoals die op de kaart staan wordt getracht relaties vanuit de wijk naar de omgeving te leggen.

Het plan ligt op de grens van de hoofdgroenstructuur. De Onderweg zelf is aangeduid als een recreatieve verbinding (figuur 8). Bij uitwerking van de plannen zal in het bijzonder aandacht worden besteed aan de zone langs de Onderweg.

Conclusie

Het planvoorstel doet de groenstructuur geen geweld aan, omdat de woningen in de plaats komen van bestaande bebouwing, welke op landschappelijke wijze worden ingepast.



Figuur 8: Kaart groenstructuur.

2.4.5 Gemeentelijk beleid inzake duurzaam bouwen

Het Regionaal Beleidskader Duurzaam Bouwen biedt uitgangspunten voor bestaande en nieuwe woningbouw, gemeentelijke gebouwen, utiliteitsbouw, bedrijventerreinen, stedenbouw en GWW. Aangesloten wordt bij de systematiek van GPR gebouw. Al in het voorlopig ontwerp kan snel met GPR Gebouw een verkenning op verschillende milieuthema's worden uitgevoerd. Duurzaamheid wordt zo meegenomen als een van de aspecten van de totale kwaliteit. Binnen het voorgenoemd beleidskader wordt projectmatig gewerkt aan het halen van de minimumdoelstellingen van 7,2 per thema (milieu, energie, toekomstwaarde, gebruikskwaliteit en gezondheid). De gemeente heeft daartoe onder meer het FSC-convenant getekend (november 2008). Dit betekent dat de gemeente in al haar eigen werken FSC-hout toepast en er ook naar streeft deze voorwaarde in overeenkomsten met ontwikkelaars op te nemen.

Conclusie

De nieuwbouw zal voldoen aan de door de gemeente gestelde beleidsuitgangspunten, zoals opgenomen in de DuBoPlus-Richtlijn.

2.5 Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Het planinitiatief voldoet aan het rijksbeleid, omdat het hergebruik van leegstaande gebouwen wordt gestimuleerd en de mogelijkheden worden benut om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te verbeteren. Ten behoeve hiervan heeft het rijk aan de provincies gevraagd om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied. Dit provinciale kader moet vastleggen welke randvoorwaarden den provincie hanteert inzake:

- de mogelijkheden voor hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing;
- de mogelijkheden om bestaande onbruikbare of niet-waardevolle bebouwing te saneren met behulp van nieuwbouw van woningen (ruimte-voor-ruimte) en;
- de mogelijkheden voor nieuwbouw gekoppeld aan een substantiële kwaliteitsverbetering van natuur, water, landschap en/of recreatie.

Er is voorts geen strijdigheid met de rijksbelangen zoals opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

In de provinciale Structuurvisie is het gebied buiten de zogenaamde rode contour gelegen. De planopzet is evenwel zodanig gekozen dat verrommeling van deze cultuurhistorisch waardevolle lintzone wordt tegengegaan. Voldaan kan worden aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals is vastgelegd in artikel 2, lid 2 van de Verordening Ruimte. Deze worden in hoofdstuk 3 en 4 uitgewerkt. Mitsdien is dit bestemmingsplan in overeenstemming met het provinciale belang.

Woningbouw op onderhavige locatie past voorts binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten. De woningen worden op een landschappelijke wijze ingepast, zodanig dat de cultuurhistorische structuur van het lint langs de Onderweg niet wordt aangetast.

3. Planbeschrijving

3.1 Historie, bestaande situatie plangebied en omgeving

De naam Waddinxveen is mogelijk afgeleid van een persoonsnaam; een andere verklaring is een aanduiding voor water, afgeleid van wadde. De oudste vermelding van de naam Waddinxveen dateert uit 1233 en beschrijft de omvang van een gebied dat ter ontginning wordt uitgegeven, langs de Gouwe, ongeveer vanaf de Dorrekade tot de Nesse. Dit is de kern van het latere ambacht Zuid-Waddinxveen. Elf jaar later wordt iets ten noorden hiervan het gebied Poeliën (of Peuliën) ter ontginning beschikbaar gesteld, als apart rechtsgebied: de kern van het latere ambacht Noord-Waddinxveen. In de 13e eeuw ontstaan nog vier andere ambachten op het grondgebied van de huidige gemeente Waddinxveen: Groensvoorde, het gerecht van Zevenhuizen, het Hubertsgerecht en Snijdelwijk. In de 14e eeuw blijkt de kerkelijke parochie Waddinxveen alle zes ambachten te omvatten; de stichting van de eerste kerk zal rond 1400 hebben plaatsgevonden, aan de zuidzijde van de Kerkweg. Later is "het gerecht van Zevenhuizen" tot het ambacht Bloemendaal gaan behoren, zodat dat dorp zich voor een klein gedeelte aan de westzijde van de Gouwe uitstrekte. Juist op dat gebied werd de kerk uitgebreid, die voortaan als parochiekerk van Waddinxveen en Bloemendaal werd aangeduid.

Het plangebied zelf ligt in de polder Zuidplas van het buitengebied in Waddinxveen. Ten westen hiervan staat een twee-onder-éénkap woning. Voor het overige is het plangebied omgeven door akkerbouwgebied. Aan de overzijde van de Onderweg ligt de ringdijk met hierachter de Polder Noordplas. Verderop wordt het Bentwoud gerealiseerd.

Plangebied, gezien vanaf de Zesde Tochtweg.



De Ringdijk, met op de achtergrond de planlocatie.



De akkerbouwgebieden waar het Bentwoud is gepland, gezien vanaf het Schravenwildertpad ter hoogte van de Onderweg. Op de achtergrond is het PCT en ITC terrein van Hazerswoude-Dorp nog zichtbaar.

3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Voormalige bedrijfswoning en twee compensatiewoningen

Het plangebied is groot 13.270 m². Het perceel heeft altijd een agrarische functie gehad. Dit gebruik is beëindigd. De (stedenbouwkundige) uitgangspunten zijn gericht op sanering van de

verouderde agrarische bedrijfsbebouwing van vóór 1 januari 2003 in het buitengebied. Om dit mogelijk te maken wordt met een beroep op de ruimte-voor-ruimteregeling de oprichting van twee compensatiewoningen mogelijk gemaakt in het plangebied van maximaal 750 m³. De bestaande woning met schuur valt buiten de compensatieregeling. Deze kan met dezelfde inhoud worden teruggebouwd.

De woningen worden op een landschappelijke wijze ingepast. De goot- en bouwhoogten worden respectievelijk 4 en 10 meter. Voor één woning wordt onder voorwaarden de mogelijkheid opengelaten om een paardenbak te realiseren, wanneer deze op landschappelijke wijze wordt ingepast. Verderop wordt dit voorstel uitgewerkt.

De doorzichten worden vanaf de Onderweg hersteld naar het hierachter gelegen akkerbouwgebied, zodat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. Voorts is de inrichting van het plangebied zodanig gekozen dat een toekomstige transformatie van dit deel van de polder niet wordt belemmerd. De ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied krijgt hiermee een kwaliteitsimpuls, omdat verrommeling wordt tegengegaan.

De nieuwe woningen mogen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich meebrengen voor de omliggende agrarische bedrijven. Hieraan kan worden voldaan (zie hiervoor hoofdstuk 4).

De achterzijde van de te slopen bebouwing.



De te slopen varkensschuur.



De voorzijde van deze schuur is al gesloopt in verband met een uitgevoerde bodemsanering.



De bestaande boerderijwoning met rechts één van de te slopen bedrijfsgebouwen.

