

Gemeente Waddinxveen

Bestemmingsplan Plan Nooitgedacht, Waddinxveen (Onderweg 8)



Achterzijde plangebied gezien vanaf de Plasweg.

IDN NL.IMRO.0627.BPOnderweg8-0401

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	1 oktober 2010	2e concept
Voorontwerp	16 februari 2011	2e versie
Ontwerp	21 november 2011	6e versie
Vastgesteld	3 oktober 2012	3e versie

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

Inhoudsopgave

pagina

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
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
2.2.3	Provinciale Woonvisie 2011-2020	10
2.3	Regionaal beleid	11
2.3.1	Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas	11
2.3.2	Regionaal beleid; Woonvisie Zuidplas	12
2.3.3	Notitie Interimbeleid ISP	12
2.4	Gemeentelijk beleid	13
2.4.1	Structuurvisie	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
2.4.6	Nota Leefbare Wijken	17
2.5	Conclusie	17
3.	PLANBESCHRIJVING	18
3.1	Historie, bestaande situatie plangebied en omgeving	18
3.2	Randvoorwaarden en uitgangspunten	18
3.3	Ruimtelijke en functionele structuur	19
3.3.1	Planbeschrijving	20
3.4	Verkeer en parkeren	22
4.	OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	Milieu	23
4.1.1	Milieuzonering	23
4.1.2	Wegverkeerslawaaï	26
4.1.3	Bodem	28
4.1.4	Luchtkwaliteit	28
4.1.5	Externe veiligheid	30
4.2	Watertoets	32
4.3	Archeologie	35
4.3.1	Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie	36
4.3.2	Archeologisch bureauonderzoek naar sporen uit de Tweede Wereldoorlog	37
4.4	Landschap	38
4.5	Flora- en fauna	38
4.5.1	Quick scan flora- en faunatoets	39
4.6	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	40
4.6.1	Kabels en leidingen	40

5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
5.1	Algemeen	41
5.2	Verbeelding	41
5.3	Planregels	41
5.3.1	Inleidende regels	41
5.3.2	Bestemmingsregels	41
5.3.3	Algemene regels	42
5.3.4	Overgangs- en slotregels	43
5.4	Handhaving bestemmingsplan	43
6.	UITVOERBAARHEID EN RESULTATEN OVERLEG	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
	BIJLAGEN	49

1. Inleiding

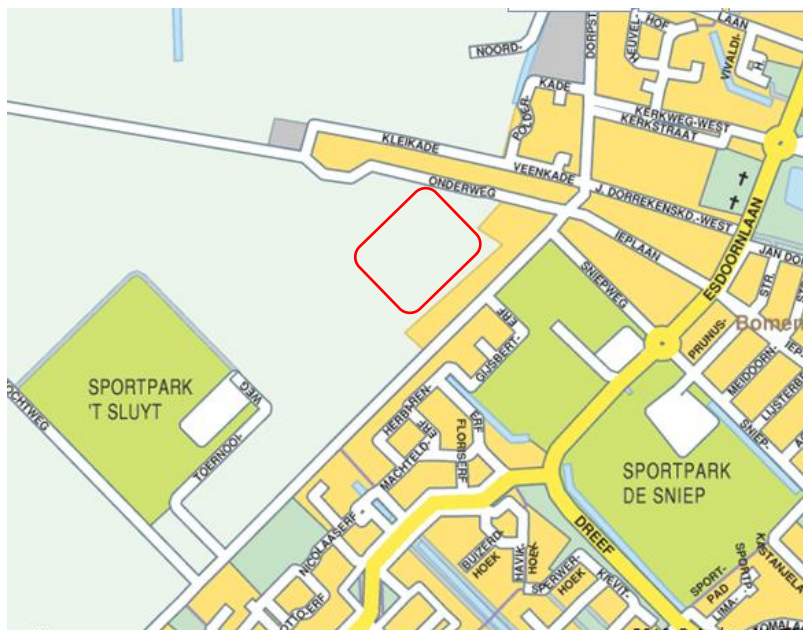
1.1 Aanleiding

Op de Onderweg 8 staat een landbouwloods, die vroeger in gebruik was als een aardappelschuur. Later, eind jaren tachtig van de vorige eeuw, werd hier een autobedrijf gevestigd. Dit autobedrijf veroorzaakte veel overlast voor de omgeving. Diverse (milieu-) procedures zijn hiervoor gevoerd. Het garagebedrijf is onlangs verplaatst naar bedrijvenpark Coenecoop. Deze verplaatsing past binnen het gemeentelijke beleid om verkeersaantrekkelijke en -hinderlijke bedrijfsactiviteiten te weren uit de dorpskern. Hiermee is de weg vrijgekomen voor een woningbouwontwikkeling op deze bedrijfslocatie en omliggende weidegebied, waarbij aansluiting wordt gezocht naar de bestaande woonomgeving aan de Onderweg en Plasweg enerzijds en naar de planontwikkeling 't Suyt eerste fase anderzijds. Dit betreft een woningbouwlocatie voor circa 80 woningen langs de Plasweg.

Het plangebied maakt nu nog onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan "Dorpstraat", waarin het plangebied is bestemd voor "Landbouw, veeteelt en koude tuinbouw". De functieverandering is niet toegestaan. 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 in de oksel van de Onderweg en de Plasweg. Dit gebied bestaat uit verschillende percelen. In het westelijke gedeelte bevindt zich de bebouwde kom van Waddinxveen. In noordelijke richting wordt het gebied begrensd door de Onderweg. Zuidoostelijk ligt de lintbebouwing aan de Plasweg. In zuidwestelijke richting wordt het plangebied begrensd door akkerbouwgrond. Hier ligt het toekomstige tracé van de Verlengde Dreef. Aan de andere zijde van dit tracé is woningbouw langs de Plasweg gepland voor circa tachtig woningen (eerste fase plan 't Suyt). Ten zuidoosten van de Plasweg ligt de woonwijk Zuidplas.



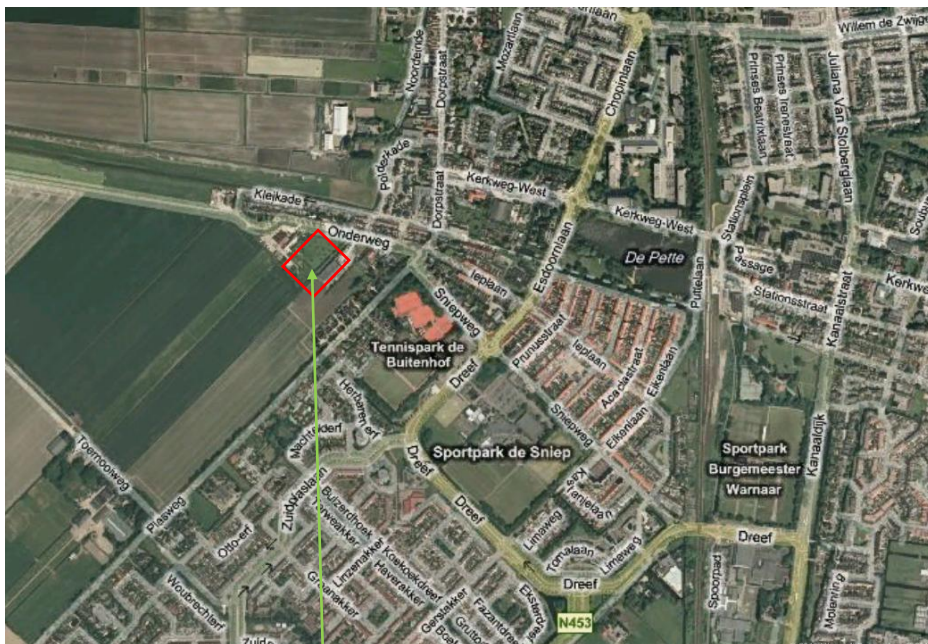
Figuur 1: Situering plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het betreffende plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	GS-besluit	Kroon
Bestemmingsplan "Dorpstraat "	23 september 1971	22 november 1972, no. 250/1	-

Voor dit bestemmingsplan geldt een conserverend beleid. Het perceel is hier bestemd voor "Landbouw, veeteelt en koude tuinbouw". De gevraagde functiewijziging is hiermee niet in overeenstemming.



Luchtfoto plangebied en omgeving.

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 ingegaan op de uitkomsten van de op 1 december 2010 gehouden informatiebijeenkomst voor omwonenden 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 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke orderingsbeleid. 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.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. 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 geschetste rijksbeleid en de AMvB. Het betreft immers herontwikkelingslocatie in het binnenstedelijke gebied. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking. Er zijn met deze planontwikkeling geen rijksbelangen gemoeid.

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 ZuidMeugel.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 van Zuid-Holland hebben naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening voor de hele provincie een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, op 2 juli 2010 vastgesteld. Deze is in de plaats gekomen 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, Nieuw erkerk 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 hoofdpogaven:

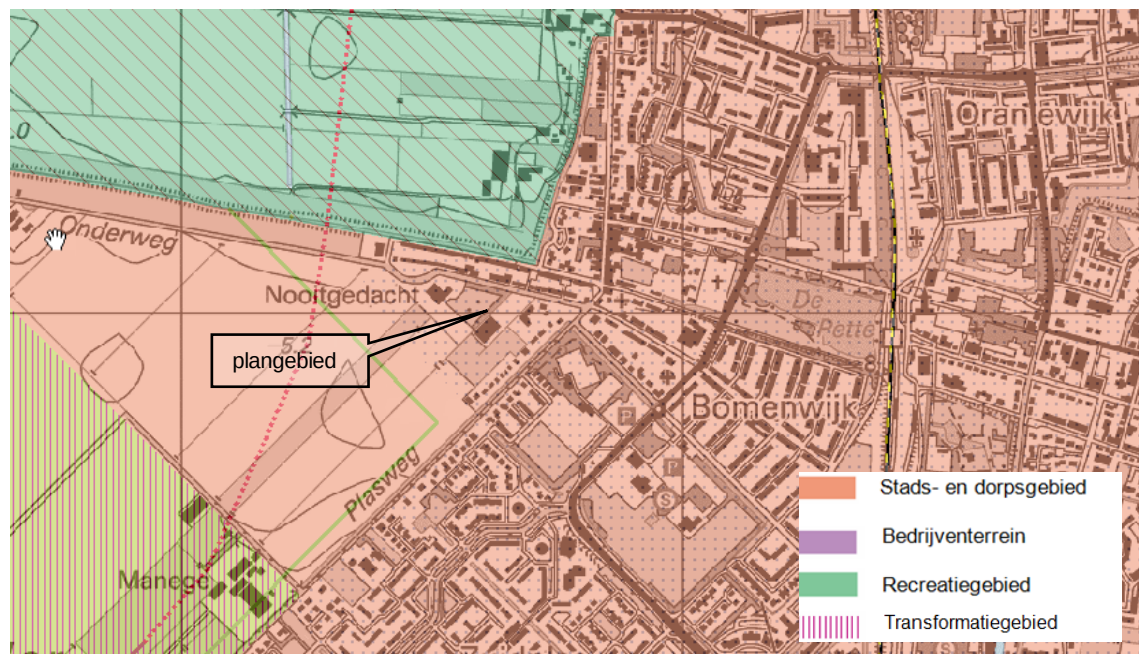
- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

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 binnen de bebouwingscontour.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. 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.'

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 stads- en dorpsgebied. (figuur 2).

