

Noordeinde 74, ten noorden van 122 (voormalig 122A) en 134, Waddinxveen

Toelichting bestemmingsplan



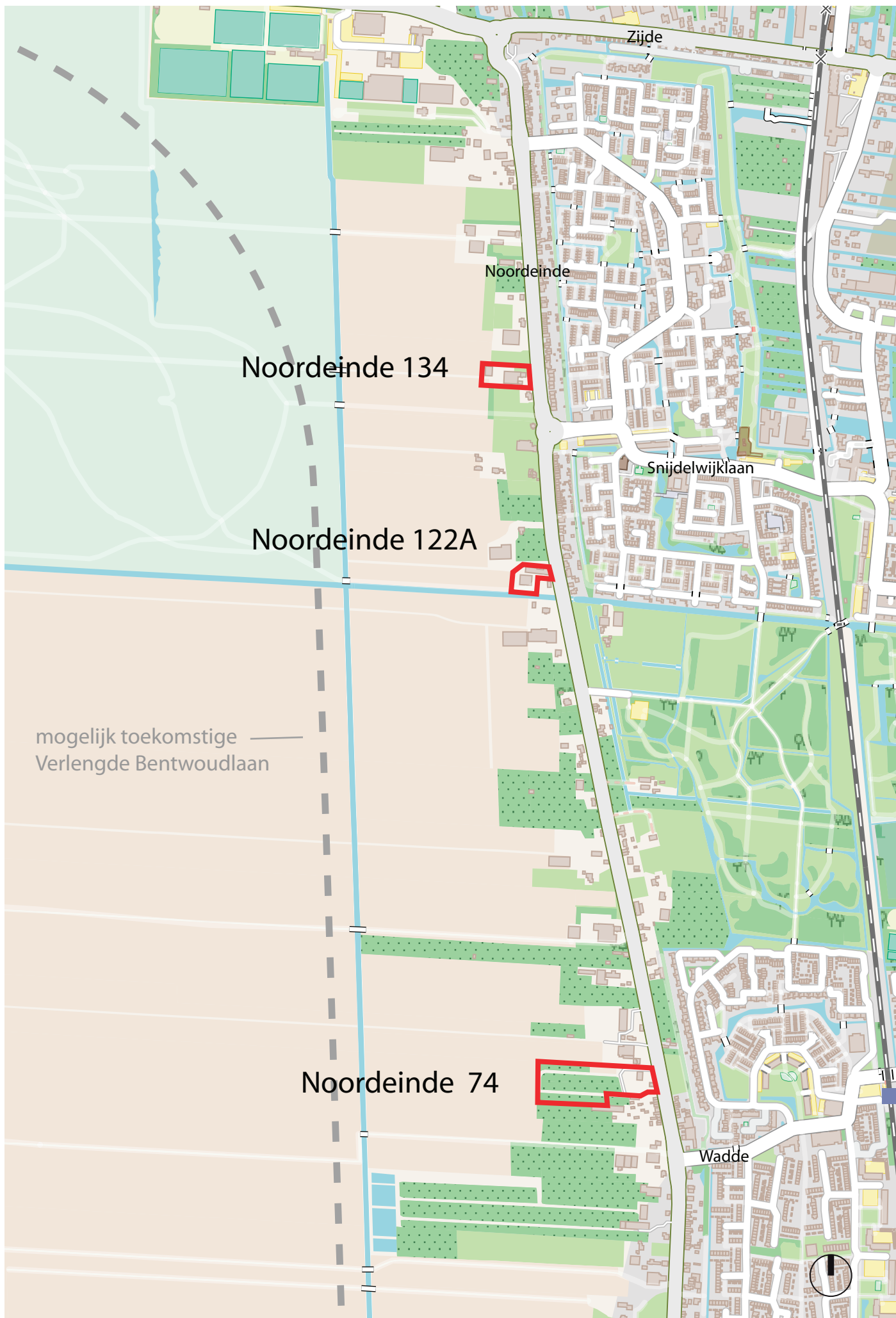
Type plan:	bestemmingsplan
Naam van het plan:	Noordeinde 74, ten noorden van 122, 134, Waddinxveen
Planstatus:	vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.0627.BPndeinde74122a134-0401
Datum:	25 mei 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	pagina
1.1	Aanleiding voor bestemmingsplanwijziging	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Initiatief	
2.1	Landschappelijke inventarisatie	11
2.2	Huidige situatie	13
2.3	Toekomstige situatie	21
Hoofdstuk 3	Beleidskader	
3.1	Nationaal beleid	31
3.2	Provinciaal beleid	32
3.3	Gemeentelijk beleid	35
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	
4.1	Milieueffectrapportage	39
4.2	Bodem	40
4.3	Luchtkwaliteit	41
4.4	Geluid	42
4.5	Milieuzonering	43
4.6	Ecologie	45
4.7	Water	49
4.8	Cultureel erfgoed	51
4.9	Externe veiligheid	51
4.10	Verkeer en parkeren	54
4.11	Duurzaamheid	54
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	
5.1	Algemeen	56
5.2	Toelichting	56
5.3	Verbeelding	56
5.4	Planregels	56
5.5	Wijze van bestemmen	56
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
7.1	Algemeen	59
7.2	Overleg en inspraak	59
7.3	Zienswijzen	59