Paardenbakken

Op (voormalige) agrarische bouwpercelen kunnen in samenhang hiermee binnenrijbanen, paardenbakken en alle bijbehorende voorzieningen (lichtmasten en terreinafscheidingen) verschijnen. Ook bewoners van reguliere burgerwoningen gaan veelal over tot de aanleg van paardenbakken met bijbehorende voorzieningen. De praktijk leert dat dit grote ruimtelijke effecten kan hebben op de omgeving. Met het oog hierop is regulering en beleid gewenst, ook op gemeentelijk niveau.

Overwegingen

Wonen in het landelijk gebied en met name in vrijgekomen agrarische bedrijfscomplexen biedt kansen voor behoud van aanwezige (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing, het uitoefenen van een beroep-aan-huis, voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en voor hobbymatige activiteiten zoals het houden van paarden.

Deze activiteiten zijn in algemene zin ruimtelijk inpasbaar als er regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik van gebouwen en gronden en aan de ruimtelijke uitstraling hiervan. In samenhang met de toenemende betekenis van de paardensport in het buitengebied, is er veel vraag naar voorzieningen hiervoor, onder andere in de vorm van "buitenrijbanen" of paardenbakken. Hieronder worden niet-overdekte rijbanen verstaan met een bodem van zand, hout of boomschors, of een ander materiaal om de ondergrond te verstevigen. Paardenbakken kunnen de ruimtelijke kwaliteit van een gebied aantasten, niet alleen door het aanbrengen van bovengenoemd materiaal, maar ook door de plaatsing van lichtmasten en omheiningen. Bovendien kunnen paardenbakken (stof)hinder veroorzaken. Paardenbakken voor hobbymatig gebruik zijn wel inpasbaar binnen bouwvlakken of in directe aansluiting daarop wanneer sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en lichthinder wordt voorkomen.

De regeling voor paardenbakken voor hobbymatig gebruik (maximale afmetingen 20 m x 40 m en zonder lichtmasten) binnen bouwvlakken met de bestemming Wonen kan op twee manieren worden vormgegeven namelijk rechtstreeks of via een afwijking in combinatie met een gebruiksverbod. Indien paardenbakken rechtstreeks op het bouwvlak worden toegestaan, zijn er geen mogelijkheden om eisen te stellen aan bijvoorbeeld de landschappelijke inpassing van de paardenbak. De aanleg van paardenbakken binnen het bouwvlak kan ook worden geregeld door middel van een gebruiksverbod, waarvan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. In de afwijkingsbevoegdheid kunnen wel eisen worden opgenomen voor wat betreft de landschappelijke inpassing van de paardenbak.

Voorstel paardenbakken binnen bouwvlak Wonen (voormalig agrarisch bedrijf)

Met het oog op het karakteristieke open polderlandschap wordt voorgesteld paardenbakken voor hobbymatig gebruik binnen het bouwvlak met de bestemming Wonen (voormalig agrarisch bedrijf) via een afwijking mogelijk te maken, waarbij de volgende voorwaarden kunnen worden gesteld:

- maximale afmetingen 20 m x 40 m;
- het plaatsen van lichtmasten is niet toegestaan;
- situering achter de voorgevel van de bijbehorende woning;
- landschappelijk inpassing.

3.2.1 Provinciale Ruimte voor Ruimteregeling

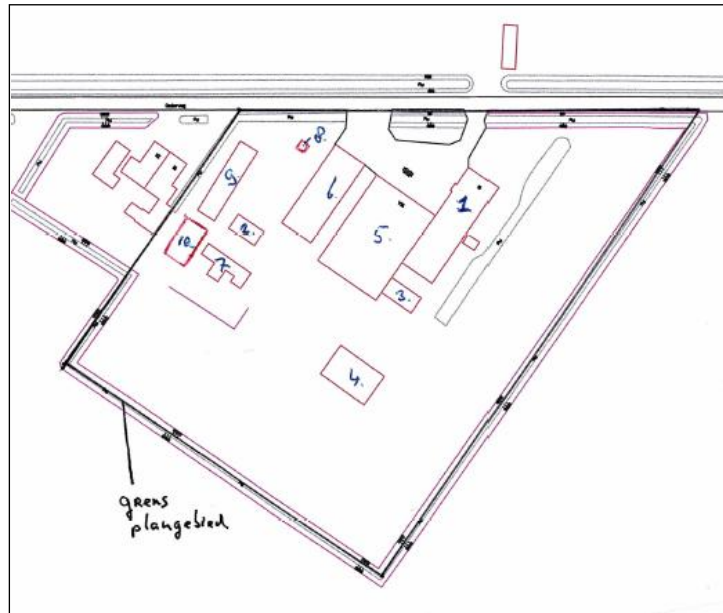
Bij de beoordeling van het verzoek om planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van twee compensatiewoningen dient te worden aangetoond dat het verzoek voldoet aan de provinciale voorwaarden, zoals genoemd in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte. Op grond van deze regeling is voor het slopen van iedere 1.000 m² agrarische bedrijfsbebouwing en 5.000 m² kassen één compensatiewoning mogelijk:

Berekening compensatie Ruimte voor ruimteregeling Onderweg 16, Waddinxveen	
<u>Te slopen bebouwing ter plaatse</u>	
• diverse bedrijfsgebouwen 1.331 m ² (nrs. 2 tot en met 10, figuur 9)	1,33 compensatiewoning
<u>Te slopen bebouwing elders</u>	
• uit depot makelaar Oudijk (kassen Bloemendaalseweg 13a) 3.350 m ²	0,67 compensatiewoning
Totaal	2,0 compensatiewoningen

Op basis van deze berekening kan initiatiefnemer dus twee compensatiewoningen oprichten van 750 m³. Hiermee wordt voldaan aan de in de Verordening Ruimte opgenomen voorwaarden voor het oprichten van twee compensatiewoningen op het perceel Onderweg 16 in Waddinxveen. Daarnaast wordt de bestaande boerderij met stal herbouwd (nummer 1 van figuur 9). Vernieuwbouw hiervan is mogelijk met een maximum inhoud van de bestaande bebouwing.

Opgave te slopen bedrijfsgebouwen:

2.	75 m ²
3.	55,5 m ²
4.	153,5 m ²
5.	600 m ²
6.	274 m ²
7.	46 m ²
8.	9 m ²
9.	76,5 m ²
10.	41,5 m ²
Totaal	1.331 m²



Figuur 9: Bestaande situatie met de te slopen bedrijfsbebouwing (nrs. 2 tot en met 10).

Het restant (0,67 compensatiewoning) is gevonden in de polder Bloemendaal aan de Bloemendaalseweg 13a, waar kassen worden gesloopt. Het college heeft met deze sanering in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling op 21 december 2010 ingestemd. De afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst, zodat sloop van de bebouwing is verzekerd.

3.3 Planbeschrijving

Op basis van de in paragraaf 3.2 genoemde gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten is het plan uitgewerkt. De boerderij met hierachter gelegen stal zal in het zuidoostelijk gelegen plandeel worden herbouwd, waarbij de bestaande inhoud niet wordt overschreden. De twee compensatiewoningen worden in het noordwestelijke plandeel gerealiseerd, waarvan één woning op de Onderweg is georiënteerd. De tweede woning wordt hierachter gerealiseerd. Deze woning sluit aan op de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen aan de Onderweg 18 en 20. De woningen krijgen een inhoud van maximaal 750 m³ met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter. Voorts kan een paardenbak worden aangelegd ten behoeve van de bestaande woning (van het voormalige agrarische bedrijf). Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

Op basis van deze uitgangspunten is een herinrichtingstekening gemaakt door Lagendijk Tuin- en Landschapsarchitecten BV (maart 2011), welke als uitgangspunt dient voor uitwerking van de planontwikkeling (figuur 10).