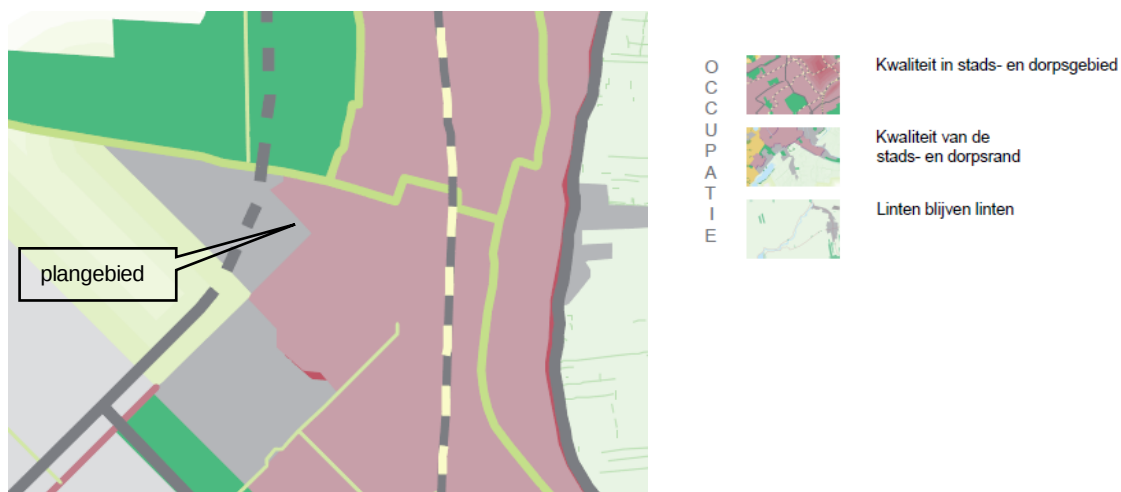


Figuur 2: Uitsnede functiekaart.

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 "Kwaliteit in stads- en dorpsgebied" (figuur 3). De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

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.



Figuur 3: uitsnede geactualiseerde kwaliteitskaart.

2.2.2 Verordening Ruimte

Op grond van artikel 2, lid 1 van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingcontouren nieuwvestiging van stedelijke functies uit te sluiten. Uitgangspunt is dat nieuwe woonbebouwing binnen de bebouwingscontour dient plaats te vinden. De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.

2.2.3 Provinciale Woonvisie 2011-2020

Sinds 2008 is het beleidsveld wonen sterk in beweging. De woningmarkt is nagenoeg tot stilstand gekomen en daarmee ook de noodzakelijke doorstroming op die woningmarkt. De financiële crisis met de daarop volgende economische recessie hebben een grote impact op het functioneren van de woningmarkt. Woningen staan langer te koop en de prijzen dalen. Ondanks de crisis is er tot 2010 nog doorgebouwd, doordat projecten nog in ontwikkeling waren. Aan de vraagkant is de kwaliteitscomponent van groter belang geworden.

Aan de productiekant ontstaan momenteel nieuwe coalities onder marktpartijen, soms ook in samenwerking met overheden. Deze coalities zijn er enerzijds op gericht om de woningmarkt weer op gang te krijgen, anderzijds om kwaliteit te verbeteren en kosten te verlagen. De veranderde context en de conclusie dat sommige veranderingen structureel zijn, zijn voor de provincie aanleiding geweest om de Woonvisie 2005-2014 te vernieuwen. In verband hiermede hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 12 oktober 2011 een nieuwe Woonvisie 2011-2020 vastgesteld. Deze visie is een basis voor nieuwe afspraken op provinciaal en (inter)regionaal niveau. In samenspraak met alle partijen op de woningmarkt moet dit leiden tot een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma met nieuwe samenwerkingsvormen en vernieuwd vertrouwen in elkaar.

De provinciale Woonvisie vormt het kader en formuleert de aandachtsvelden voor het beleidsveld wonen, zoals de provincie Zuid-Holland dat ziet. In regionale woonvisies wordt de provinciale Woonvisie verder ingevuld en uitgewerkt door de regio's. In deze regionale visies dienen ondermeer de verstedelijkingsafspraken Zuidvleugel en de nog te maken strategieën wonen Groene Hart en Delta vastgelegd te worden. De provincie Zuid-Holland wil de decentralisatie van de regie op de woningmarkt verder vormgeven door het belang van actuele regionale woonvisies te benadrukken. Voor de provincie Zuid-Holland zijn regionale woonvisies belangrijk en de provincie zal uitgangspunten hiervoor in de PSV opnemen. Bestaande afspraken zullen worden herijkt, indien aanpassingen nodig zijn op nieuwbouwprogramma's en verbetering van de (bestaande) kwaliteit. Deze aanpassingen worden verankerd in de provinciale en regionale woonvisies. De provincie stuurt hierop door onder andere te bevorderen dat regio's een actuele regionale woonvisie hebben.

De nieuwbouwontwikkeling van dit bestemmingsplan is verankerd in het gemeentelijke woningbouwprogramma (zie paragraaf 2.4.2).

2.3 Regionaal beleid

In de volgende paragrafen wordt aandacht besteed aan het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas, de regionale Woonvisie en het interimbeleid ISP.

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:

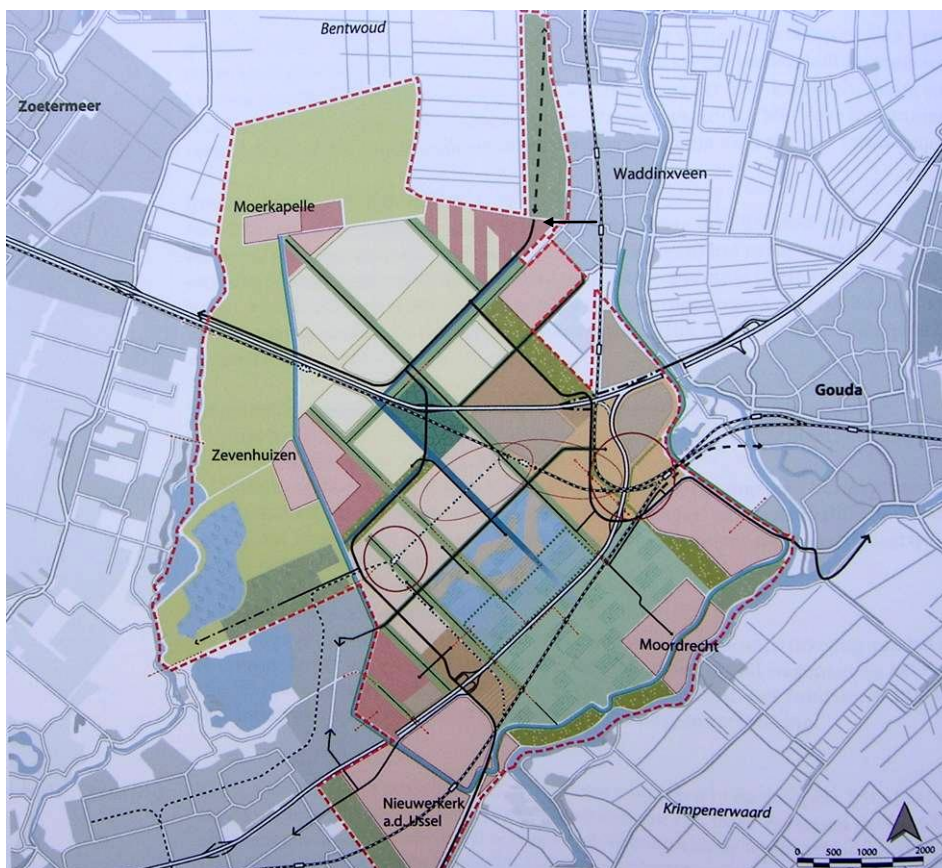
- Een inrichtingsschets voor de Zuidplaspolder op schaal 1:25.000
- De hoofdstructuur voor groen, water en verkeer
- Aantallen te bouwen woningen
- Aantallen hectares voor bedrijventerreinen en glastuinbouw
- Een visie op de financiering
- Een visie op de ontwikkelingsorganisatie
- Een fasering van het 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 Zuidplasmunicipaliteiten Gouda, Waddinxveen en de voormalige municipaliteiten Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel, en Zevenhuizen-Moerkapelle (thans gemeente Zuidplas).

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 'bestaand en gepland: wonen en werken'. Het plangebied is met een zwarte pijl aangeduid op de plankaart.



Figuur 4: Plankaart ISP.

2.3.2 Regionaal beleid; Woonvisie Zuidplas

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 17 december 2008 de Woonvisie Zuidplas vastgesteld in het kader van het project Driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda. De Woonvisie heeft als centraal uitgangspunt dat de bestaande woningbouwplannen van de toenmalige Z5-gemeenten en de stadsregio Rotterdam een gegeven zijn. De nieuw te ontwikkelen woningen en woonmilieus in de Zuidplaspolder zijn aanvullend op deze bestaande plannen en mogen daarmee niet onnodig concurreren. Dit uitgangspunt geldt voor de aantallen (kwantiteit) en voor de woonmilieus (kwaliteit).

Ontwikkelingen in de bestaande voorraad van de drie gemeenten (voorheen vijf) krijgen slechts beperkt aandacht, namelijk voor zover nodig voor een goede afstemming met de woningbouw in de Zuidplaspolder. Ook is er geen gedetailleerde informatie over het woonbeleid van de vijf gemeenten opgenomen. Hier wordt verwezen naar de gemeentelijke woonvisies. In hoofdstuk 2.4.3 wordt hierop nader ingegaan.

In de Woonvisie Zuidplas wordt in het bestaande bebouwde gebied van Waddinxveen in de periode 2005-2020 naar verwachting in het totaal 1.830 woningen opgeleverd, die alle gerealiseerd worden in een klein stedelijk woonmilieu. Daarnaast ontwikkelt Waddinxveen binnen haar bebouwingscontour in de periode 2010-2020 ook de uitbreidingslocatie Triangel met in totaal circa 2.700 woningen. Onderhavige planontwikkeling is begrepen in de woningbouwproductie van het binnenstedelijke gebied.

2.3.3 Notitie Interimbeleid ISP

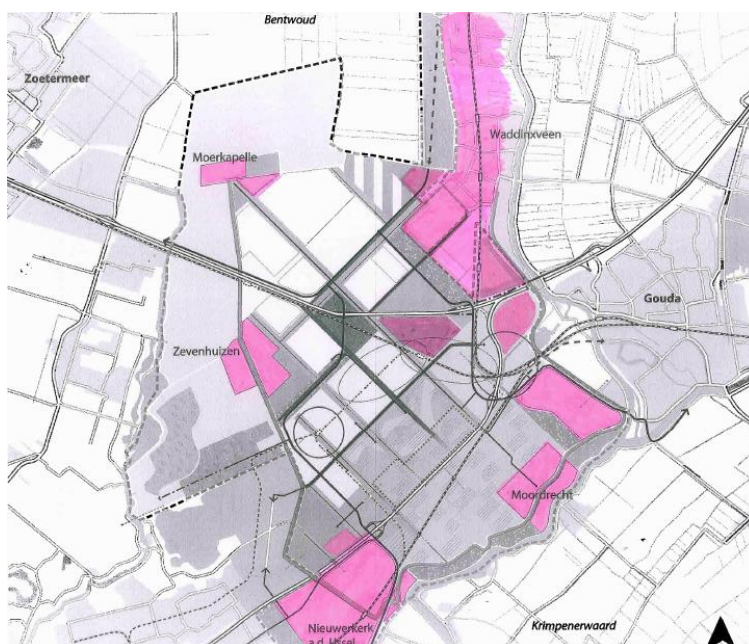
De gemeenteraad van Waddinxveen heeft in oktober 2006 de Notitie interimbeleid voor vrijstellingen ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening binnen het gebied van het Intergemeentelijke Structuurplan Zuidplas vastgesteld. Dit besluit is hierna gepubliceerd en in werking getreden. Het interimbeleid geldt in beginsel voor de periode 2006-2010. Deze regeling is vastgesteld om te voorkomen dat gewenste ontwikkelingen worden gefrustreerd, of dat te vroeg op (gewenste) ontwikkelingen wordt geanticipeerd. De situatie, waarin geen enkele vrijstelling mogelijk is, leidt namelijk tot knelpunten voor burgers en bedrijven, terwijl bovendien

niet iedere ontwikkeling per definitie ongewenst is of een belemmering vormt voor de ISP-ontwikkelingen. Om te voorkomen dat het gehele ISP-gebied ruimtelijk gezien “op slot komt te zitten” tot het moment dat bestemmingsplannen in procedure komen, is daarom dit interimbeleid geformuleerd.

Om het interimbeleid helder en eenvoudig te houden is ernaar gestreefd om daar waar mogelijk een algemeen interimbeleid per deelgebied te formuleren. Voor de bestaand stedelijk gebied is het volgende beleid vastgesteld (citaat):

Deelgebied 1: bestaand stedelijk gebied.