Bijlagen

bijlage I	Verkennd bodemonderzoek Noordeinde 74
bijlage II	Verkennd onderzoek asbest in bodem Noordeinde 74
bijlage III	Verkennd bodemonderzoek Noordeinde 134
bijlage IV	Nader bodemonderzoek Noordeinde 134
bijlage V	Akoestisch onderzoek wegverkeer Noordeinde
bijlage VI	Besluit Hogere waarden Noordeinde 134
bijlage VII	Stikstofmemo Noordeinde
bijlage VIII	Berekening stikstofdepositie aanlegfase Noordeinde
bijlage IX	Berekening stikstofdepositie gebruiksfase Noordeinde
bijlage X	Quick-scan Flora Fauna 3 locaties Noordeinde
bijlage XI	Eco effectscan Noordeinde 122A
bijlage XII	Soortgericht onderzoek Noordeinde 122A
bijlage XIII	Activiteitenplan Noordeinde 122A, 134
bijlage XIV	Eco effectscan Noordeinde 134
bijlage XV	Soortgericht onderzoek Noordeinde 134
bijlage XVI	Verhardingsberekening



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor bestemmingsplanwijziging

De provincie Zuid-Holland is voornemens om drie in eigendom zijnde percelen met opstallen langs het Noordeinde te Waddinxveen voor herontwikkeling gereed te maken en vervolgens te verkopen. Deze voormalige BBL-gronden (Bureau Beheer Landbouwgronden) met bijbehorende gebouwen leveren geen bijdrage meer aan de provinciale beleidsdoelstellingen. Middels de Ruimte voor Ruimte regeling kunnen in ruil voor een forse afname van agrarische bebouwing in het landelijke gebied woningen gebouwd worden mits de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

De mogelijkheden voor herontwikkeling zijn onderzocht; er is een schetsplan opgesteld welke is uitgewerkt in het plan dat hier voorligt. Dit plan is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan “Waddinxveen Noord-West”. Om aan dit plan medewerking te kunnen verlenen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In deze toelichting staat de ruimtelijke onderbouwing die ingaat op de kenmerken van het omliggende gebied, de huidige lintbebouwing en specifiek de desbetreffende kavels waarbij het verschil in ruimtelijke kwaliteit van de bestaande situatie en de gewenste toekomstige situatie aan de orde komt.

Het gaat om de volgende drie herontwikkelingslocaties:

1. Woonhuis met achterliggende kassen gelegen aan Noordeinde 74.

Kadastraal bekend als: Waddinxveen, sectie A met nummer 1465 en 1466.

Gebruikssituatie: momenteel is de onderhavige onroerende zaak niet bewoond. Achterliggende gronden zijn al lange tijd niet in gebruik en zijn opgeschoond door de Provincie Zuid-Holland.

2. Woonhuis met aangebouwde stal en vier achtergelegen (veld)schuren gelegen ten noorden van Noordeinde 122.

Kadastraal bekend als: Waddinxveen, sectie A met nummer 1464.

Gebruikssituatie: wegens de zeer slechte staat van het onroerend goed is de Provincie Zuid-Holland al overgegaan tot sloop. De kavel is vervolgens natuurvriendelijk ingericht.

3. Woonboerderij met schuren, gelegen aan Noordeinde 134.

Kadastraal bekend als: Waddinxveen, sectie A met nummer 1468.