Figuur 10: herinrichting kavel aan Onderweg 16.

3.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is vanaf de kernen Waddinxveen en Moerkapelle bereikbaar. De weg is ter plaatse een 60 km/uur zone. Het voornemen voorziet in de vervangende nieuwbouw van een voormalige agrarische bedrijfswoning en twee compensatiewoningen. De nieuwbouw zal een zeer beperkte toename van het verkeer toename genereren. De Onderweg kan deze toename aan, omdat de verkeersintensiteit laag is.

De woningen worden vanaf twee uitritten ontsloten op de Onderweg. Het plangebied is van dusdanige omvang dat er meerdere voertuigen op eigen terrein geparkeerd kunnen worden. Qua parkeernorm dient er uitgegaan te worden van de normering als opgenomen voor 'rest bebouwde kom' (ASVV2004). Voor woningen in het dure segment betreft het een parkeervraag van circa 2,0 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeervraag wordt ruimschoots opgelost op eigen terrein bij de drie woningen.



De Onderweg met op de achtergrond de contouren van de Hefbrug Waddinxveen.

4. Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling van de planlocatie zijn milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 Milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe 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).

De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst bijvoorbeeld met één afstandstap worden verminderd. Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch akkerbouwbedrijf. Het gebied langs de Onderweg kan worden beschouwd als een rustig buitengebied. Ten noordoosten van het plangebied staat een twee-onder-eenkapwoning. Deze percelen zijn ook al onttrokken aan de agrarische bestemming. Verderop op ruim 250 meter is een transportbedrijf gevestigd op nummer 22. Ten zuidwesten de planlocatie ligt op nummer 14 een agrarisch bedrijf op ruim 400 meter afstand, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren zijn tegen realisatie van deze planontwikkeling.

Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen op.

4.1.2 Wegverkeerslawaaï

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijdsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van wonen. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

De relevante weg in de directe omgeving van het plangebied is alleen de Onderweg. Voor de Onderweg geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek nodig. In deze situatie is sprake van een bestaande weg en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) L_{den} met een maximale ontheffingswaarde van 53 (dB) L_{den} . Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder. In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door AV Consulting B.V. te Bergambacht (rapportnummer AV.0827 van 11 mei 2011, bijlage 1). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) L_{den} alleen voor de dichtst aan de weg gelegen nieuwbouwwoning met 5 dB wordt overschreden. Deze situatie zal overigens verbeteren wanneer de Bentwoudlaan wordt gerealiseerd, omdat de Onderweg dan niet langer een doorgaande verbindingroute is. Dit betekent dat er een hogere waarde dient te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders voor de gevels van alleen deze woning. Deze procedure kan gelijktijdig worden gestart met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. De overige twee woningen wordt de voorkeurswaarde niet overschreden.

In het kader van het Bouwbesluit zal nog een onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevels van de woning. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit onderzoek zal te zijner tijd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning om advies worden voorgelegd aan de Milieudienst Midden-Holland.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, nadat er een procedure hogere grenswaarde is doorlopen voor één nieuw te bouwen woning.

4.1.3 Bodem

Naar aanleiding van wijzigingen in de Woningwet en de model bouwverordening van de VNG per 1 januari 2003 hebben de gemeenten in de regio Midden-Holland, waaronder de gemeente Waddinxveen, nieuw bodembeleid opgesteld voor bodemonderzoeken bij bouwvergunningen (thans omgevingsvergunningen). Het nieuwe beleid haakt aan bij het Bodem Informatie Systeem en houdt rekening met de lokale achtergrondgehalten (bodemkwaliteitskaarten). In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken bij omgevingsvergunningen.

Voor het plangebied is onderzoek uitgevoerd, omdat initiatiefnemer bekend was met een eerder geconstateerde bodemverontreiniging op basis van een uitgevoerd verkennend en aanvullend bodemonderzoek door Lexmond Milieu-Adviezen B.V. te Bodegraven (rapport 97.1490/PV van mei 1997). Mede ten behoeve van dit bestemmingsplan is een nader bodemonderzoek uitgevoerd door ingenieursbureau Mol te Wateringen (projectnummer 07237 van 21 april 2006, bijlage 2). In dit onderzoek zijn de geconstateerde sterke verontreinigingen met minerale olie in de grond en grondwater nader onderzocht ter plaatse van twee ondergrondse dieseltanks om de omvang van deze verontreinigingen te bepalen.

Als vervolg hierop is onder milieukundige begeleiding van IDDS een bodemsanering uitgevoerd op basis van een saneringsaanpak (rapport 1003B956/JWI/rap1 d.d. 6 april 2010). De saneringsoperatie is gericht geweest op het ontgraven en verwijderen van de verontreiniging met minerale olie in de grond en vluchtige aromaten in het grondwater waar in het verleden een schuur was gesitueerd, welke hiervoor is gesloopt. De ondergrondse brandstoftanks, alsmede de omliggende zintuiglijke verontreinigde grond, is conform de KIWA richtlijnen onder milieukundige begeleiding verwijderd.

Uit de resultaten van de chemische analyses kan worden geconcludeerd dat de met minerale olie verontreinigde grond en het met minerale olie en vluchtige aromaten verontreinigde grondwater ter plaatse van de saneringslocatie niet in afdoende mate is gesaneerd. In overleg met de Milieudienst Midden-Holland is evenwel besloten de sanering als afdoende te beschouwen, daar de nog te maken kosten niet opwegen tegen het verder te behalen milieurendement. Het evaluatierapport van de bodemsanering (rapport IDDS van 19 mei 2010, met kenmerk 1003B956/JWI/rap2, bijlage 3) is aan het bevoegd gezag om advies worden

voorgelegd. Naar aanleiding hiervan heeft de Milieudienst Midden-Holland bij brief van 9 juli 2010 (kenmerk 201005142) geconcludeerd dat de sanering in voldoende mate is uitgevoerd.

Op basis van genoemde onderzoeken kan ervan worden uitgegaan dat de uitvoering van het bestemmingsplan niet onmogelijk is op basis van het aspect bodem met dien verstande dat voor afgifte van een omgevingsvergunning er wel een nieuw actualiserend historisch onderzoek conform NEN 5725 dient te worden uitgevoerd voor de gehele locatie.

Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied. Mitsdien kan worden volstaan met de huidige onderzoeken. Wel dient een actualiseren historisch onderzoek conform NEN 5725 te worden overlegd, voordat tot afgifte van een omgevingsvergunning kan worden overgegaan.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen).

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)*			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

* Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wet milieubeheer behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen *niet in betekenende mate* (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Doel van het NSL is:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren door tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen.

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate

verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM10 jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM10). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- *Woningbouw*: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Kantoorlocaties*: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Woningbouw en kantoorlocaties*: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Project is NIBM

Het plan omvat de realisatie van drie woningen. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De planontwikkeling valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor dit plan een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.

- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt. De Onderweg is ook niet opgenomen als een route gevaarlijke stoffen.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de AMvB Buisleidingen. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

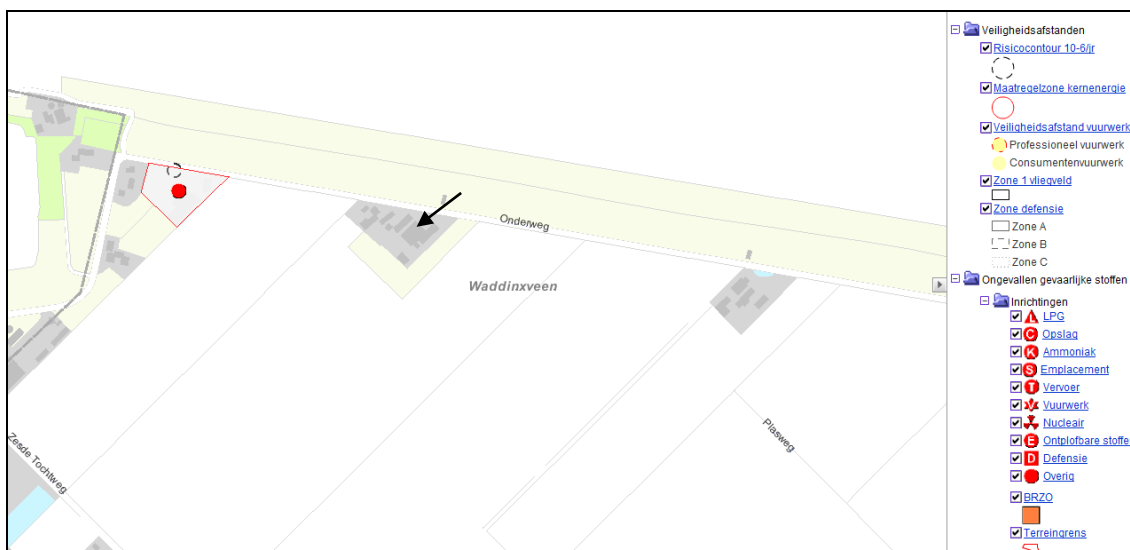
Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.

Op de risicokaart (zie figuur 11) is aan de Onderweg 22 een activiteit vermeld, inhoudende de aanwezigheid van een bovengrondse propaantank van 3.000 liter met een risicoafstand (PR-10) van 10 meter. Propaantanks van minder dan 13.000 liter vallen onder het zogenaamde Activiteitenbesluit. Volgens dat Besluit dient de minimale afstand van de tank tot een woning of tot een werkplaats, gastenverblijf of kantoor, alsmede tot de erfafscheiding, de openbare weg en de opstelplaats van de tankwagen tenminste 5 meter te bedragen, terwijl de afstand tot andere opslagplaatsen van brandbare stoffen tenminste 15 meter dient te zijn. De afstand tussen de opslagtank en de planlocatie is circa 250 meter, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.



Figuur 11: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.2 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beleidskader rijk, provincie en gemeente

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen

overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid vertaald in het Provinciaal Waterplan 2010-2015. In dit Plan staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Gemeente

Het gemeentelijke beleid is vastgelegd in het Waterplan Boskoop en Waddinxveen (februari 2010). Dit Waterplan is een gezamenlijk plan van de gemeenten Waddinxveen en Boskoop, het hoogheemraadschap van Rijnland en het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Deze partijen hebben het Waterplan opgesteld om knelpunten in het watersysteem aan te pakken en kansen op verbeteringen te benutten. Een opgave voor het Waterplan is te voorzien in de lokale implementatie van het nieuwe waterbeleid (Kaderrichtlijn Water, Nationaal Bestuursakkoord Water). Ook willen de gemeenten en de hoogheemraadschappen met het Waterplan zorgen voor een optimale, gezamenlijke aanpak van de wateropgaven. De verwachting is dat hierdoor kostenefficiënter kan worden gewerkt. Het waterplan focust op de maatregelen in het bebouwde gebied.

Beleid hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;

- Het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan van HHSK 2010 – 2015 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan van HHSK 2010 – 2015 is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het Hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

Beschrijving watersysteem

Ter voorbereiding van het ruimtelijke planproces in het kader van het project Driehoek RZG hebben het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (afgekort HHSK) en de provincie een waterkansenkaart voor de Zuidplaspolder opgesteld. Uitgangspunt is dat de grootschalige ruimtelijke ontwikkeling, die voor de polder wordt voorzien, moet leiden tot een veerkrachtig watersysteem dat zoveel mogelijk is gebaseerd op de principes van vasthouden, bergen en afvoeren. Om dit te bereiken moet de capaciteit van het watersysteem worden vergroot en wel zodanig dat voor de polder wordt voldaan aan het beschermingsniveau volgens de werknormen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water. Hiervoor hebben de verschillende betrokken partijen afspraken gemaakt in Regionaal Bestuursakkoord Water voor de Driehoek RZG Zuidplas (juni 2006). Daar waar geen functieverandering plaats vindt draagt HHSK zorg voor de aanleg van de hoeveelheid extra oppervlaktewater. Daar waar sprake is van functieverandering is de initiatiefnemer verantwoordelijk. Hierbij moet worden voldaan aan de wateroverlastnormering overeenkomstig het NBW en aan het principe dat geen afwenteling plaatsvindt. De wateroverlastnormering is door HHSK in het bestemmingsplanadvies voor Zuidplas Noord (september 2007) per functie uitgewerkt in waterbergingspercentages. Daarnaast is overeengekomen dat per globaal bestemmingsplangebied voor 2009 een waterstructuurplan wordt opgesteld dat door het Hoogheemraadschap bestuurlijk vast wordt gesteld.

Het plangebied maakt waterstaatkundig onderdeel uit van de Zuidplaspolder. Het deel van de Zuidplaspolder waarin Waddinxveen ligt, watert in zuidoostelijke richting af en wordt bemalen door gemaal “De Zuidplas”, welke het water op de Ringvaart uitslaat. Ten behoeve van de wateraanvoer liggen er sloten met een waterpeil van NAP -6,40. Er spelen geen grote knelpunten in de Zuidplaspolder. De wateropgave binnen de bestaande wijken is inzichtelijk gemaakt in het Waterplan (februari 2010), dat gezamenlijk met de gemeente Boskoop is opgesteld.

Beschrijving waterkwantiteit

Het plangebied is deels verhard met bebouwing en bestrating. Het overige terrein is als erf in gebruik. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient tenminste 10% water te worden gecompenseerd, wanneer meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd.

De nieuw te bouwen woningen komen in de plaats van de te slopen van bedrijfsbebouwing en de te verwijderen erfverharding. Het verhard oppervlak zal daarom in totaliteit afnemen met circa 1.450 m². Mitsdien is het graven van vervangend water niet nodig. De opgaven zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1: wateropgave.

Omschrijving	Bestaand in m ²	Totaal m ² bestaand	Nieuw in m ²	Totaal m ² nieuw
<u>bebouwd</u>				
bedrijfsgebouwen	1.331		0	
bestaande/ te vervangen woning	425		425	
twee nieuwe woningen			320	
Bijgebouwen en schuur				
Subtotaal	1.756		745	
<u>Onbebouwd</u>				
verharding (erf)	2.889		2.450	
subtotaal	2.889		2.450	
<i>Subtotaal verhard</i>		4.645		3.195
<u>Onbebouwd verhard</u>				
groen	8.100		9.550	
water	525		525	
subtotaal	8.625		10.075	
<i>Subtotaal onverhard</i>		8.625		10.075
Totaal oppervlakte		13.270		13.270

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling.