De bestaande kernen Moerkapelle, Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel, Waddinxveen, Zevenhuizen en enkele gebieden waarvan de ontwikkeling al is gestart zijn op de plankaart van het ISP opgenomen, maar de hoofdfunctie van deze gebieden zal in het kader van de Zuidplas-ontwikkelingen niet veranderen. De gebieden komen overeen met het bestaande stedelijke gebied op de contourenkaarten van het Streekplan Zuid-Holland Oost (woongebieden incl. Westergouwe en de Waddinxveense wijk Zuidplas en bestaande bedrijventerreinen incl. Gouwepark, Coenecoop en Distripark A 12: de zogenaamde ‘paarse en roze gebieden’).



Figuur 5: deelgebied 1; bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied is op de bijbehorende kaart (zie hiervoor figuur 5) als bestaand stedelijk gebied aangeduid. De planontwikkeling is in overeenstemming met het ISP, de nieuwe provinciale Structuurvisie en de gemeentelijke structuurvisie.

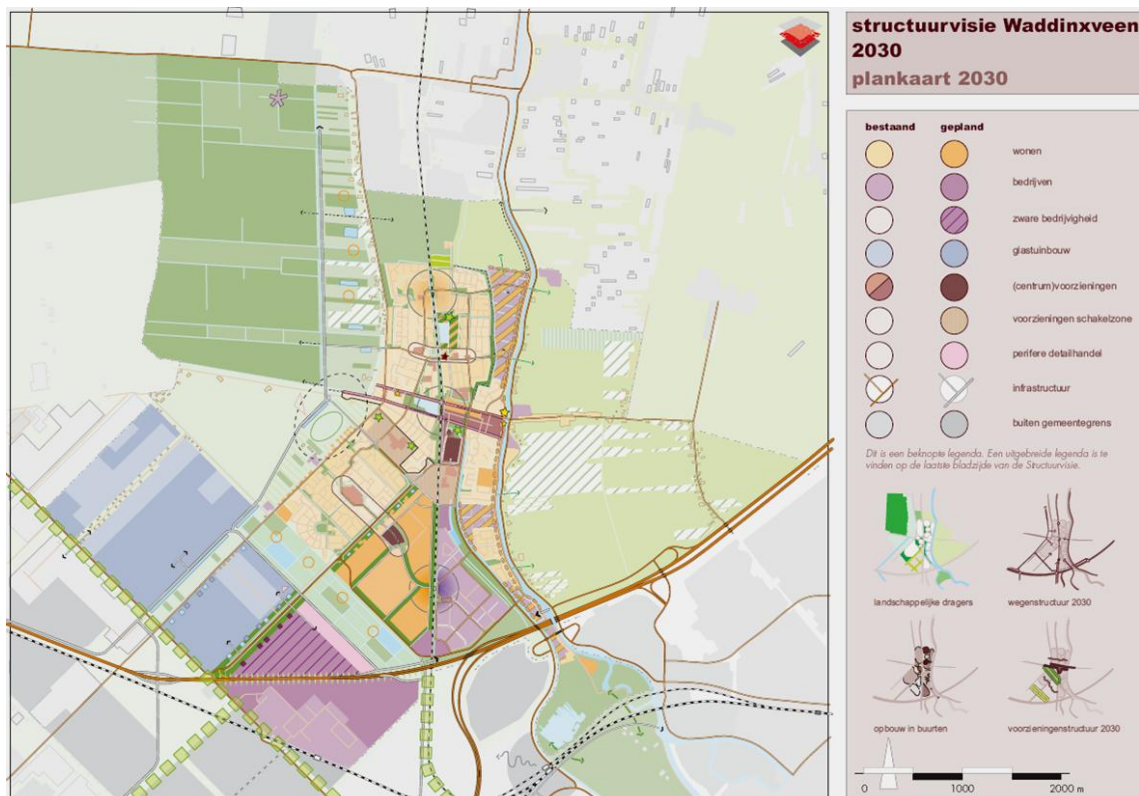
2.4 Gemeentelijk beleid

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, Groenstructuurplan, Klimaatplan en de Nota leefbare wijken.

2.4.1 Structuurvisie

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 20 december 2006 de gemeentelijke Structuurvisie Waddinxveen 2030 vastgesteld. In de structuurvisie wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Waddinxveen tot 2030 aangegeven. Het plan doet uitspraken over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij ook aandacht is besteed aan sociale aspecten.

Als ruimtelijk uitgangspunt op het gebied van landschap profileert Waddinxveen zich als een gemeente op de overgang tussen stad en het Groene Hart. Behoud van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten vormt daarom een belangrijk uitgangspunt. Een belangrijk deel van de Waddinxveense woonkwaliteiten wordt bepaald door de groen- en waterstructuren binnen de bebouwde kom. Deze structuur kan worden versterkt door de aansluiting op de omringende open landschappen te verbeteren. Naast de interne groenstructuur wordt de kwaliteit van het wonen in Waddinxveen voor een belangrijk deel gedragen door de kleinschalige opzet van de wijken en buurten. Mensen voelen zich er thuis vanwege de 'menselijke' maat, de aanwezige voorzieningen en het feit dat ze hun buurten kennen.



Figuur 6: Plankaart Structuurvisie Waddinxveen 2030.

In de structuurvisie maakt het plangebied onderdeel uit van het bestaand woongebied. Dit gebied grenst aan de strategische opgave voor de westelijke randzone, waar inrichting voor verkeer, groen, water, wonen en commerciële voorzieningen tot een hoge beeldkwaliteit moet leiden. Het gebied tussen de Kleikade en de aansluiting op de Zuidelijke Rondweg biedt onder andere mogelijkheden voor het uitbouwen van het lint langs de Plasweg.

2.4.2 Woonvisie en woningbouwprogrammering

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 16 februari 2005 een Woonvisie vastgesteld. In deze visie worden aanbevelingen gedaan voor het gemeentelijke beleid op het gebied van het wonen voor de korte en middellange termijn tot 2010.

Belangrijke aanbevelingen voor het te voeren beleid in bedoelde periode zijn:

- het voorzien in de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen;
- het inzetten op de kwaliteit van de woning en de woonomgeving;
- het realiseren van woningen die geschikt zijn voor ouderen en gehandicapten krijgt de voorkeur;
- doorstroming dient bevorderd te worden, dit betekent de bouw van meer duurdere woningen;
- de woningproductie vindt plaats op (onder andere) inbreidingslocaties.

Voor wat betreft woningbouwprogrammering wordt uitgegaan van maximaal 30 vrijstaande en/of twee-onder-een-kapwoningen. De nieuwbouw hiervan past binnen de doelstelling om vanaf 2006 reeds minimaal 50 woningen per jaar te bouwen. In de periode 2007 t/m 2010 wordt

de bouwproductie opgevoerd tot gemiddeld 350 woningen per jaar op onder andere (kleine) inbreilocaties (doelstellingen 8 en 9 van de Woonvisie).

Meerjarenprogramma woning 2010-2014

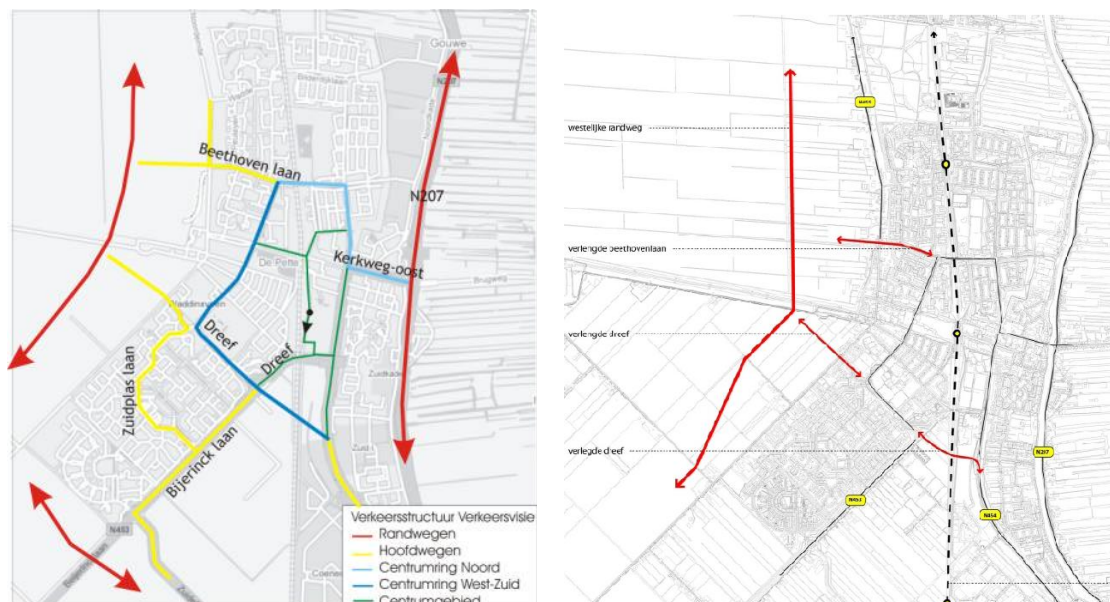
Overeenkomstig doelstelling 10 van de Woonvisie is door het college op 13 april 2010 een geactualiseerd meerjarenprogramma/ prognose woningbouw 2010-2014 vastgesteld. In dit programma is de locatie opgenomen met een verwachte startdatum van 2012.

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. Tegelijkertijd ontstaat ook ruimte om het grootste knelpunt in Waddinxveen op te lossen: het kruispunt Kanaalstraat, Juliana van Stolberglaan en Kerkweg-Oost.

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. 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 8). 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 geplande Verlengde Dreef loopt ten zuidwesten van het plangebied.

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.



Figuur 7: Gewenste verkeersstructuur Verkeersvisie. Figuur 8: Bypass (middellange termijn).

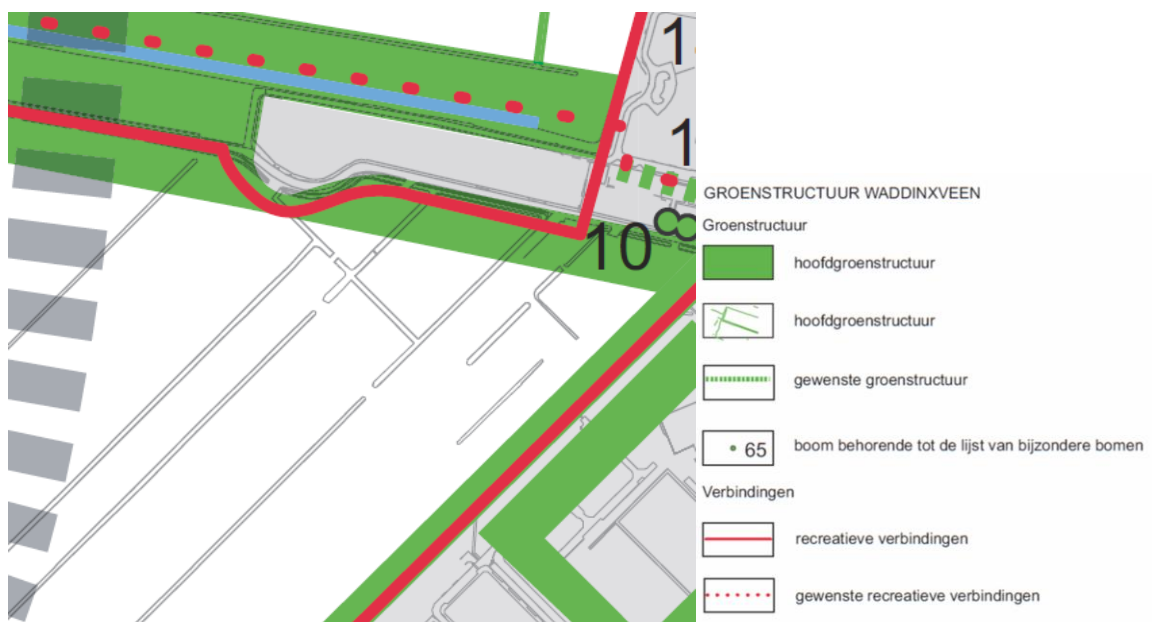
Resumerend zijn de basisprincipes van de Verkeersvisie:

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).