Gebruikssituatie: ook hier is wegens de slechte onderhoudssituatie overgegaan tot het aanvragen van een sloopvergunning en het verwijderen van de bebouwing.

1.2 Ligging plangebied

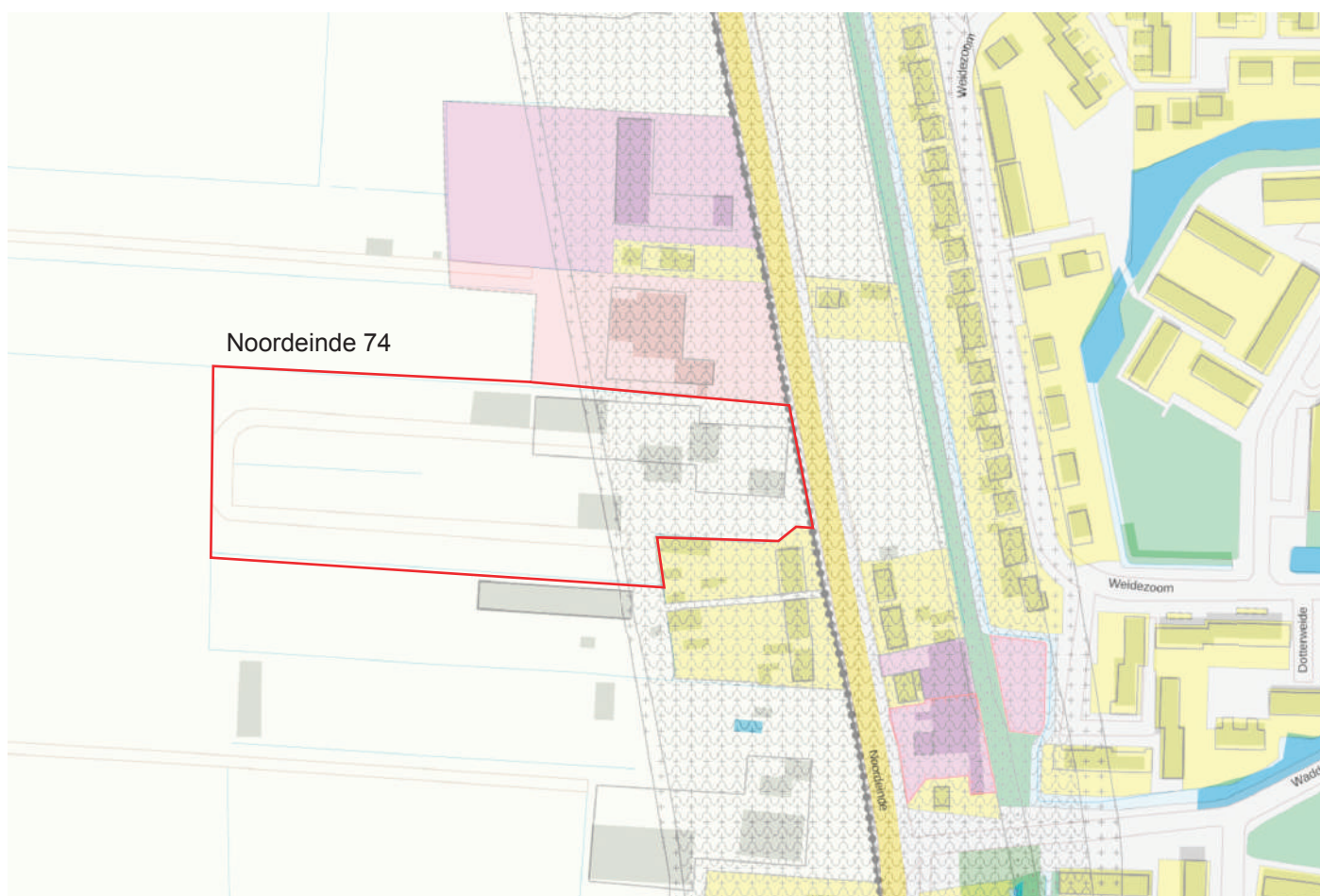
Op de kaart zijn de drie locaties aangegeven. Alle drie de locaties liggen op de rand van het bebouwd gebied van Waddinxveen.