4.3 Archeologie

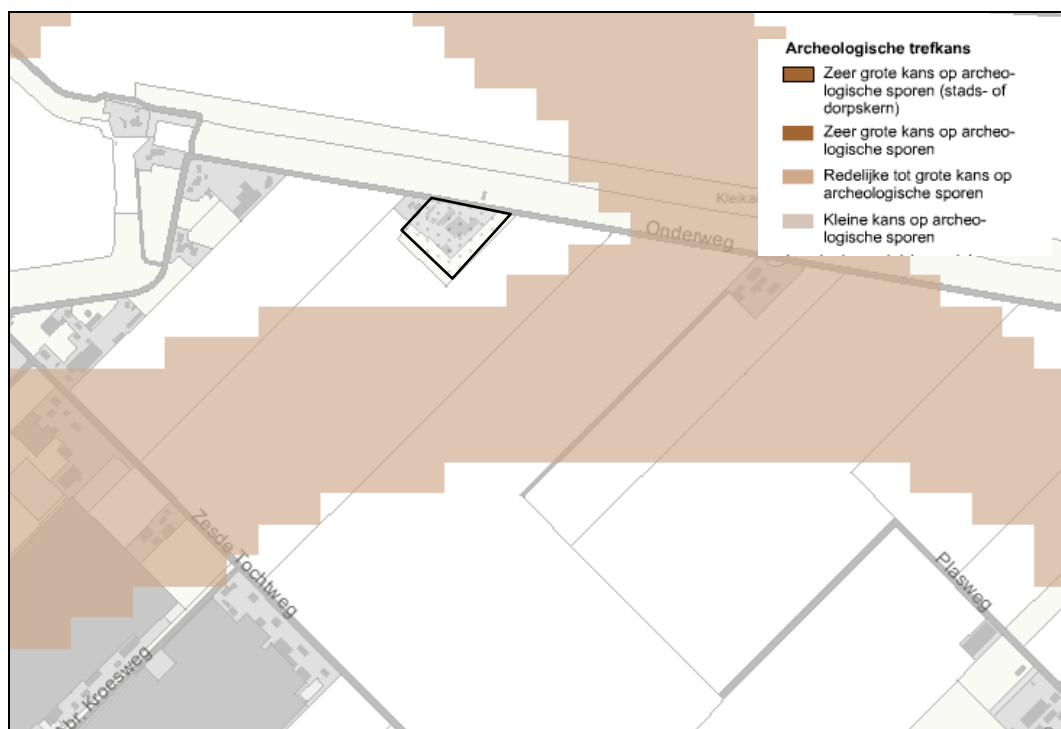
In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland, 2007) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien dat er in dit deelgebied een lage trefkans op archeologische sporen is (zie figuur 12).

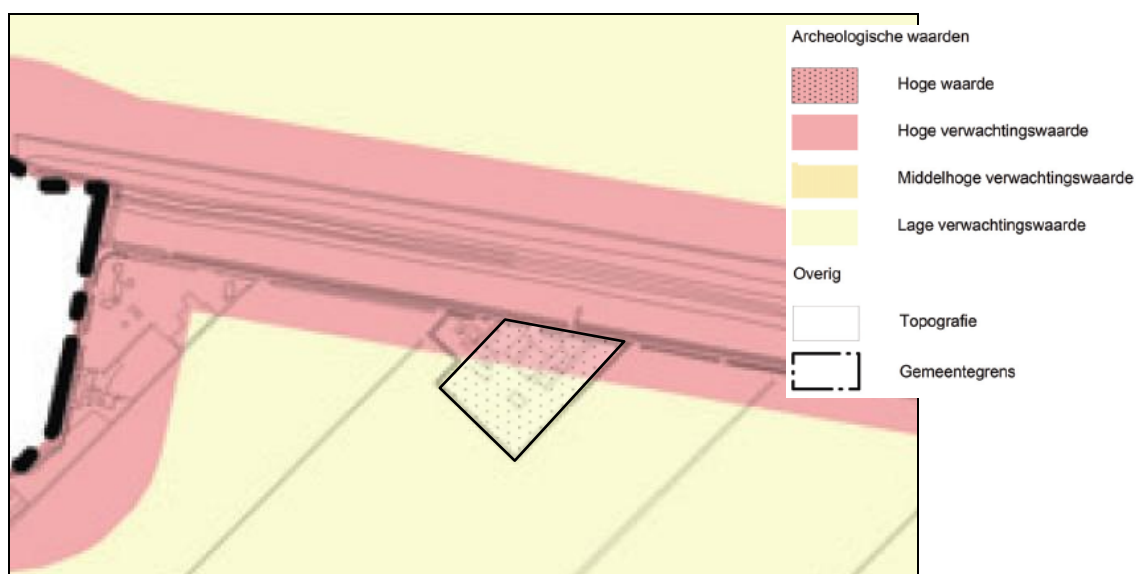


Figuur 12: Waardekaart archeologie CHS provincie Zuid-Holland.

Archeologiebeleid gemeente Waddinxveen (2012)

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op grond van de Monumentenwet op 3 oktober 2012 de 'Nota archeologiebeleid gemeente Waddinxveen' vastgesteld. Op de waarden- en verwachtingenkaart is voor het plangebied af te lezen waar welke verwachtingswaarden voorkomen.

Op de bijbehorende waarden- en verwachtingenkaart (figuur 13) heeft de lintbebouwing in het plangebied een hoge verwachtingswaarde gekregen. De verwachtingswaarden zijn voorzien van een beleidsadvies. Achter dit lint is sprake van een lage verwachtingswaarde. De nieuwbouw van de woningen ligt gedeeltelijk in het lint met hoge verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen met oppervlakten, gelijk aan of groter dan 100 m² in het gebied met hoge verwachtingswaarde en bodemingrepen dieper dan 0,3 m –MV. Voor het gebied met lage archeologische verwachtingswaarden gelden geen eisen.



Figuur 13: Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingenkaart.

In verband hiermede is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen voor het lint met een hoge verwachtingswaarde. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend, nadat door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn gevonden. De kans op archeologische sporen wordt overigens laag ingeschat, omdat onlangs een bodemsanering plaatsgevonden in een deel van het plangebied, waarbij grond is afgegraven tot 2 meter.

Cultuurhistorie

Het bestaande pand heeft geen cultuurhistorische waarden. Evenmin komt deze bebouwing voor op de inventarisatielijst van de Provinciale Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

4.4 Landschap

Bij het in cultuur brengen van de Zuidplaspolder zijn lange smalle wegen aangelegd, waarlangs verspreide bebouwing is ontstaan. De Lanen en Linten onderscheiden zich van andere woonmilieus door een grote variëteit aan woonvormen en functies. In de bestaande linten wordt het agrarisch gebruik van de kavels geleidelijk verdrongen door woningbouw eventueel in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid. Het plangebied zelf ligt aan een polderweg dat vroeger twee dorpen met elkaar verbond. In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland, 2007) is alleen het dijklichaam aangeduid als een lijnelement met zeer hoge waarde. Deze lijn wordt niet aangetast. De woningen zelf zullen op een landschappelijke wijze worden ingepast.

Conclusie

De landschappelijke waarden worden niet aangetast, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden gesteld aan onderhavige planontwikkeling.

4.5 Flora- en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan het oprichten van de geplande nieuwbouwoontwikkeling.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

4.5.1 Flora- en faunaonderzoek

Bij een bestemmingsplan c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Dit bestemmingsplan behelst het oprichten van twee woningen en herbouw van een voormalige agrarische bedrijfswoning. Voor de te slopen bebouwing is inmiddels een sloopvergunning verleend.