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 aan de rand van het dorp 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. Het planvoorstel doet deze structuur geen geweld aan, omdat de woningen in een groene geleding met veel water worden gerealiseerd, waarbij in het bijzonder aandacht wordt besteed aan de zone langs de Onderweg.



Figuur 9: Groenstructuur kaart.



De Onderweg richting Moerkapelle.

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.

2.4.6 Nota Leefbare Wijken

De gemeenteraad heeft op 1 december 2006 een visie vastgesteld over de leefbaarheid die ze haar burgers wil bieden. Deze notitie bevat een concreet voorstel voor een werkbare Waddinxveense visie, bestaande uit slechts vijf inhoudelijke uitgangspunten, alsmede de criteria waaraan moet worden voldaan om te komen tot een doeltreffend beleid op het gebied van leefbaarheid én om dat op een adequate, wijkgeoriënteerde wijze te organiseren. De gemeente tracht haar doelstellingen op dit gebied te realiseren door het leveren van directe en indirecte bijdragen aan initiatieven en vraagstukken in de verschillende Waddinxveense wijken. De visie is als volgt omschreven (citaat):

We willen wijken en buurten waar het voor burgers goed, veilig en prettig wonen is. We willen dat de burgers, maatschappelijke organisaties, verenigingen en ondernemers goede bijdragen leveren aan het maatschappelijk leven, waardoor de sociale samenhang in Waddinxveen sterk bevordert wordt. Het stimuleren van betrokkenheid en (dus) eigen verantwoordelijkheid is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De planontwikkeling voldoet aan de in de notitie opgesomde uitgangspunten, omdat een (verkeers)veilige omgeving c.q. openbare ruimte gecreëerd.

2.5 Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijksbeleid. Het betreft immers een inbreidings- en herontwikkelingslocatie. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

Deze planontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie en de Verordening Ruimte, omdat het plangebied is opgenomen binnen de zogenaamde rode contour en is aangeduid als stads- en dorpsgebied.

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 bebouwingslint langs de Onderweg wordt versterkt.

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 aan de rand van de bebouwde kom. Ten westen hiervan staat de boerderij 'Nooitgedacht' waarin een hoveniersbedrijf is gevestigd. Ten zuidoosten hiervan liggen de achtertuinen van de lintbebouwing aan de Plasweg. Aan de overzijde van de Onderweg staan voornamelijk rijenwoningen.

3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De (stedenbouwkundige) randvoorwaarden en uitgangspunten zijn vastgelegd in een notitie van burgemeester en wethouders van Waddinxveen. Deze uitgangspunten hebben als leidraad gediend voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Er is sprake van twee beeldbepalende randen: Onderweg en het tracé van de Verlengde Dreef. Het overige deel is minder zichtbaar vanwege de omliggende bebouwing. De voor de locatie opgestelde randvoorwaarden zijn afgeleid van de randvoorwaarden voor de naastgelegen planontwikkeling 't Suyt.



Figuur 10: Voorbeeldschets uit Algemene randvoorwaarden plan 't Suyt eerste fase van de gemeente.

Stedenbouw

Voor het stedenbouwkundig programma van eisen gelden in hoofdzaak de volgende uitgangspunten voor de planlocatie:

Algemene uitgangspunten: De locatie ligt aan de rand van Waddinxveen. Het roept het beeld op van een landelijk en informeel woongebied. Afwisseling in verschijningsvorm (nokrichting, rooilijn, gevelindeling, woningplattegrond, kleur en dergelijke) wordt voorgestaan. De locatie wordt omkaderd door een nieuw aan te leggen watergang. Watergang (inclusief taluds) wordt op eigen terrein aangelegd. Voor autoverkeer is het plangebied met minimaal 1 toegang bereikbaar, voor hulpdiensten en langzaam verkeer minimaal vanaf 2 toegangen.

Parkeren en openbare ruimte: Het bewonersparkeren wordt op eigen terrein opgelost, minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (exclusief garage). Bij parkeren voor de garage geldt een minimale opritlengte van 5,5 meter. Bezoekers parkeren, (15 parkeerplaatsen totaal) wordt in de openbare ruimte opgelost (informeel en in kleine eenheden van maximaal 10 parkeerplaatsen gegroepeerd). De openbare ruimte dient als verblijfsgebied te worden ingericht met bij voorkeur smalle profielen. Binnen het plan wordt voorzien in een speelplekje voor kleine kinderen. In beginsel wordt dit speelplekje gerealiseerd in de rotonde. Hagen worden in beginsel niet binnen 50 cm van de erfgrans geplant. Het water maakt geen onderdeel uit van het openbaar gebied. De draaicirkels voor de toegankelijkheid vuilnisophaalwagens dient voldoende te zijn.

Gebouwen en omgeving: De korrelgrootte sluit aan op zowel de bestaande omgeving als de nieuw in ontwikkeling zijnde woningbouwontwikkeling 't Suyt. De nieuwe bebouwing volgt hoofdzakelijk de richting van de Zuidplaspolder. De voorzijden zijn naar de openbare ruimte gericht. De randen aan de Onderweg en het tracé van de Verlengde Dreef dienen als 'voorkanten' te worden uitgewerkt. Voor het hele gebied geldt dat er een afwisseling in de nokrichtingen plaatsvindt. Voor de hoofdgebouwen bedraagt de goothoogte binnen de bouwvlakken maximaal 5,5 meter, de bouwhoogte maximaal 9 meter. Het bebouwingspercentage voor alle kavels is maximaal 35% per kavel. De hoofdgebouwen staan op minstens 4 meter van de onderlinge perceelsgrenzen. Voor bijgebouwen geldt 2 meter. Uitzonderingen zijn er voor gedeelde binnenmuren. De hoofdbebouwing wordt voorts op minstens 4 meter van de openbare ruimte gebouwd met variërende afstand tussen bebouwing en openbare ruimte.

3.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is groot circa 2 hectare. Het huidige gebruik is bedrijfsdoeleinden (tot voor kort was hier een garagebedrijf gevestigd) en weidegrond. De locatie grenst aan de achterzijde van de lintbebouwing van de Plasweg en de het tracé van de nieuw aan te leggen Verlengde Dreef. Aan de voorzijde ligt de Onderweg waar feitelijk de lintbebouwing nu wordt opgevuld met woningbouw als afronding van de bebouwde kom, waarbij aansluiting wordt gezocht met de woningbouwontwikkeling 't Suyt in de Zuidplaspolder. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met het toekomstige ruimtelijke beleid voor dit plandeel van de Zuidplaspolder.

Op basis van de door de gemeente geformuleerde uitgangspunten is een stedenbouwkundige opzet gemaakt, welke als basis heeft gediend voor het ontwikkelen van circa 25 tot maximaal 30 (voornamelijk vrijstaande) woningen.



De Onderweg richting de dorpskern. Rechts de achterzijde van de lintbebouwing aan de Plasweg.

De naastgelegen boerderij Nooitgedacht.



De planlocatie gezien vanaf de Kleikade.



Het te slopen garagebedrijf aan de Onderweg 8.



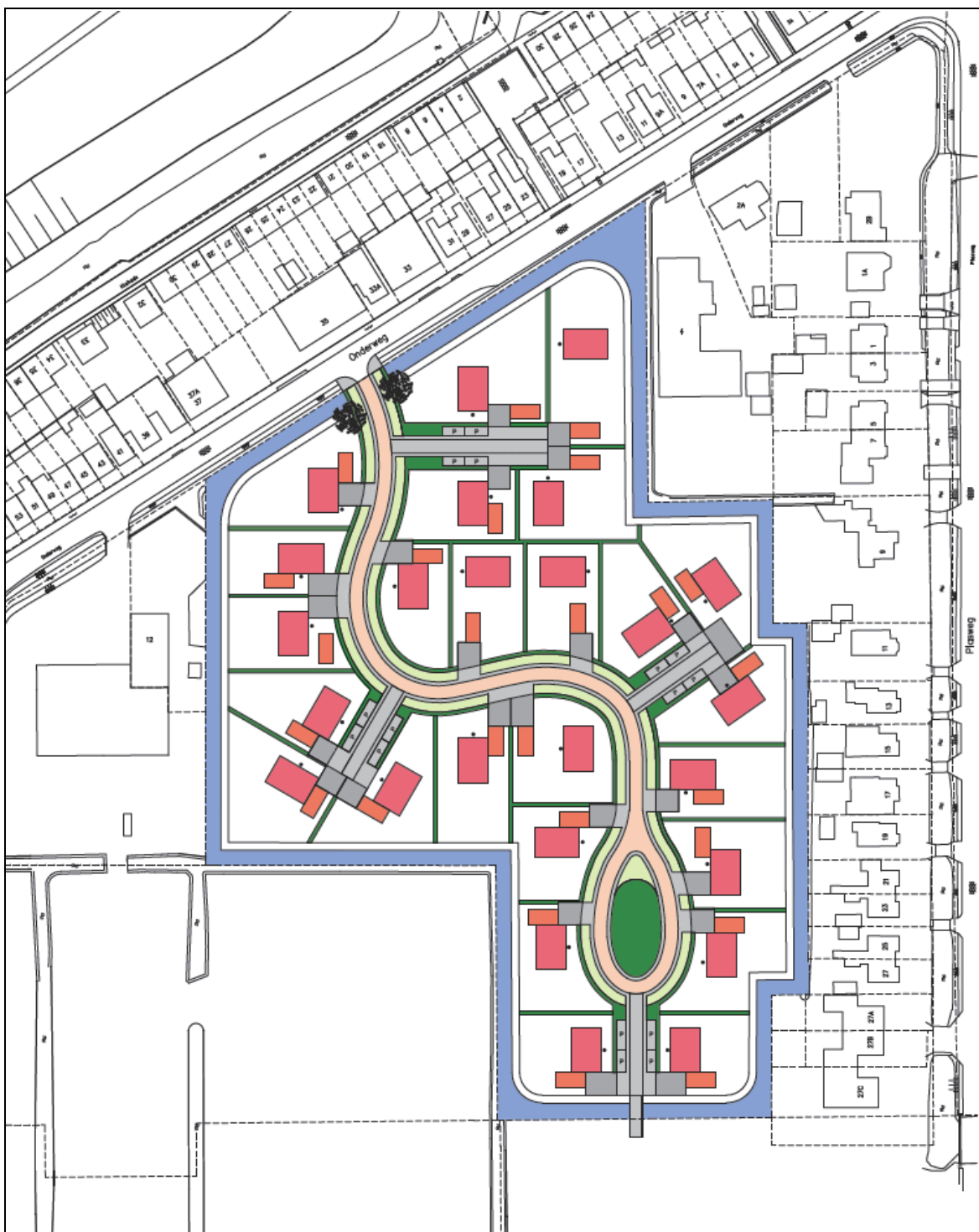
De achterzijde van de lintbebouwing aan de Plasweg.

3.3.1 Planbeschrijving

Het plangebied wordt op een landschappelijke manier ingebed. De vrije sector kavels (de zogenaamde groene kamers) worden primair ontsloten vanaf de Onderweg en secundair vanaf de (nieuw aan te leggen) wijkstructuur naar de Plasweg (voor voetgangers en calamiteiten). De vrij vormgegeven ontsluitingsweg eindigt door middel van een cul de sac. Deze ontsluitingsweg wordt begrensd door hagen die alternerend hoog en laag zijn. (Laag: grenzend aan de voortuinen van de kavels, hoog: grenzend aan de zij c.q. achtertuinen van de kavels.)

Op een aantal punten in het plan worden de kavels ontsloten vanaf een gemeenschappelijke voorruimte. Leidend in het concept is het vormgeven van de landschappelijke groene kamers. Het voor de waterbalans benodigde oppervlaktewater wordt ingezet als natuurlijke erfafscheiding. Het benodigde parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Het bezoekers parkeren zal in het ontsluitingsprofiel worden opgenomen.