1.3 Geldend bestemmingsplan

locatie Noordeinde 74

De huidige woning op kavel Noordeinde 74 is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Waddinxveen Noord-West”, vastgesteld op 10 april 2013 door de raad van de gemeente Waddinxveen en het Parapluplan Archeologie en Parkeren (vastgesteld op 19 september 2019). De onroerende zaak heeft de enkelbestemming “Agrarisch” met de functieaanduiding “sierteelt” en de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 2” en “Waterkering”.

Het beoogde plan gaat uit van het veranderen van het voorste deel van de kavel van de bestemming “Agrarisch” in de bestemming “Wonen”, zodat de huidige bedrijfswoning verkocht kan worden als reguliere (burger)woning.



locatie ten noorden van Noordeinde 122

De kavel Noordeinde 122a behoort tot het bestemmingsplan “Waddinxveen Noord-West” en het Parapluplan Archeologie en Parkeren. Momenteel is op de kavel van toepassing de enkelbestemming “Agrarisch” met de dubbelbestemming “Archeologie 2”, “Archeologie 3” en “Waterkering”. Functieaanduidingen zijn “sierteelt” en voor de hoofdwoning “plattelandswoning”.

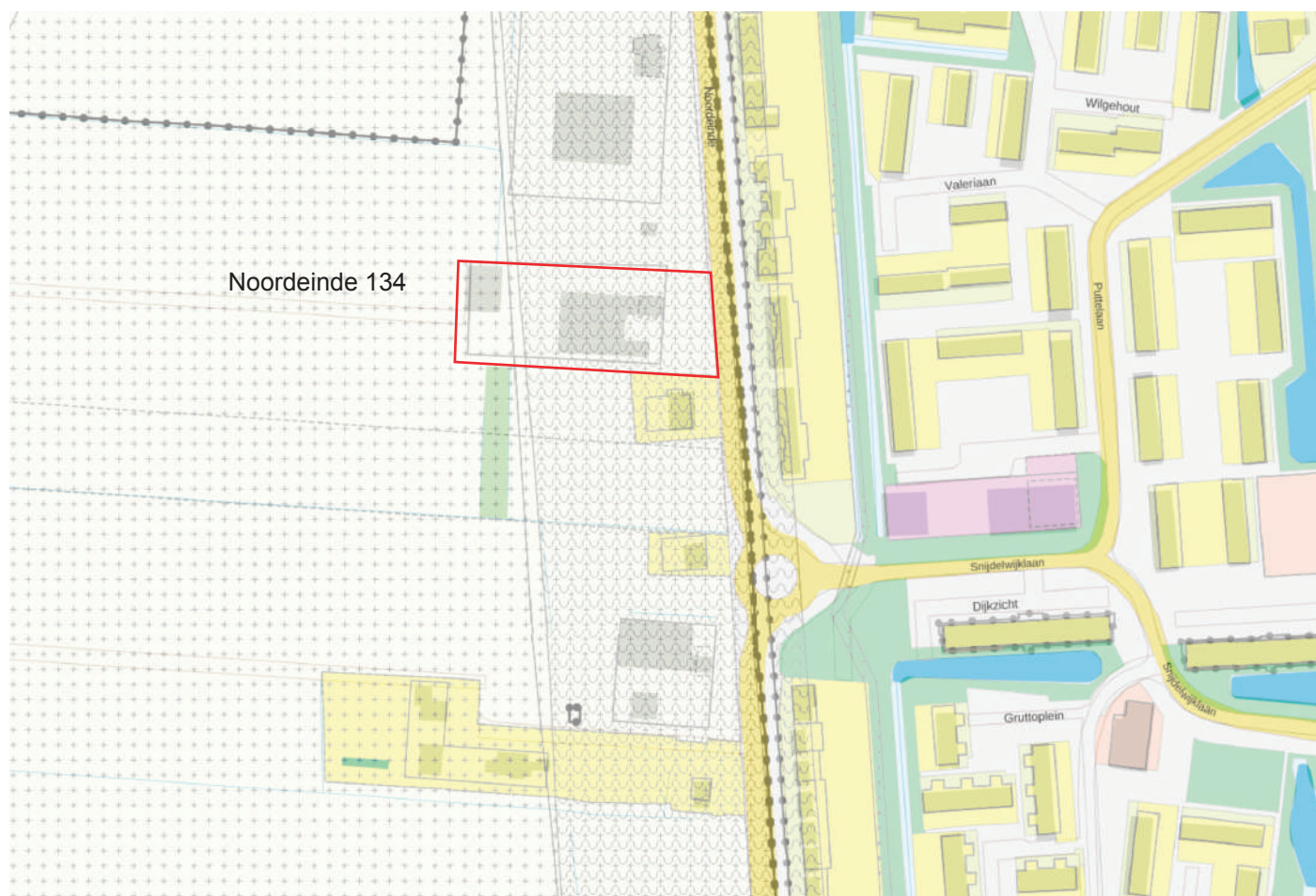
Het voorliggende bestemmingsplan wenst de functieaanduiding bestemming “sierteelt” te veranderen in “specifieke vorm van agrarisch - Bentwoud”. De functieaanduiding “plattelandswoning” verdwijnt.