Nader ecologisch onderzoek zal moeten aantonen of beschermde soorten zich in het plangebied bevinden en welke eventuele maatregelen getroffen moeten worden op grond van de flora- en faunawet ter bescherming van deze soorten. In verband hiermede is een flora- en faunonderzoek uitgevoerd door Watersnip Advies te Reeuwijk (rapport van januari 2012, projectnummer 11A028, bijlage 4). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport):

- Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura 2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologisch verbindingzones).
- Voor de algemeen beschermde soorten (Groene kikker, Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander) geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
- Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Flora- en faunawet wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Flora- en faunawet hanteert echter geen standaard periode 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 Flora- en faunawet, zijn niet aangetroffen 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.
- Uit de bureaustudie blijkt dat de streng beschermde Rugstreeppad voorkomt in Waddinxveen. Tijdens de inventarisatie is de Rugstreeppad niet aangetroffen binnen het plangebied. Het huidige biotoop is voor deze soort ook niet geschikt. Als er voor de nieuwbouw zand en/of grond gestort wordt dat voor een langere periode onbewerkt blijft, wordt het plangebied mogelijk wel interessant als voortplantings- en/of overwinteringsgebied voor de Rugstreeppad en zou deze zich binnen het plangebied kunnen vestigen. Om vestiging van de Rugstreeppad te voorkomen moet gedurende de werkzaamheden voorkomen worden dat er tijdens het voortplantingsseizoen (globaal van april tot augustus) ondiepe poelen en plassen ontstaan op het terrein waarin deze paddensoort z'n eieren kan leggen. Daarnaast moet voorkomen worden dat er aan het begin van het overwinteringsseizoen zand en/of grond onbewerkt ligt waar de Rugstreeppad zich ter overwintering kan ingraven. Belangrijk is dat de vestiging van de Rugstreeppad wordt tegengegaan. Op het moment dat de soort aangetroffen wordt, moet er een ontheffing aangevraagd worden. Dit kan ernstige vertraging opleveren.
- Tijdens het verkennend onderzoek op basis van biotoopkenmerken en waarnemingen zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van verblijfplaatsen of paarplaatsen van vleermuizen. Vanwege de afwezigheid van doorgaande landschappelijke structuren, vervult het gebied geen functie als vlieg- of migratieroute. Daarnaast heeft het plangebied slechts een zeer beperkte functie als foerageergebied voor de Gewone dwergvleermuis.
- Voor het verkrijgen van juridische zekerheid ten aanzien van het voorkomen van vleermuizen zou tussen april en oktober uitgebreid vleermuisonderzoek moeten plaatsvinden. Dit op grond van het zogenaamde Vleermuisprotocol, opgesteld door het Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging, in overleg met de Dienst Landelijk Gebied en de Gegevensautoriteit Natuur.

Algemene Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen,

beperken of ongedaan maken. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om zoveel mogelijk van de aanwezige bomen en struiken in stand te houden ten behoeve van vogels.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling. De in het rapport genoemde aanbevelingen zullen worden overgenomen.

4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.6.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Plankaart

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de hoogten en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Water

Belangrijke waterlopen- en partijen zijn als 'Water' bestemd.

Artikel 4 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de regels zijn onder meer de maximum inhoud en de toegestane hoogten van de hoofdgebouwen vastgelegd. Om doorzichten vanaf de Onderweg te waarborgen zijn op twee deelgebieden aan de randen van het plan geen bijgebouwen toegestaan. Dit is met een aanduiding op de plankaart opgenomen. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden. De bestaande woning met schuur is met een specifieke bouwaanduiding opgenomen, zodat herbouw mogelijk is. Ten westen van de nieuwe woningen is geen interne ontsluiting mogelijk. Dit is met de aanduiding 'weg uitgesloten' opgenomen op de verbeelding.

Binnen de bestemming Wonen zijn geen paardenbakken toegestaan. Hiervan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken ter plaatse van woningen met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-1 (voormalig agrarisch bedrijfscomplex)", onder de voorwaarden dat slechts één paardenbak is toegestaan met een maximale afmeting van 20x40 m. Lichtmasten zijn niet toegestaan en de paardenbak dient achter de voorgevel op erf van de woning wordt gesitueerd.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de in de gronden voorkomende archeologische waarden. De dubbelbestemming bevat een bouwverbod voor bouwwerken met een grotere (extra) oppervlakte dan 100 m², waarbij de bodem dieper dan 30 cm wordt verstoord. Daarnaast is voor grondroerende werkzaamheden van meer dan 100 m² een omgevingsvergunning verplicht. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als archeologisch onderzoek is verricht. Als voorwaarde bij de omgevingsvergunning kunnen regels worden verbonden ter bescherming van het archeologisch erfgoed.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders en ondergronds bouwen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst

behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de ontheffingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 11 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 12 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling.
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid.
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

6. Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daartoe met ingang van 6 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging is één schriftelijke zienswijze ingediend. In de Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Onderweg' is deze zienswijze behandeld. De nota is opgenomen in bijlage 5.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
2. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
3. Brandweer Hollands Midden.

ad 1

Het voorontwerpbestemmingsplan is door middel van een E-formulier op 25 maart 2012 bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld. Hieruit blijkt dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen. Het plan hoeft daarom niet te worden opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland.

ad 2

Het hoogheemraadschap heeft bij brief van 23 mei 2012 medegedeeld dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem. Er zijn in het projectgebied geen bijzondere waterhuishoudkundige belangen. Het hoogheemraadschap heeft daarom geen bezwaar tegen de uitvoering van het plan.

ad 3

Bij brief van 23 mei heeft de Brandweer Hollands Midden in het kader van externe veiligheid aandacht gevraagd voor een adequate hulpverlening ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Bij uitwerking van bouwplannen zal rekening worden gehouden met de richtlijnen uit het Bouwbesluit, wanneer hiervoor aanvra(a)g(en) omgevingsvergunning worden ingediend.

Bijlagen

Separaat bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; AV Consulting B.V. te Bergambacht van 11 mei 2011.
2. Nader bodemonderzoek van Mol ingenieursbureau te Wateringen van 21 april 2006.
3. Evaluatierapport bodemsanering IDDS te Noordwijk van 19 mei 2010.
4. Flora- en faunaonderzoek van Watersnip Advies te Reeuwijk van januari 2012.

Voorts is de volgende bijlage toegevoegd:

5. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Onderweg'.

Bijlage 5

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Onderweg 16'.

Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'Onderweg 16'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Onderweg 16' heeft vanaf 6 september 2012 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen na sloop van agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Onderweg 16. Binnen de genoemde periode is één zienswijze ingediend. In deze nota wordt de zienswijze samengevat en beantwoord.

Samenvatting en beantwoording zienswijze

1. Reclamanten hebben gezamenlijk, beide als bewoners aan de Onderweg nabij het plangebied, een zienswijze ingediend.

1a Reclamanten geven aan meermaals met initiatiefnemer voor deze ontwikkeling in overleg te zijn getreden om de bezwaren van zijde van reclamanten te bespreken en hier een oplossing voor te vinden. Reclamanten hebben daarbij verschillende oplossingen aangedragen welke variëren van het niet uitvoeren van de plannen tot aanpassingen aan het bouwplan qua situering van de weg en de woningen. Reclamanten zijn er niet uitgekomen met initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft daarbij doorverwezen naar de gemeente. Daarnaast geven reclamanten nog aan dat er contact geweest is met de gemeente over deze bezwaren en oplossingsmogelijkheden.

Ad 1a Wij stellen de oplossingsgerichte houding van reclamanten op prijs en betreuren dat het niet gelukt is in gezamenlijk overleg met initiatiefnemer tot overeenstemming te komen. Ten aanzien van de verwachte problematiek en de voorgestelde oplossingen gaan wij nader in voor zover dit in het vervolg van de zienswijze betrokken is.

1b Reclamanten stellen enkele vragen en opmerkingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Deze worden hier per vraag/opmerking samengevat en beantwoord.

1b1 Reclamanten vragen of het perceel wel in aanmerking dient te komen voor de ruimte voor ruimte regeling. Reclamanten stellen dat er schuren zijn gerealiseerd op een nabij gelegen agrarisch perceel ter vervanging van de schuren op het perceel aan de Onderweg 16 waar deze laatste nu ingezet worden als ruimte voor ruimte. Reclamant vraagt zich hierbij af of dit in lijn is met het geldend beleid. Volgens reclamant is er nu dan ook geen sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en wordt de ruimte voor ruimte regeling onderuit gehaald.