Ten einde een ruime setting van de woningen te realiseren worden voorwaarden gesteld aan de maximale goot- en nokhoogte en aan de afstand tot de erfgronden. De woningen die direct aan de Onderweg grenzen worden primair georiënteerd op de Onderweg zonder afgeschermden tuinen. De woningen nabij de Verlengde Dreef (zuidwest zijde) zullen door een groenzone en een ruime waterpartij voldoende afstand krijgen tot de nieuw aan te leggen wijkontsluitingsweg richting Plasweg en de nieuwe woningbouwontwikkeling 't Suyt, waardoor het mogelijk is dat beide plannen een eigen identiteit kunnen krijgen. Hiermee is tevens voorzien in voldoende afstand tot de Verlengde Dreef in verband met de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai. Hiervoor zal een procedure hogere grenswaarde worden gevoerd (zie verder paragraaf 4.1.2). In het beeldkwaliteitsplan is de gewenste beeldkwaliteit met betrekking tot de architectuur vastgelegd. In de regels is hiervoor een nadere eis opgenomen, zodat naleving hiervan kan worden afgedwongen bij vergunningverlening naar aanleiding van ingediende aanvragen omgevingsvergunningen. In de hieronder opgenomen afbeelding is de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied weergegeven.



Figuur 11: impressie stedenbouwkundige verkaveling.

3.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Onderweg. Via de Sniepweg en de Dreef wordt aangetakt op de Beijerincklaan (N453). Vanaf deze weg kan men naar de rijksweg A12 rijden. De Kanaaldijk (N454) en de in aanleg zijnde Verlegde Dreef vormen de verbinding naar de Krimpenervaard en rijksweg A20. In noordelijke richting wordt het gebied via de Esdoornlaan, Beethovenlaan en het Noordeinde (N455) ontsloten naar de N11 via Boskoop en Hazerswoude-Dorp.

De bereikbaarheid voor het langzaam verkeer is goed te noemen. Er liggen fietspaden die aansluiten op de omliggende woonwijken. Voor langzaam verkeer en hulpdiensten is het plangebied vanaf de Onderweg en via de Plasweg bereikbaar.

De planlocatie is ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Zo is er nabij de rotonde aan de Esdoornlaan/ Dreef een bushalte met rechtstreekse busverbindingen naar Gouda, Rotterdam en Leiden, alsmede de Interliner naar Den Haag Centraal Station. Op circa 1 kilometer afstand bevindt zich voorts een NS-station (spoorverbinding Gouda-Alphen aan den Rijn). Deze spoorverbinding wordt omgezet in een light-railverbinding, de RijnGouwelijn, tussen Gouda, Alphen aan den Rijn, Leiden en Noordwijk.

De openbare ruimte in het plangebied zelf wordt ingericht als verblijfsruimte met smalle profielen en voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en een speelplekje voor kinderen.

Parkeren

Voor de woningen wordt een parkeernorm aangehouden van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen erf conform de gemeentelijke randvoorwaarden. Deze norm is overeenkomstig de uitgangspunten van de CROW/ ASVV 2004. Voorts worden minimaal 15 bezoekers parkeerplaatsen in het openbare gebied gerealiseerd.



De Onderweg, gezien vanaf de Dorpstraat.



De Plasweg met rechts de Sniepweg en verderop linksaf de Onderweg.

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 garagebedrijf met voorterrein en weidegebied. Het gebied langs de Onderweg kan worden beschouwd als een overwegend woongebied. Naast woningen komen er ook verspreid liggende bedrijven voor, zoals een papierhandel, een hoveniersbedrijf en opslaggebouw van een verhuisbedrijf.



De papierhandel aan de Onderweg.



De opslagruimte van het verhuisbedrijf.

Het garagebedrijf wordt gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. De overige functies nabij het plangebied zijn in tabel 4.1 genoemd.

Tabel 4.1: overzicht bedrijven nabij plangebied.

Bedrijf	Adres	Richtafstand tot rustige woonwijk	Opmerking
Hoveniersbedrijf Van Vliet (categorie 3.1, type C inrichting).	Onderweg 12	50 m	Het hoveniersbedrijf is voornemens het bedrijf op termijn te verplaatsen. Na beëindiging ter plaatse is er geen sprake meer van enige overlast.
Papier- en metaalhandel Metselaar (categorie 2)	Onderweg 35-37	30 m	Twee woningen in het plangebied liggen op een afstand van 20 meter. De overige woningen liggen ruim buiten deze richtafstand. Aan weerszijden en achterzijde van de papierhandel zijn woningen op kortere afstand gesitueerd. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen.
Asscheman Vervoer-Verhuizingen (opslag) (categorie 2)	Onderweg 4	30 m	Twee woningen in plangebied liggen op een afstand tussen 15 en 20 meter. In het akoestisch onderzoek industrielawaai wordt aangetoond dat woningbouw toch mogelijk is. De overige woningen liggen op een grotere afstand dan 30 meter.

In verband hiermede is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd door AV Consulting B.V. (rapport AV.0804-I van 6 juli 0211, bijlage 1) om na te gaan of de betreffende industriële activiteiten kunnen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens in overleg met de Milieudienst Midden-Holland een herziening van dit rapport uitgevoerd. De rapporten zijn hieronder samengevat.

Akoestisch onderzoek industrielawaai (juli 2011)

In het onderzoek is de geluidbelasting berekend van papierhandel Metselaar, Asscheman Vervoer-Verhuizingen en hoveniersbedrijf Van Vliet. Deze bedrijven zijn gevestigd aan de Onderweg in Waddinxveen. Na overleg met de Milieudienst Midden-Holland en de gemeente Waddinxveen zijn alleen deze industriële activiteiten als relevant beschouwd.

Ten behoeve van het onderzoek zijn er geluidberekeningen verricht conform de eisen uit de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (HMRI-1999). De optredende geluidniveaus in de omgeving van de inrichting zijn bepaald met een overdrachtsberekening volgens de specialistische methode uit de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de gevels van de nieuw te bouwen woningen alleen overschrijdingen optreden van de geluidvoorschriften van papierhandel Metselaar (in de dagperiode) en Asscheman Vervoer-Verhuizingen (in de avond- en nachtperiode).

Ten behoeve van de inpasbaarheid is in overleg met de Milieudienst nader onderzoek verricht of de bedrijven in de huidige situatie voldoen aan hun geluidvoorschriften ter hoogte van de direct omliggende bestaande woningen van derden. Inzake de bedrijfsvoering van Asscheman Vervoer-Verhuizingen wordt vermeld dat deze enkel in de dagperiode in bedrijf kan zijn. Eén en ander is ook het uitgangspunt van dit bedrijf. Inzake de bedrijfsvoering van Metselaar wordt vermeld dat deze onder de vigerende geluidvoorschriften niet kan functioneren. De geluidvoorschriften zijn als verouderd te kenmerken. Inzake de bedrijfsvoering van Van Vliet wordt vermeld dat deze onder de vigerende geluidvoorschriften volledig kan functioneren.

Dit betekent dat voor het nieuwbouwplan (lees kavelgrenzen) ten gevolge van de bedrijven geen overschrijdingen van de betreffende geluidnormen meer zullen optreden, omdat de vigerende geluidvoorschriften zodanig zijn dat de twee bedrijven feitelijk al voorzieningen moeten treffen aan de bestaande bedrijfsvoering om te kunnen voldoen aan de geluidvoorschriften ten opzichte van de bestaande woningen. Hierbij is mede in ogenschouw genomen dat het hoveniersbedrijf voornemens is haar bedrijfsactiviteiten op termijn te verplaatsen. (De bestaande activiteit geeft vanuit milieuoptiek overigens geen belemmering.) Voor papierhandel Metselaar is in het bestemmingsplan Bebouwde Kom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Woondoeleinden' voor maximaal 10 woningen.

Actualisatie akoestisch rapport industrielawaai (april 2012)

In verband met een ingekomen zienswijze van D. Metselaar & Zn. v.o.f. heeft een nieuw akoestisch onderzoek plaatsgevonden om vast te stellen of de bedrijfsactiviteiten van de inrichting ter plaatse van de bestemmingsgrens van het plangebied door realisatie van de woningen uit akoestisch oogpunt worden beperkt. Ten behoeve hiervan zijn nieuwe geluidmetingen verricht. Dit onderzoek is uitgevoerd door Peutz te Zoetermeer (rapportnummer O 15287-1-RA-001 van 20 april 2012, bijlage 2). Hierbij zijn de volgende uitgangspunten aangehouden.

De inrichting valt vanaf in januari 2011 onder het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' (Activiteitenbesluit). Hiermee vervallen de huidige voorschriften uit de vigerende vergunning (na de van toepassing zijnde overgangstermijn) en dient de inrichting te voldoen aan de geluidvoorschriften zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. In dit Besluit geldt voor de dagperiode een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 50 dB(A). Na overleg met de Milieudienst Midden-Holland is voor dit onderzoek een geluidbelasting voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen overeengekomen van 45 dB(A) in de dagperiode, omdat sprake is van een rustig gebied.

Met inachtneming hiervan blijkt dat de volgende maatregelen noodzakelijk zijn om de bedrijfsactiviteiten niet te beperken:

- het opstellen van een maatwerkvoorschrift voor Metselaar waarbij een geluidgrenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) in de dagperiode van 45 dB(A) ter plaatse van het plangebied wordt opgenomen;
- én het opstellen van een maatwerkvoorschrift voor Metselaar waarbij een geluidgrenswaarde voor het maximale geluidniveau (L_{Amax}) in de dagperiode van ten minste 67 dB(A) ter plaatse van het plangebied wordt opgenomen;
- én
- de realisatie van een geluidscherm aan de noordzijde van het noordwestelijke deel van het plangebied met een hoogte van ten minste 2 m ten opzichte van het plaatselijk maaiveld;
- óf het onttrekken van het meest noordwestelijke deel van het plangebied als woonbestemming.

Omdat op 1 januari 2014 de voorschriften uit het Activiteitenbesluit van kracht worden en de vergunningvoorschriften vervallen, wordt het opstellen van maatwerkvoorschriften niet meer nodig geacht, omdat er dan van rechtswege al hogere geluidsniveaus zijn toegestaan (50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau (L_{Amax}). Daarmee zijn de rechten van D. Metselaar & Zn. v.o.f. voldoende geborgd.

Na uitvoering van voornoemde maatregelen bedragen het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximale geluidniveau (L_{Amax}) ter hoogte van het plangebied ten hoogste respectievelijk 45 en 67 dB(A) in de dagperiode. Met dergelijke geluidsniveaus is sprake van een goed woon- en leefklimaat. De 45 dB(A) contour voor de dagperiode is opgenomen in figuur 12.

Voor het plangebied heeft dit tot gevolg dat de meest noordwestelijke woning niet bij recht mogelijk is, omdat plaatsing van een geluidscherm vanuit stedenbouwkundige overwegingen niet gewenst is. Voor dit plangedeelte zal daarom de bestemming 'Tuin' worden toegekend. Voor dit gebied wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, welke kan worden toegepast wanneer de bedrijfsactiviteiten aan de Onderweg 35-37 worden beëindigd dan wel op een andere wijze de met dit bedrijf aanwezige milieuhinder is opgeheven. Met inachtneming van het

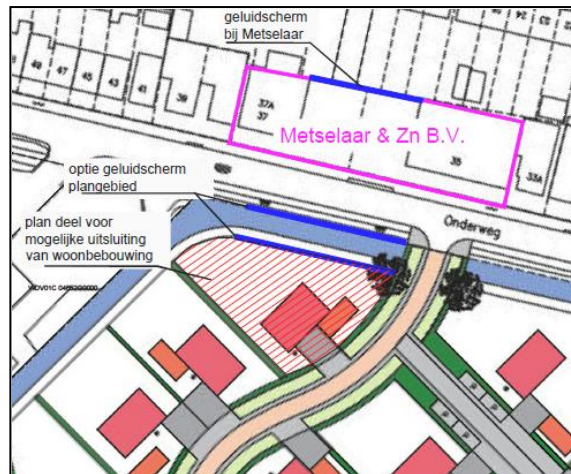
vorenstaande levert de woningbouwontwikkeling aan de Onderweg 8 een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en de milieukwaliteit van de omgeving.

Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de aanwezige c.q. nieuwe milieubelastende activiteiten wanneer voor de meest noordwestelijke woning een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen.



Figuur 12: 45 dB(A) dagperiode.