locatie Noordeinde 134

Bestemmingsplan “Waddinxveen Noord West” en het Parapluplan Archeologie en Parkeren omvat ook de locatie Noordeinde 134. Ook hier is de bestemming “Agrarisch” met dubbelbestemmingen “Archeologie 2”, “Archeologie 3” en “Waterkering”. Functieaanduidingen zijn “sierteelt” en “plattelandswoning”.

Het beoogde plan behelst vijf woningen. Dit is in de huidige bestemming niet toegestaan. Voor de realisatie van dit plan wordt de bestemming “Agrarisch” omgezet in “Wonen”. De functieaanduidingen “sierteelt” en “plattelandswoning” verdwijnen. Het bouwvlak wordt kleiner.



1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst op inpasbaarheid en uitvoerbaarheid aan de hand van verschillende omgevingsaspecten. De juridische toelichting wordt gegeven in hoofdstuk 5. De economische uitvoerbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 6, en de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 7 belicht.

Gemeente Haarsweide

Gemeente

Hoogveen

Gemeente

Harcapelle

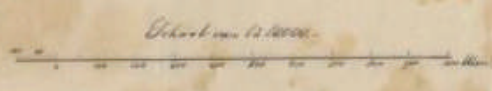
Ver.

sche

polder.



Gem. Noord-Haddinxveen



*Kaart van den Achterofsche polder
in de Gemeente Noord-Haddinxveen
getekend naar de Kadastrale verzameling
Kaart van die Gemeente.*

Hoofdstuk 2 Initiatief

2.1 Landschappelijke inventarisatie

Tot ongeveer 1000 jaar geleden lag hier een uitgestrekte veenwildernis met moerasbossen. Na ontginning daalde het land en werd het steeds minder bruikbaar waarna men uiteindelijk overging tot ontvening waardoor een grote waterplas ontstond. Rond 1762 werd de waterplas drooggemalen en ontstond de Achterofsche polder. Op de kaart is in de noordoosthoek aangegeven waar de drie poldermolens hebben gestaan die het meer hebben drooggemalen. Er werden boerderijen gesticht met namen als Canaan, Graan voor Visch en Land voor Water om het herwonnen land te bewerken. De boerderijen lagen aan de oostkant van de polder aan de dijk Noordeinde waardoor een dijklint ontstond met boerderijen, een aantal arbeiderswoningen en een paar landhuizen.