Het perceel aan de Onderweg 14 betreft geen eigendom van initiatiefnemer en ligt niet aansluitend aan het plangebied (circa 400 meter). Het is een normale ontwikkeling in het buitengebied dat door schaalvergroting agrariërs meer gronden beheren en ook overnemen van collega's in de omgeving. Hierdoor resteren er percelen met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het saneren van deze bebouwing via het ruimte voor ruimte principe is juist een van de doelstellingen van deze stimuleringsregeling. Wij zijn het dan ook niet eens met reclamant dat er niet wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering nu hiermee voormalige agrarische bedrijfsbebouwing verdwijnt. Dit voorkomt verval van deze bebouwing of de vestiging van ongewenste functies daar. Daarbij wijzen wij op het feit dat de provincie in eerdere fase in de gelegenheid is gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van het uitgangspunt dat er voldaan wordt aan de provinciale verordening ruimte heeft de provincie geen nadere reactie ingediend. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er geen sprake is van strijd met het provinciaal belang.

1b2 Reclamanten duiden op paragraaf 2.2.2 onderdeel i van de toelichting en stellen dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet verbetert. Dit omdat het perceel nu geheel bestemd wordt als wonen. Reclamanten achten deze oppervlakte (circa 4.000 m² per woning) niet noodzakelijk voor deze woningen.

*Als genoemd onder de beantwoording van de eerste vraag is er onzes inziens wel sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gezien de sanering van agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast klopt het dat het gehele perceel de woonbestemming heeft gekregen. Echter, dit perceel was eerder bijna geheel agrarisch bouwvlak. Nu zijn de bouwvlakken beperkt tot de nieuwe woningen en de bestaande woning met bijbehorende schuur. Hierdoor is ook om deze reden wel degelijk sprake van winst, het is immers niet meer mogelijk agrarische bedrijfsbebouwing op de rest van het perceel te realiseren. Daarentegen zijn wij het eens met reclamanten dat de woonbestemming ruim opgenomen is. Zeker nu de omliggende 'groen' strook ten zuidoosten en zuidwesten van de voormalige agrarische bedrijfswoning geen concreet onderdeel uitmaakt van bouwplannen voor de locatie als ook uit de herinrichtingschets blijkt (pagina 22 ontwerpbestemmingsplan). **Voor deze strook zal er dan ook een aanduiding worden opgenomen die moet voorkomen dat hier aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden geplaatst.***

1b3 Reclamanten stellen dat de conclusie paragraaf 2.5 van het ontwerpbestemmingsplan niet juist is omdat er gesproken wordt over lintbebouwing maar het lanen betreft.

Reclamanten duiden op het woordgebruik 'lint' wat formeel niet geheel juist is nu er geen sprake is van een doorgaande lintbebouwing maar van losse clusters. **Genoemde paragraaf wordt aangepast.**

1b4 Reclamanten stellen dat er afgeweken wordt van de ruimte voor ruimte regeling nu de bestaande woningen en bijbehorende schuur niet gesaneerd worden. Volgens reclamanten kan dit niet en zij verwijzen daarbij naar de evaluatie in 2005 en 2012.

Uitgangspunt bij de ruimte voor ruimte regeling is inderdaad dat de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd wordt. Echter, hierbij wordt geaccepteerd dat de voormalige agrarische woonbebouwing inclusief bijgebouwen blijven bestaan en omgezet worden naar een zelfstandige woning. Het gaat bij ruimte voor ruimte immers om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, niet de woning. Uit de door reclamanten aangehaalde evaluatie lezen wij geen afwijkend standpunt. Van belang is dat de juiste oppervlaktemaat gehanteerd wordt inzake de compensatiewaarde. Dit betekent dat voor elke 1.000m² agrarische bedrijfsbebouwing er een woning gerealiseerd mag worden. Dit is hier op de juiste manier gebeurd. Uiteraard is de voormalige agrarische woonbebouwing hier niet bij opgeteld. Zodoende is aan de uitgangspunten voor de ruimte voor ruimte regeling voldaan.

1b5 Reclamanten stellen dat de bestaande woningen en bijbehorende schuur als deze naderhand gesloopt en herbouwd worden, bezien dienen te worden als vrijkomende agrarische bebouwing en dit enkel mogelijk is in het kader van de zorgfunctie, verwezen wordt naar de provinciale verordening ruimte.

*Er is hier anders dan reclamanten stellen sprake van woonbebouwing met bijbehorende schuur. Het door reclamant aangehaalde artikel betreft de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en voorziet in de mogelijkheid om deze ook voor in te zetten voor afwijkend gebruik. Verwezen wordt ook naar de beantwoording onder punt 1b4, gezien het ook de provinciale verordening ruimte en hiermee het provinciaal belang betreft verwijzen wij ook naar de beantwoording onder punt 1b1. Ten aanzien van de herbouw van de woning geldt dat dit zowel in het vigerend bestemmingsplan alsook het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is. De regeling in de provinciale verordening sluit de herbouw van bestaande bedrijfs- of zelfstandige woningen niet uit. Het aangehaalde artikel betreffende vrijkomende agrarische bebouwing is daarom niet geheel juist aangezien deze gericht is op voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en niet de woning. **Dit zorgt voor verwarring en zal aangepast worden in de toelichting.***

1b6 Reclamanten stellen dat er tegenstrijdigheden staan op de verbeelding betreffende de locatie van de nieuwe woningen.

Reclamanten doelen op tegenstrijdigheden tussen de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan en de herinrichtingschets op pagina 22 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het is niet geheel helder welke tegenstrijdigheden reclamanten menen te zien. Van belang is dat de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan leidend is voor de mogelijkheden binnen het perceel. Toekomstige bouwplannen moeten dan ook binnen de kaders van het vastgestelde bestemmingsplan blijven.

1c Reclamanten geven aan dat er bij de situering van de woningen en de weg geen rekening is gehouden met de omgeving en dat het woongenot voor naastliggende woningen sterk beperkt wordt. Gesteld wordt dat het woongenot van reclamanten beperkt wordt en gevraagd wordt om de bouwvlakken voor de woningen aan de oostzijde van het perceel te situeren.

Anders dan reclamanten aangeven is er wel degelijk rekening gehouden met de omgeving. Van oudsher is er sprake van een bebouwingscluster op deze percelen. Door de nieuwe woningen te situeren in het midden van het cluster, circa ter plaatse van de te saneren bebouwing, wordt dit bebouwingselement in het buitengebied niet uitgebreid. Dit zou namelijk ongewenst zijn vanuit het beleidsuitgangspunt voor het landelijk gebied om deze niet verder te verstedelijken. De door reclamanten gevraagde situering leidt hier wel toe en is dan ook niet gewenst. Gevraagde aanpassing wordt daarom niet doorgevoerd.