Plandeel waar geen woningbouw bij recht mogelijk is.

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 rijsnelheid 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 dat is gelegen in de zone van een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Onderweg, Dorpsstraat, Kleikade, Veenkade, Ieplaan, Plasweg en Sniepweg. Voor de Onderweg en Sniepweg geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. De overige wegen zijn zogenaamde 30 km/h zones. In het zuidwesten van het plangebied is de wijkontsluitingsweg naar de Bentwoudlaan gepland. In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit (geactualiseerde) onderzoek is uitgevoerd door AV Consulting B.V. te Bergambacht (rapportnummer AV.0804 van 27 juni 2011, bijlage 3). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) L_{den} voor zeven woningen ten gevolge van de Onderweg (drie woningen) en Verlengde Dreef (vier woningen) wordt overschreden met 3 tot maximaal 14 dB. Dit betekent dat een hogere waarde voor de woningen langs de Onderweg dient te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders voor de gevels van een beperkt aantal woningen, nadat hiervoor een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaaï is doorlopen. Deze procedure zal gelijktijdig worden gestart met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Een hogere waarde procedure ten gevolge van de geluidsbelasting van de toekomstige Verlengde Dreef zal bij het bestemmingsplan, wat deze weg mogelijk maakt, moeten worden gevoerd.

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

Verlengde Dreef

In de Structuurvisie en verkeersvisie van de gemeente Waddinxveen is de Verlengde Dreef opgenomen als toekomstige ontsluiting naar de Westelijke rondweg (Bentwoudlaan). Om de realisering van de toekomstige Verlengde Dreef niet onmogelijk te maken, dan wel om te voorkomen dat er aanvullende maatregelen nodig zijn, zijn door de Milieudienst Midden-Holland de geluidscontouren ten gevolge van de Verlengde Dreef voor 2020 berekend, uitgaande van wegdektype stil asfalt en de verkeersgegevens uit de verkeersvisie van Waddinxveen. Deze contouren zijn in figuur 13 weergegeven. In bijlage 4 zijn de invoergegevens opgenomen.



Figuur 13: Geluidscontour voor de toekomstige Verlengde Dreef, uitgevoerd met stil asfalt.

Voor woningen waarvan de geluidsbelasting op één van de gevels 53 dB of meer bedraagt gelden de volgende voorwaarden vanuit de beleidsregel Hogere Waarden Midden Holland:

- Er dient voldoende verzekerd te worden dat de verblijfsruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.
- Eén van de tot de woning behorende buitenruimten dient een gecumuleerde geluidsbelasting te hebben van ten hoogste 48 dB of lager. In het geval daar niet aan kan worden voldaan, dient de woning voorzien te zijn van een afsluitbare buitenruimte.
- Ten minste één gevel van de woning dient een gecumuleerde geluidsbelasting te hebben die ten hoogste 48 dB of lager is. Als gevel met een geluidsbelasting van ten hoogste 48 dB geldt ook een binnen liggende gevel van een afsluitbare buitenruimte.

Daarnaast dient voldoende gevelwering te worden toegepast, zodat aan de binnenwaarde van 33 dB (Bouwbesluit) kan worden voldaan. Uitgaande van een standaard gevelwering van nieuwbouw van 20 dB, is de extra benodigde gevelwering te bepalen. Hierbij dient de aftrek conform artikel 110g Wgh (in onderhavige situatie 5 dB) bij de berekende geluidsbelasting te worden opgeteld in verband met het niet hanteren van de aftrek bij de bepaling van de gevelwering.

Voor woningen waarvan de geluidsbelasting op één van de gevels meer dan 48 dB, maar minder dan 53 dB bedraagt, gelden geen aanvullende voorwaarden vanuit de beleidsregel Hogere Waarden Midden Holland. Wel is extra gevelwering waarschijnlijk noodzakelijk om aan de vereiste binnenwaarde te kunnen voldoen.

Op grond van het bovenstaande is in de planregels de mogelijkheid opgenomen voor Burgemeester en Wethouders bij het verlenen van de omgevingsvergunning nadere eisen te stellen met betrekking tot woningsituering en gevelwering binnen de toekomstige 53 dB respectievelijk 48 dB geluidscontour van deze (toekomstige) weg.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, nadat een procedure hogere grenswaarde is doorlopen. Daarnaast is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen nadere eisen te stellen voor de nieuw te bouwen woningen in de nabijheid van de toekomstige Verlengde Dreef met betrekking tot gevelwering en situering, zodat ook in de toekomst voor de nieuw te bouwen woningen een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

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. 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 bouwvergunningen (thans omgevingsvergunningen).

De bodemkwaliteitskaart (zie figuur 15) heeft de gemeenteraad op 14 december 2011 vastgesteld. Op deze kaart is het gebied als Wonen aangeduid. Bij een omgevingsvergunning dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In verband hiermede is mede ten behoeve van dit bestemmingsplan een verkennend onderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd door Hoste Milieutechniek B.V. te Hazerswoude-Dorp (rapportnr. 10129INW van 6 september 2010, bijlage 5).

Verkennd bodemonderzoek

Op basis van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat het terrein niet zondermeer geschikt is voor woondoeleinden, omdat plaatselijk op het voorterrein een verontreiniging met koper en PAK is geconstateerd. In verband hiermede zal een nader bodemonderzoek worden uitgevoerd ter bepaling van de omvang van de aangetoonde koper- en PAK-verontreinigingen op het voorterrein. Dit rapport zal ter beoordeling worden voorgelegd aan het bevoegde gezag.

Conclusie

Voor het plangebied wordt een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport zal aan het bevoegd gezag ter beoordeling worden voorgelegd. Het advies zal worden overgenomen, zodat er hierna geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied.

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 tabel 4.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.2: 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:

- a. de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- b. de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- c. 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;
- d. 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:

3. Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
4. 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*aantal woningen+ 0,000012*bruto vloeroppervlak kantoren in m² ≤ 1,2 bij één ontsluitingsweg en 0,0004*aantal woningen+ 0,000006*bruto vloeroppervlak kantoren in m² ≤ 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 circa 25 tot maximaal 30 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. Evenmin zijn hiervoor ontheffingen verleend.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB.

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 inMoedsgebied 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 (figuur 14) zijn in de nabijheid van het plangebied (binnen een straal van 200 meter) geen risicovolle bedrijven gevestigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.



Figuur 14: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

Overstromingsrisico

Hoogwater leidt tot materiële schade in ondergelopen gebieden en kan tot slachtoffers leiden. In het zwaarste scenario is er sprake van een overstroming van de gehele dijkkring, waardoor grote aantallen inwoners geëvacueerd moeten worden. Uitval van nutsvoorzieningen kan leiden tot een nog groter effectgebied. Een dergelijke calamiteit leidt tot een ontwrichting van het maatschappelijke leven.

Het plangebied valt binnen dijkkring 14 van Zuid-Holland en heeft een verhoogd risico voor een dijkdoorbraak. Om burgers te kunnen beschermen en om de risico's zo veel mogelijk in te perken is er een Rampenbestrijdingsplan in voorbereiding (zoals dijkdoorbraken in dijkkring 14). In geval van overlast/ overstroming treedt het hoogheemraadschap op in samenwerking met andere partijen. Bij een ramp is de gemeente coördinator en zitten het hoogheemraadschap en hulpdiensten in een calamiteitenteam.

Overeenkomstig het advies van het hoogheemraadschap zal minimaal 1,3 m drooglegging voor bebouwing worden aangehouden om (grond)wateroverlast te voorkomen. De bouwwijze zal hierop worden afgestemd.

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 Watertoets

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 hoofdoopgaven:

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.

Het waterplan heeft tot doel een integrale visie op te stellen over alle aspecten van het water (met uitzondering van drinkwater en zwembaden) en het implementeren van duurzaam waterbeleid in het bebouwd gebied van beide gemeenten.

Het waterplan resulteert uiteindelijk in een maatregelenpakket om te komen tot:

- een veilig en robuust watersysteem;
- het voorkomen van wateroverlast en watertekort;
- een goede waterkwaliteit en een ecologisch gezond watersysteem;
- het benutten van mogelijkheden voor beleving en recreatie;
- het optimaliseren van beheer en onderhoud;
- het optimaliseren van communicatie binnen en tussen partijen.

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 waterhuishoudingsysteem 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

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 -6,10. 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 wordt opgesteld. Het hoogheemraadschap adviseert minimaal 1,3 m drooglegging (vloerpeil) voor woningen om (grond)wateroverlast te voorkomen.

Beschrijving waterkwantiteit

Het plangebied is deels verhard met bebouwing en bestrating ter plaats van het voormalige garagebedrijf. Het overige terrein is als weidegrond in gebruik. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 10% water te worden gecompenseerd, wanneer meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd. In casu zal er circa 333 m² (zijnde 10% van 3.337 m²) vervangend water moeten worden gerealiseerd binnen het plangebied.

Tabel 4.3: wateropgave.

Omschrijving	Bestaand in m ²	Totaal m ² bestaand	Nieuw in m ²	Totaal m ² nieuw
<u>bebouwd</u>				
bedrijfsgebouwen	1.501		0	
Woningen	0		3.200	
Subtotaal	1.501		3.200	
<u>Onbebouwd</u>				
verharding (wegen en parkeren) (excl. rechter voorterrein)	2.265		3.903	
subtotaal	2.265		3.903	
<i>Subtotaal verhard</i>		3.766		7.103
<u>Onbebouwd verhard</u>				
groen	20.028		15.413	
water (te dempen)	1.042			
water bestaand	736		736	
water te graven			2.036	
idem, compensatie Zuidplashof			284	
subtotaal	21.806		18.469	
<i>Subtotaal onverhard</i>		21.806		18.469
Totaal oppervlakte		25.572		25.572

De planopzet is zodanig dat na aftrek van het te dempen water (1.042 m²) netto 1.278 m² extra water wordt gerealiseerd. Compensatie vindt plaats door middel van aanleg van waterpartijen

en verbreding van sloten. Een gedeelte van de watercompensatie (284 m²) wordt in het plangebied gegraven als gevolg van een planontwikkeling in het Zuidplashof in Waddinxveen, omdat het aldaar niet mogelijk was vervangend water te realiseren. Het hoogheemraadschap heeft hiermee eerder ingestemd. De nieuwe opgaven zijn in tabel 4.3 weergegeven.

Waterafvoer

Het hemelwater van de daken van de woningen zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater van de nieuwbouw zal op het riool worden aangesloten op de bestaande riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Geen gebruik wordt gemaakt van uitlogbare bouwmetalen. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

Conclusie

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



Bestaande watergang langs Onderweg.



Woningbouwlocatie achter de lintheuwing Plasweg.

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,

4.3.1 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie

Op basis van het bureauonderzoek werden wad- en kwelderafzettingen (Laagpakket van Wormer binnen Naaldwijk Formatie) verwacht. In de top van hoger gelegen kwelderafzettingen kunnen archeologische resten uit het Neolithicum aanwezig zijn. In lager gelegen kwelderafzettingen alsmede wadafzettingen worden geen archeologische resten verwacht. Gezien het ontbreken van waarnemingen uit deze periode is het echter de vraag in hoeverre de mariene afzettingen geschikt waren voor bewoning. Ook bestaat de kans dat eventuele resten door groundbewaterking in het kader van de landbouw en (sub)recente bouwactiviteiten zijn aangetast.

Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek (specificatie VS03) uitgevoerd. Op een veenlaag is een dik pakket matig tot sterk siltige klei met planten- en schelpresten aangetroffen en zand- en detrituslagen. De slapte en het ontbreken van gerijpte of ontkalkte niveaus tonen aan dat de wad- en kwelderafzettingen in het plangebied vermoedelijk niet

bewoonbaar zijn geweest. Ook is het bovenste deel van de bodem, waar de archeologische waarden werden verwacht, omgewerkt.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

4.3.2 Archeologisch bureauonderzoek naar sporen uit de Tweede Wereldoorlog

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. heeft in opdracht van de gemeente Waddinxveen een bureauonderzoek uitgevoerd dat is op WOII-vindplaatsen in plangebied 't Suyt in Waddinxveen³. Aanleiding voor dit onderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van plangebied 't Suyt. Dit onderzoek diende te worden uitgevoerd, omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. De werkzaamheden zijn erop gericht vast te stellen of archeologische resten uit de periode van de Tweede Wereldoorlog in het plangebied aanwezig zijn of kunnen zijn. Op basis van dit rapport blijkt dat een gedeelte van een tankgracht in het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied zou hebben gelegen (zie figuur 16).