kaart gebied 1888



2.2 Huidige situatie

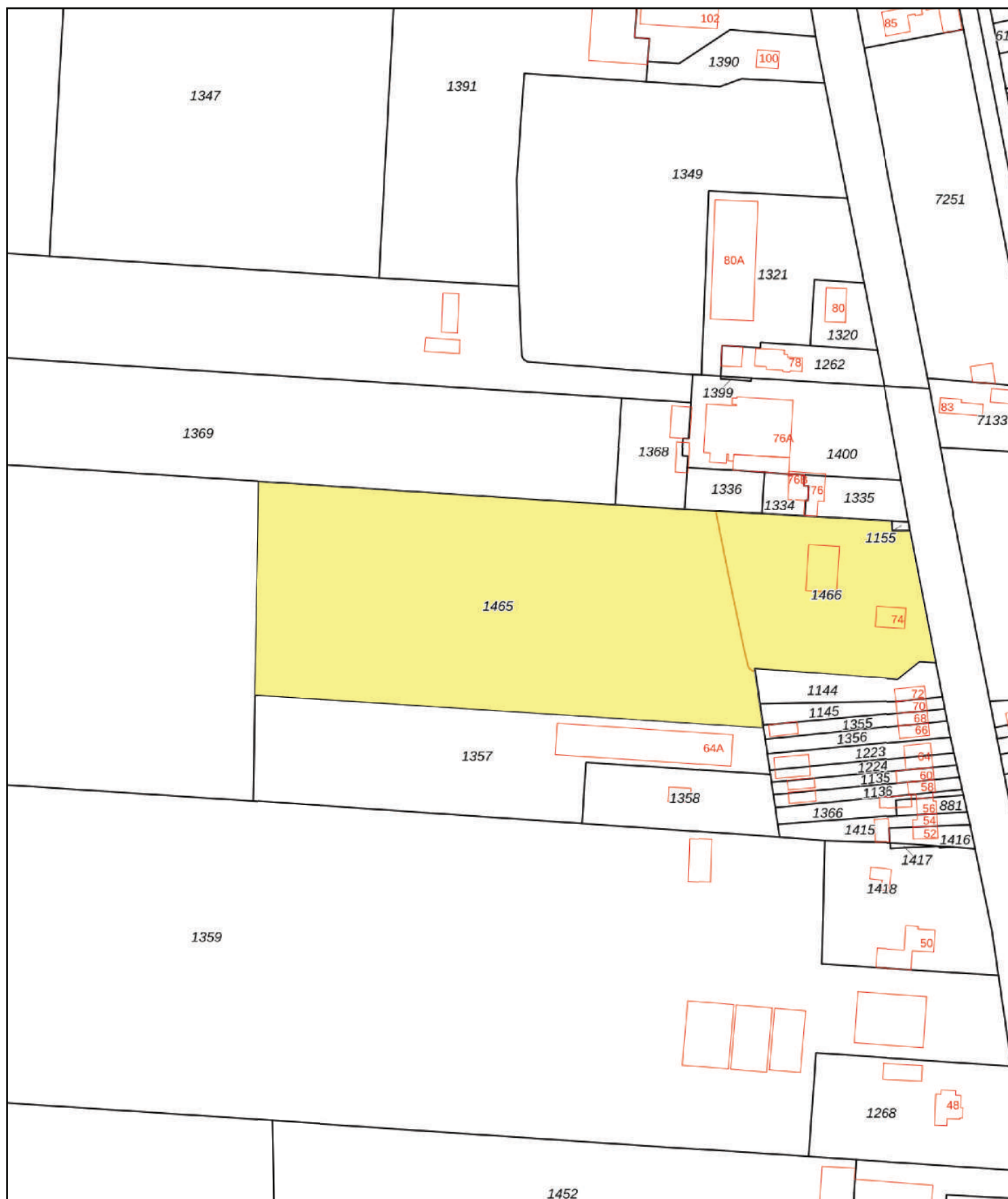
landschap rond locatie

De oostkant van het lint, met daarachter woonwijken, is dichtbebouwd terwijl de westkant nog steeds openingen naar het achterliggende open landschap heeft. Het beeld aan de westkant is vergeleken met honderd jaar geleden weinig veranderd. Er zijn her en der woningen bijgekomen, maar het afwisselende beeld van boerderijen, woningen, bosschages en doorzichten naar het achterliggende open landschap is nog hetzelfde. Het is een afwisselend lint met oud en nieuw, groot en klein, alsmede uiteenlopende bouwstijlen door elkaar.

De dijkweg Noordeinde ligt vele meters hoger dan de polders. Dit is goed te zien wanneer er doorzicht naar het landschap is. Voor de “leesbaarheid” van het landschap dient dit doorzicht behouden te blijven.



In het huidige lint is her en der nog open ruimte met zicht op de akkers en weilanden.