Ten aanzien van het door reclamant verwachte verminderde woongenot wijzen wij op het feit dat ter plaatse van de nieuwe woningen nu agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. Reclamanten hebben niet nader aangegeven waarom verwacht wordt dat het woongenot beperkt wordt. In de brief in de bijlage is te lezen dat de woningen destijds gekocht zijn vanwege de vrije ligging in het polderlandschap. Wij wijzen er op dat de naast gelegen woningen als eerder vermeld onderdeel uitmaken van een bebouwingscluster. Aan deze zijde van de woning van reclamant was er altijd al sprake van bebouwing en de vrije ligging waar reclamanten over spreken was dan ook inclusief deze bebouwing. Wij onderkennen niet dat de woonfunctie een andere invloed op de omgeving kent maar dit afgezet tegen de agrarische bedrijfsfunctie waarbij bebouwing tot op de erfgrens mogelijk is leidt onzes inziens niet tot een minder wenselijke situatie. Hierbij nemen wij in aanmerking dat reclamanten de woningen zelfstandig bewonen en niet in het kader van de agrarische bedrijfsvoering. Dit betekent onder meer dat deze zelfstandige bewoning de gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen agrarisch perceel (Onderweg 16) beperkt. De omzetting naar de woonfunctie is dan ook wenselijk vanuit dit oogpunt omdat hiermee de invloed van de voormalige

agrarische mogelijkheden vervallen en de zelfstandige bewoning door reclamanten hierna geen milieukundige strijdigheden meer oplevert.

1d Reclamanten geven aan dat, als de verplaatsing van de bouwvlakken als genoemd onder reactie 1c om gegronde redenen niet mogelijk is deze akkoord kan gaan mits er een aantal aanpassingen aan het plan verricht worden. Dit betreft een verschuiving van de bouwvlakken met 10 meter oostelijk, de weg situeren aan de oostzijde van de woningen, een beperking van de overlast door aanleg van een groenstrook van 5 meter breed en de verkoop van een strook van 5 meter breed.

Hiertoe verwijzen wij allereerst naar de beantwoording van onderdeel 1c. Als aangegeven is de functiewijziging, bezien vanuit het oogpunt van planologische/milieukundige situatie van de woningen van reclamanten, wenselijk. Daarnaast achten wij de situering van de bouwvlakken van de nieuwe woningen zodanig dat er voldoende afstand tot de naastgelegen percelen behouden blijft. Dat een situering verder van deze woningen af wenselijker wordt geacht begrijpen wij en wij zullen dit dan ook aan initiatiefnemer voorleggen als optie. Als gesteld is er, ons inziens, ruimtelijk geen reden om dit te eisen.

*De ligging van de ontsluiting kan in het ontwerpbestemmingsplan zowel aan de oost- als de westzijde plaatsvinden. De aanduiding op de verbeelding geeft geen verplichtingen omtrent de aanleg (enkel) aan de westzijde. Echter, om eventuele overlast van inschijnende koplampen e.d. tot een minimum te beperken is in overleg met de initiatiefnemer besloten om de optie voor een ontsluitingsweg aan de westzijde van het perceel definitief te laten vervallen. **Daartoe is in de verbeelding en regels de aanduiding 'weg (we)' vervangen door een aanduiding 'weg uitgesloten (-we)'. Deze aanduiding zal in het westen tot aan de perceelsgrens reiken en in het oosten tot aan de bouwvlakken voor de toekomstige ruimte-voor-ruimte woningen.***

Wat betreft de eventuele verkoop van gronden heeft initiatiefnemer aangegeven dat de gronden ter verkoop aangeboden zijn maar dat er geen overeenstemming is bereikt omtrent de prijs. De gemeente kan hierin geen rol spelen, het betreft een private onderhandeling.

Het opnemen van een bredere groenstrook is ons inziens vanuit ruimtelijk oogpunt niet noodzakelijk. De afstand van de woningen is reeds voldoende geborgd middels de opgenomen bouwvlakken. Wij zullen dit wel als voorstel bespreken met initiatiefnemer zodat het eventueel in de uiteindelijke bouwplannen kan worden opgenomen.

Vervolg

Aanpassingen n.a.v. zienswijze

Gezien ingediende zienswijzen en bovenstaande beantwoording zal het ontwerpbestemmingsplan op enkele punten aangepast worden. Deze zijn als volgt.

- De aanduiding 'weg (we)' zal van de verbeelding worden verwijderd en bijbehorend artikel 4.4.3, sub b van de regels van het ontwerpbestemmingsplan zal worden geschrapt.
- De aanduiding 'weg uitgesloten (-we)' zal in de verbeelding worden opgenomen (voor de gronden tussen het water aan de westelijke plangrens en de westelijke zijde van de bouwvlakken in). De regels worden als volgt aangepast:

4.4.3 Overige gebruiksregels (vervangen sub b)

b. Ter plaatse van de aanduiding 'weg uitgesloten' zijn op deze gronden geen wegen toegestaan voor ontsluiting van de bouwpercelen.

- Het onderdeel van het perceel in gebruik als weiland (zuidoostelijk en zuidwestelijk) krijgt op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. De regels worden als volgt aangepast:

Artikel 4.2.2 (toegevoegd lid 2)

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de minimale afstand 1 m bedraagt achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
2. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten';

- De juridische toelichting (paragraaf 5.3.2) zal naar aanleiding van bovengenoemde wijzigingen aan de verbeelding en regels worden aangepast.

- De aanduiding 'lint' in paragraaf 2.5 van de toelichting wordt aangepast zodat helder is dat het geen lint maar een lintzone betreft. *Dit heeft verder geen gevolgen voor de regels of verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.*
- Paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast, het stuk over vrijkomende agrarische bebouwing wordt geschrapt. *Dit heeft verder geen gevolgen voor de regels of verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.*

Ambtshalve aanpassingen

Naast de aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze, zijn er ook ambtshalve enkele wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Deze zijn als volgt:

- Naar aanleiding van tussentijdse beleidsmatige wijzigingen zal hoofdstuk 2 van de toelichting worden geactualiseerd. *Dit heeft verder geen gevolgen voor de regels of verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.*
- Ook het archeologiebeleid zoals was opgenomen in paragraaf 4.3 van het ontwerpbestemmingsplan is in de tussentijd gewijzigd. Deze wijziging heeft wel gevolgen voor de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. In de nieuwe archeologische waardenkaart heeft een deel van het perceel (namelijk 100 m vanuit het midden van de Onderweg) een hoge archeologische waarde gekregen. In de verbeelding en regels zal voor deze zone dan ook de beschermende werking van dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' worden opgenomen.
- Ter verduidelijking van de ruimte-voor-ruimteregeling uit de Verordening ruimte zal paragraaf 3.2.1 worden aangepast. In het kader op pagina 20 van het ontwerp zal worden aangegeven dat de te slopen bedrijfsgebouwen ter plaatse de 'nrs. 2 tot en met 10, figuur 9' betreffen (in plaats van de nrs. 2 tot en met 9, figuur 12). Ook zal met betrekking tot de 'te slopen bebouwing elders' worden aangegeven dat dit 3.350 m² kassen (0,67 compensatie-eenheid) aan de Bloemendaalseweg 13a betreft. Ter verduidelijking zal het verschil in factor tussen te slopen kassen en bedrijfsgebouwen worden uitgelegd (kort gezegd: 5.000 m² kassen = 1.000 m² bedrijfsbebouwing = 1 compensatie-eenheid). *Dit heeft verder geen gevolgen voor de regels of verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.*

Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Onderweg 16' zal aangepast worden zoals hierboven omschreven en daarna ter vaststelling aangeboden worden aan de gemeenteraad. Hierna is het voor belanghebbenden die tijdig hun zienswijze hebben ingediend of wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij daartoe niet in staat zijn geweest en belanghebbenden die bezwaar hebben tegen de planonderdelen die gewijzigd zijn vastgesteld, mogelijk om beroep in te stellen ten aanzien van het besluit. Na vaststelling zal initiatiefnemer de plannen nader dienen uit te werken tot een aanvraag om omgevingsvergunning. Deze aanvraag zal getoetst worden aan dit bestemmingsplan en de overige wettelijke vereisten.