Figuur 16: Links luchtfoto uit 1945 met daarop aangegeven de tankgracht (groene lijn) en het plangebied 'Suyt (stippellijn). Rechts de luchtfoto geprojecteerd op de huidige situatie. (Bron conceptrapport van RAAP, april 2011.)

Op basis van dit rapport kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit het rapport).

Bij het bureauonderzoek is een literatuurstudie en een luchtfotoanalyse uitgevoerd, zijn archiefstukken bestudeerd en heeft een gesprek plaatsgevonden met een ooggetuige. Aanvullend is een visuele inspectie uitgevoerd om te bepalen of in het terrein nog zichtbare sporen aanwezig zijn uit de oorlogsjaren; dat bleek niet het geval.

Geconcludeerd wordt dat in het plangebied 't Suyt archeologische resten aanwezig kunnen zijn die verband houden met de zogenaamde *Vordere Wasserstellung*, een Duitse verdedigingslinie die is aangelegd vanaf eind 1942. Eventuele resten worden met name verwacht in het oostelijke deel van het plangebied 't Suyt, maar ook in de meest noordelijke punt en op de percelen grenzend aan de Plasweg.

In de oostelijke punt van het plangebied 't Suyt lag een stuk van de door de Duitsers aangelegde tankgracht. De gracht had een breedte van ongeveer 8 m. Het gedeelte in het plangebied 't Suyt is vrij snel na de oorlog gedempt (waarschijnlijk voor 1950). De insteek en de vulling van deze gracht zijn naar alle waarschijnlijkheid nog in de bodem aanwezig. Gezien de nabijheid van stellingen en van gevorderde panden en het feit dat de gracht vrij snel na de oorlog is gedempt, bestaat een reële kans op de aanwezigheid van materiaal uit de oorlog in de vulling. Te denken valt aan uitrustingsstukken of onderdelen van de aangrenzende versperringen.

³ Rapport "Een tankval van de Vordere Wasserstellung. Gemeente Waddinxveen, plangebied 't Suyt. Archeologisch bureauonderzoek naar sporen uit de Tweede Wereldoorlog" van mei 2011.

Op verschillende plaatsen kunnen resten van prikkeldraadversperringen worden aangetroffen. Van deze versperringen kunnen nog sporen van versperringspalen (hout of metaal) met mogelijk resten van prikkeldraad worden gevonden. In het zuidelijke deel van het plangebied 't Suyt ligt een zone met onbekende functie die grenst aan de tankmuur die op de Plasweg stond. Verder zijn in het zuidelijke deel van het plangebied 't Suyt enkele onbekende structuren waargenomen die mogelijk verband houden met activiteiten in de oorlog. De functie en/of het gebruik van deze structuren is onduidelijk.

Bij bodemgrepen in het plangebied 't Suyt moet rekening worden gehouden met het feit dat resten van de tankgracht en bijbehorende structuren in dat plangebied kunnen worden verwacht en dat een reële kans bestaat op de aanwezigheid van materiaal uit de oorlog in de vulling van de tankgracht. Indien bodemgrepen worden uitgevoerd op de locaties waar deze resten worden verwacht, wordt geadviseerd door middel van veldonderzoek te bepalen of de verwachte resten uit de Tweede Wereldoorlog daadwerkelijk in het plangebied aanwezig zijn. In verband hiermede zal in overleg met het bevoegd gezag nader worden bepaald of ook nog nader archeologisch onderzoek nodig is in het onderhavige plangebied ter plaatse waar de tankgracht heeft gelegen.

Conclusie

Een inventarisatie van de (nog mogelijk) aanwezige archeologische waarden dient eerst afgerond te zijn, voordat (een gedeelte) van het plangebied kan worden vrijgegeven voor bebouwing. Op basis van deze inventarisatie kunnen conclusies worden getrokken met betrekking tot de invloed van de voorgenomen ontwikkelingen, waarna afspraken kunnen worden gemaakt met het bevoegd gezag. In afwachting hiervan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

4.4 Landschap

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Waddinxveen. In noordelijke richting ligt het Oude Dorp. In zuidwestelijke richting aan de overzijde van de aan te leggen Verlengde Dreef is woningbouw voorzien. De eerste fase van circa 80 woningen komt te liggen langs de Plasweg. De voorgestane functiewijziging die dit bestemmingsplan mogelijk maakt heeft geen gevolgen voor de aanwezige kwaliteiten. Deze kunnen worden behouden en waar nodig versterkt. In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland, 2007) is alleen de Plasweg aangeduid als een lint met redelijk hoge waarde (gele lijn in figuur 15).

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 nieuwbouwontwikkeling.

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 Quick scan flora- en faunatoets

Bij een bestemmingsplanherziening c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Rieuwijk een quick scan Flora- en faunatoets uitgevoerd voor het onderhavige plangebied (rapport van mei 2009, projectnummer 09A016, bijlage 7). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport):

Conclusies

- Voor de algemeen beschermde soorten (Bruine kikker en Mol) geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet, omdat nieuwbouw valt onder ruimtelijke ontwikkeling. Er is voor het verontrusten van deze soorten geen ontheffing nodig. Wel dient de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
- Bomen en struiken dienen buiten het broedseizoen van vogels te worden verwijderd, zodat overtreding van de Ff-wet wordt voorkomen. Daarbij is het van belang dat de Ff-wet geen standaard periode hanteert 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. Voor aanvang van de werkzaamheden dient een inspectie uitgevoerd te worden door een ter zake deskundige ten aanzien van broedende vogels.
- In het plangebied is de streng beschermde Gewone dwergvleermuis waargenomen. Van de Gewone dwergvleermuis zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen. De geplande werkzaamheden leiden niet tot schade aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.
- Er zijn in het plangebied geen Rode Lijst soorten te verwachten. Compensatie op basis van het provinciaal compensatiebeginsel van Zuid-Holland is daarom niet aan de orde.

Aanbevelingen

- In artikel 2 van de Ff-wet is de zorgplicht opgenomen. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.
- Vanuit deze zorgplicht wordt aanbevolen om de te dempen sloten richting het open water te dempen, zodat de aanwezige vissen de kans krijgen te vluchten. Daarnaast wordt geadviseerd om waar mogelijk een deel van het struweel rond de schapenweide te handhaven als nestgelegenheid voor vogels en foerageergebied voor vleermuizen.
- Geadviseerd wordt om de natuurvriendelijke oevers van de nieuwe watergangen goed doordacht vorm te geven en deze in te planten met kansrijke soorten. Het verdient aanbeveling om een deel van de populatie van de Holpijp achter de garage te bewaren en in een nat depot te zetten en deze na realisatie van de oevers weer uit te zetten.

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Voorafgaand aan de sloop- en bouwactiviteiten zal daarom nog een inventarisatie worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis die foeragerend is waargenomen. Wanneer er toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze nieuwbouwtwontwikkeling wanneer de hiervoor genoemde maatregelen in acht worden genomen. Deze 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 Verbeelding

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 Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de groene gebieden waar nog geen woningbouw mogelijk is. Binnen de bestemming is de aanleg van voetpaden, speelvoorzieningen en water mogelijk.

Artikel 4 Tuin

De tuinbestemming is gelegd op de bij een woning behorende gronden waarop in principe geen bebouwing is toegestaan. Voor dit gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze is toepasbaar wanneer de tegenover het plangebied gelegen bedrijvigheid is opgeheven.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

Het verkeersgebied betreft een 30 km/uur gebied, waarin het verblijfskarakter centraal staat. Binnen deze bestemming dient minimaal 25% te worden ingericht ten behoeve van groenvoorzieningen om het groene karakter van het plangebied te borgen. Deze groenvoorzieningen zullen worden uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. Binnen de bestemming is de aanleg van voetpaden mogelijk, alsook de aanleg van speelvoorzieningen en water.

Artikel 6 Water

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

Artikel 7 Wonen

De op de verbeelding 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, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de regels zijn onder meer de toegestane hoogten van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart twee bouwvlakken ingetekend, waarin het maximum aantal hoofdgebouwen is vastgelegd. Een woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag maximaal 750 m³ bedragen. Daarnaast zijn er nog bijgebouwen toegestaan.

Om de stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen is er een nadere eis opgenomen om ervoor te zorgen dat de in het vastgestelde beeldkwaliteitsplan neergelegde eisen kunnen worden afgedwongen. Voorts zijn er twee nadere eisen opgenomen met betrekking tot situering, indeling en gevelwering in verband met het realiseren van de (toekomstige) Verlengde Dreef. Deze twee nadere eisen in 7.3.2 en 7.3.3 worden niet toegepast wanneer in het kader van de actualisering van de Verkeersvisie besluitvorming heeft plaatsgevonden over het schrappen van deze verbindingsweg.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

In afwachting van de resultaten van een onderzoek naar sporen uit de Tweede Wereldoorlog (in verband met de mogelijke aanwezigheid van een tankgracht) is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hiermede worden alle bouw mogelijkheden afhankelijk gesteld van een afwijkingsprocedure via een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning wordt verleend indien door onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.

5.3.3 Algemene regels

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

Artikel 9 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 12 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 13 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.

In het tweede lid is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Wonen welke kan worden toegepast wanneer de milieuproblematiek van het papier- en metaalhandel aan de Onderweg 35-37 is opgeheven.

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 of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 14 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 15 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 omwonenden is op 1 december 2010 een informatiebijeenkomst gehouden. Er zijn met name vragen gesteld over fasering planontwikkeling, overlast tijdens bouwwerkzaamheden, aanrijdroutes bouwverkeer en dergelijke. De planontwikkeling zelf is positief ontvangen.

Op 18 oktober 2011 is een tweede, nu gemeentelijke, informatieavond gehouden. Op die informatieavond hebben omwonenden al kennis kunnen nemen van het ontwerpbestemmingsplan. Over de planontwikkeling is verder uitleg gegeven en zijn er vragen beantwoord over zowel inhoud als proces. De opmerkingen die omwonenden hebben gemaakt, betroffen met name:

- krappe in- en uitrit van het plan op de Onderweg mede vanwege bestaande parkeerproblematiek op de Onderweg;
- voortzetting bedrijfsactiviteiten papierhandel Metselaar;
- verkoopbaarheid van de woningen.

Na de informatieavond is het profiel van de Onderweg nogmaals getoetst door de brandweer op basis van de (in voorbereiding zijnde) herstrating van de Onderweg. De bereikbaarheid van deze hulpdienst is voldoende wanneer er een bochtstraal van 10 meter aanwezig is. Aan deze voorwaarde kan worden voldaan door initiatiefnemer.

De tekst van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast na opmerkingen over de bedrijfsactiviteiten van papierhandel Metselaar.

De ondernemer heeft een marktonderzoek uitgevoerd en stelt mede op basis daarvan dat de woningen binnen de planperiode van tien jaar verkoopbaar zijn.

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

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. VROM inspectie, regio Zuid-West;
3. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
4. Regionale Brandweer Hollands Midden;
5. N.V. Oasen;
6. Gasunie;
7. Eneco Netbeheer Midden-Holland;
8. Stedin;
9. Politie Hollands Midden, district IJssel en Gouwe;
10. Wijkplatform Zuidplas;
11. Wijkplatform Bomenwijk - Groenswaard.

De instanties als genoemd onder 5, 7 en 8 hebben niet gereageerd. De instanties als genoemd onder 1, 2, 6 hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De instanties 3, 4, 9, 10 en 11 maakten de volgende opmerkingen welke worden gevolgd door een gemeentelijke reactie.

3. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

- a. In de beschrijving van de waterkwantiteit wordt uitgegaan van een verhardingstoename van 2152 m² en in de tabel 'wateropgave' is dit een toename van 4075 m². Voor dit plangebied geldt dat de verhardingstoename moet worden gecompenseerd door een wateroppervlak minimaal gelijk aan 10% van de netto verhardingstoename. Hierbij geldt sinds 2007 een ondergrens van 500 m² verhard oppervlak. Vermoedelijk worden er verschillende watergangen gedempt deze dienen 1: 1 gecompenseerd te worden. In de watervergunningaanvraag, die voor deze werken moet worden ingediend, moet aangegeven worden op welke wijze de compensatie plaats vindt. Tevens geldt er een vergunningplicht voor het plaatsen van een brug en het verbinden met de Onderweg.
- b. Voor het water in het plangebied dient aangegeven te worden hoe het onderhoud gaat plaatsvinden.
- c. De ontwikkeling biedt kansen voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Verzocht wordt met het hoogheemraadschap te overleggen wat de mogelijkheden voor een natuurvriendelijke inrichting zijn. Hiervoor kan contact worden opgenomen met de afdeling Watersystemen.
- d. Voor het plan moet een rioleringsplan worden opgesteld. In het rioleringsplan wordt toegelicht welk type riolering wordt toegepast en wat de effecten van de ontwikkeling op de riolering zijn. Verzocht wordt in de waterparagraaf kort in te gaan op de rioleringsaspecten. Bij het opstellen van het rioleringsplan kan worden overlegd met de afdeling Afvalwaterketen van het hoogheemraadschap.
- e. Er dient in de waterparagraaf genoemd te worden dat er rekening wordt gehouden met het Waterbeheerplan 2010-2015.

Reactie

- a. Terecht merkt het hoogheemraadschap op dat de aanwezige te dempen watergangen 1:1 moeten worden gecompenseerd. De tekst in de plantoelichting is hierop aangepast. Met inachtneming van deze aanpassing kan nog steeds worden voldaan aan de eis dat minimaal 10% van de netto verhardingstoename wordt gecompenseerd door het graven van extra water. De exploitant wordt erop gewezen dat hij in voorkomend geval tijdig een (water)vergunning zal aanvragen bij het hoogheemraadschap voor vergunningplichtige activiteiten.
- b. Het nieuw te graven water zal worden onderhouden door de nieuwe eigenaren wanneer het hoogheemraadschap deze watergangen niet wenst over te nemen.
- c. Voor zover mogelijk wenst exploitant natuurvriendelijke oevers aan te leggen. In voorkomend geval zal hij hierover tijdig contact opnemen met het hoogheemraadschap.
- d. Ten behoeve van de planontwikkeling zal inderdaad een rioleringsplan worden opgesteld. Hierover zal exploitant tijdig overleg voeren met de gemeente en het hoogheemraadschap.
- e. Het beleid van het hoogheemraadschap inzake het Waterbeheerplan 2010-2015 is in hoofdstuk 4.2 (Watertoets) van de plantoelichting toegevoegd.

Conclusie: aan de opmerkingen van het hoogheemraadschap is tegemoet gekomen.

Noot:

Naar aanleiding van een later ingediende zienswijze door het Hoogheemraadschap is paragraaf 4.2 van de toelichting aangepast en is aan artikel 7.5.1 een sub b toegevoegd.

4. Regionale brandweer Hollands-Midden

Het voorontwerpbestemmingsplan is beoordeeld op de Bouwverordening, de nu geldende "Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid" en de "Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening" van de Regionale Brandweer Hollands-Midden. Het voorontwerp voldoet niet volledig aan deze verordening/richtlijnen. Verzocht wordt om in het definitieve ontwerp de volgende punten te verwerken.

- a. De bebouwing is slechts enkelzijdig bereikbaar. Hierdoor dient het ontwerp van de wegen te voldoen aan de "Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid" voor een enkelzijdige bereikbaarheid. De doodlopende weg dient minimaal 5,5 meter breed te zijn.
- b. Voor de nieuwe bebouwing dient een primaire/ secundaire bluswater voorziening te worden opgenomen conform de "Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening". De primaire voorziening dient minimaal op 40 meter, gemeten vanaf de toegang van de woning, te zijn gesitueerd, met een minimale capaciteit van 30 m³ per uur.
- c. De te bouwwerken dienen bereikbaar te zijn tot op een afstand van minimaal 10 meter gemeten vanaf de openbare weg (en bereikbaar te zijn voor de hulpverleningsdiensten) conform artikel 2.5.3 van de Bouwverordening Waddinxveen. Vanaf de tekening is niet te herleiden of hieraan wordt voldaan.
- d. Op basis van de resultaten van de informatieavond voor omwonenden d.d. 18 oktober 2011 is een aanvullend advies gevraagd over het profiel van de Onderweg in relatie tot de bereikbaarheid van het plangebied. De brandweer heeft het plan nogmaals getoetst op basis van de (in voorbereiding zijnde) herstrating van de Onderweg. De bereikbaarheid van deze hulpdienst is voldoende wanneer er een bochtstraal van 10 meter aanwezig is.

Reactie

- a. De weg in het plangebied krijgt een profiel van 5,5 meter breed, bestaande uit een wegzone van 3,5 meter met aansluitend een loopzone van 2 meter in een afwijkende kleur. Deze infrastructuur wordt voorzien van opsluitbanden. De loopzone dient tevens voor aanleg van de ondergrondse infrastructuur.
- b. De door de regionale brandweer gestelde eisen met betrekking tot de aanleg van primaire en secundaire bluswatervoorzieningen worden overeenkomstig de "Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening" aangelegd. De exploitant is verzocht om voorstellen ter goedkeuring aan de regionale brandweer te overleggen.
- c. De nieuw te bouwen woningen moeten voldoen aan het bepaalde in artikel 2.5.3 van de Bouwverordening. De aanvragen omgevingsvergunning zullen hierop worden getoetst. In het kader van de behandeling hiervan zullen deze aanvragen tevens om advies worden voorgelegd aan de brandweer Waddinxveen.
- d. Initiatiefnemer heeft aangetoond dat een bochtstraal van 10 meter kan worden gegarandeerd, zodat aan de opmerking kan worden tegemoet gekomen.

Conclusie: aan de opmerkingen van de regionale brandweer Hollands-Midden is tegemoet gekomen.

9. Politie Hollands-Midden, district IJssel en Gouwe

In het bestemmingsplan wordt het parkeren bijna volledig op eigen terrein gerealiseerd. Slechts een beperkt aantal plaatsen worden op de openbare weg gerealiseerd. De wegstructuur wordt vrij smal, zodat problemen kunnen ontstaan met de bereikbaarheid. Vanuit handhaafbaarheid wordt dit niet voorgestaan. Geadviseerd wordt om meer ruimte te reserveren in de openbare ruimte door bij voorkeur meer openbare parkeervakken aan te leggen.

Reactie

In de randvoorwaarden is opgenomen dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient te worden opgelost. Daarnaast worden voor bezoekers minimaal 15 parkeerplaatsen aangelegd in het openbaar gebied. Exploitant heeft hiervoor een voorstel ingediend, dat voldoet aan de gestelde eisen. Geen aanleiding wordt gezien om het plan hierop aan te passen, temeer de doodlopende weg overeenkomstig de "Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid" van de regionale brandweer Hollands-Midden voor een enkelzijdige bereikbaarheid 5,5 meter breed is. Zie hiervoor ook onze hiervoor opgenomen reactie.

Conclusie: De opmerkingen van de politie Hollands-Midden worden voor kennisgeving aangenomen.

10. Wijkplatform Zuidplas

- a. Aandacht is nodig voor schone grond (gelet op garage Van Vliet).
- b. Er is zorg omtrent de toekomstige afwikkeling van het verkeer. Wordt het mogelijk om autoverkeer tussen Plan Nooitgedacht en 't Suyt te laten plaatsvinden?

- c. Bouwverkeer past nauwelijks over de Plasweg. Worden hier nog maatregelen getroffen, zoals bijvoorbeeld eenrichtingsverkeer op de Plasweg?
- d. Gevraagd wordt om eerst groen en grijs bij oplevering van de woningen op orde te hebben, zodat wonen in een bouwput wordt voorkomen.
- e. Zorgen worden uitgesproken over belemmering van zicht en het verdwijnen van open landschap.

Reactie

- a. Exploitant heeft bodemonderzoek laten uitvoeren om de voorgestane functiewijziging mogelijk te maken. De in het rapport geconstateerde bodemverontreiniging zal worden verwijderd. Hiervoor zal eerst nog een nader bodemonderzoek worden opgesteld, dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegde gezag (zie hiervoor ook paragraaf 4.1.3 van de plandoelichting). Een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning zal pas worden verleend, nadat de gronden geschikt zijn gemaakt voor woningbouw.
- b. De verkeersontsluiting voor autoverkeer zal uitsluitend plaatsvinden via de Onderweg. Wel wordt een langzaam verkeeroute mogelijk gemaakt aan de zuidzijde welke zal aansluiten op de nieuw aan te leggen noordelijke ontsluiting van het plan 't Suyt. Deze aansluiting zal zodanig worden aangelegd dat deze in geval van calamiteiten kan worden gebruikt door hulpdiensten.
- c. Regulatie van het bouwverkeer is geen aspect dat aan de orde is in kader van de planologische procedure, hier het bestemmingsplan. Wel nemen wij deze opmerking mee als praktisch aandachtspunt bij de verdere stappen inzake de realisatie van dit project. Wij merken hierbij op dat de Plasweg ook in de huidige situatie al gebruikt wordt door tractoren en vrachtwagens. Met de exploitant zullen overigens afspraken worden gemaakt over een verplichte routing van het bouwverkeer.
- d. De fasering van de verschillende bouwonderdelen is geen aspect dat aan de orde is in het kader van de planologische procedure, hier het bestemmingsplan. In aanvulling hierop lijkt het op dit moment praktisch niet mogelijk om de voorgestelde fasering aan te brengen. Eenzelfde situatie geldt voor de aanleg van de groenvoorzieningen. Bij aanleg op voorhand zullen deze schade kunnen ondervinden van het zware bouwverkeer. Voor het overige wordt verwezen naar onze reactie onder punt c.
- e. Het valt niet te ontkennen dat het open landschap wordt aangetast. Dit is inherent aan invulling van het stedelijke gebied door woningbouw. De stedenbouwkundige invulling van het plangebied is evenwel wel ruim van opzet met nagenoeg alleen vrijstaande woningen met veel groen en water, zodat de nieuwbouw op een landschappelijk verantwoorde wijze kan worden ingepast.

Conclusie: De opmerkingen van het Wijkplatform Zuidplas worden voor kennisgeving aangenomen.

11. Wijkplatform Bomenwijk - Groenswaard

Verzocht wordt om bij de planning een speelplaats (lieft trapveldje voor de jeugd) mee te nemen in de plannen.

Reactie

In het centrale pleintje aan de doodlopende weg is ruimte voor een kleinschalig speelveldje voor kinderen. Mitsdien wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Speelruimteplan. De omvang van het plangebied leent zich niet voor een trapveldje. De kinderen zijn hier aangewezen op in de omgeving aanwezige speelvoorzieningen. Zo is er bijvoorbeeld aan de overzijde van het plangebied tussen de Kleikade en de Onderweg een speelplek aanwezig, welke bereikbaar is vanaf de Onderweg (nr. 43 van het Speelruimteplan). Uit nader onderzoek van de statistische gegevens is overigens gebleken dat in de overige gedeelten van wijk Centrum West nergens zoveel kinderen bij elkaar wonen dat daar een speelplek noodzakelijk is (hoofdstuk 6.2.1 van het Speelruimteplan uit 2006).

Conclusie: Aan de opmerking van het Wijkplatform Bomenwijk - Groenswaard wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen.

Bijlagen

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

1. Akoestisch onderzoek industrielawaai; AV Consulting B.V. te Bergambacht van 6 juli 2011.
2. Actualisatie akoestisch rapport industrielawaai; Peutz te Zoetermeer van 20 april 2012.
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai; AV Consulting B.V. te Bergambacht van 27 juni 2011.
4. Invoergegevens berekening Verlengde Dreef.
5. Verkennend bodemonderzoek; Hoste Milieutechniek B.V. te Hazerswoude-Dorp van 6 september 2010.
6. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek naar archeologie van ADC ArcheoProjecten te Amersfoort van 22 juli 2010.
7. Natuurtoets; Watersnip Advies te Reeuwijk van mei 2009.