12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Waddinxveen
Sectie	A
Perceel	1465

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

beschrijving huidige situatie deellocaties

Noordeinde 74

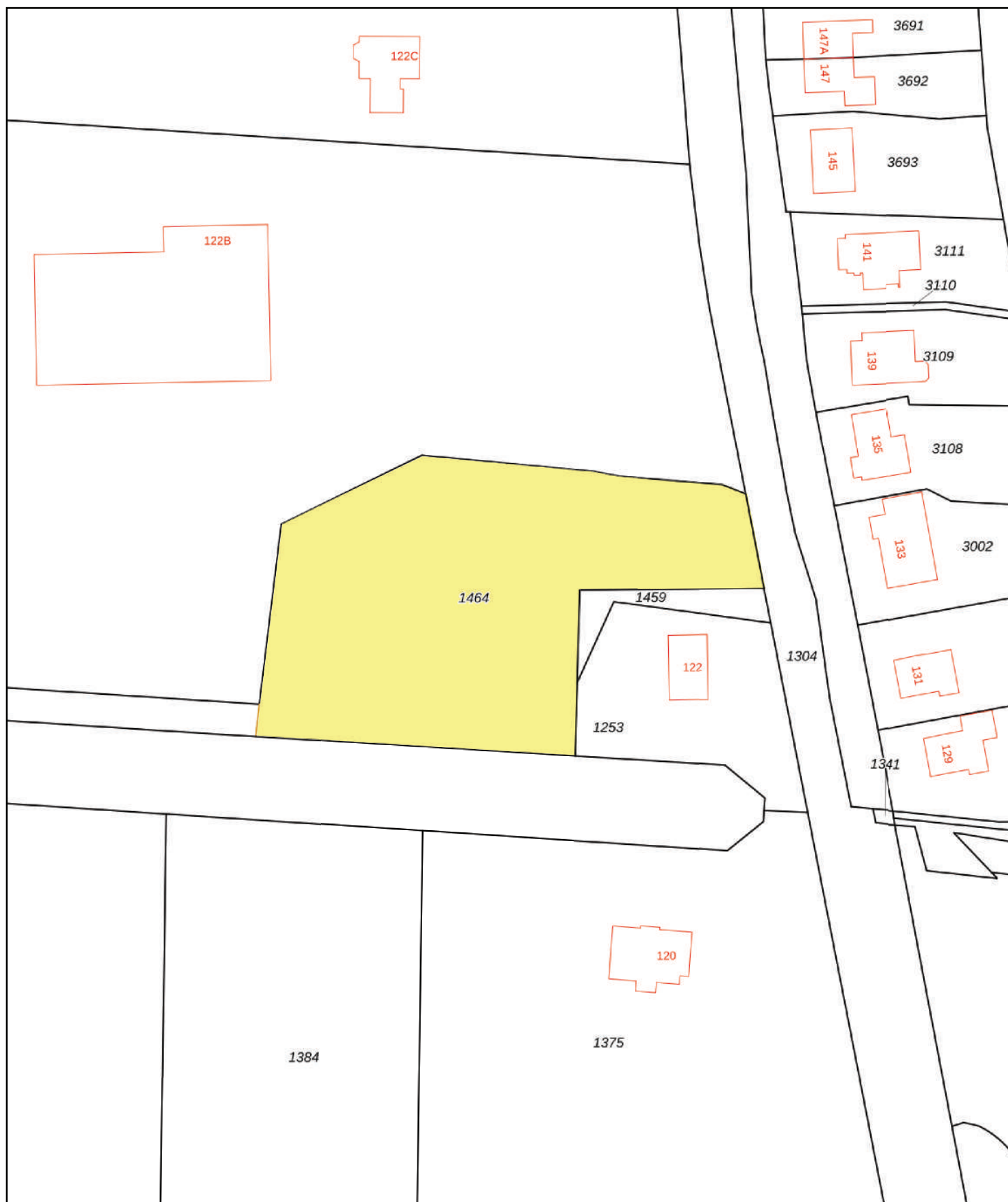
Ter plaatse van Noordeinde 74 bevond zich een boomkwekerij en een woonhuis. De boomkwekerij bestond uit een flinke schuur, kassen en tunnelkassen. De kassen en tunnelkassen zijn al gesloopt. De schuur en het woonhuis staan er nog. De wens is om de bestemming van het voorste deel van het kavel (waar het woonhuis met schuur staat) te veranderen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Het achterste kavel blijft agrarisch, maar de bestemming sierteelt komt te verdwijnen.



Oude situatie, deze kassen zijn verwijderd



Luchtfoto van Google ter hoogte van Noordeinde 74, de rood aangegeven bebouwing dienen behouden te blijven



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Waddinxveen

Sectie A

Perceel 1464

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 januari 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

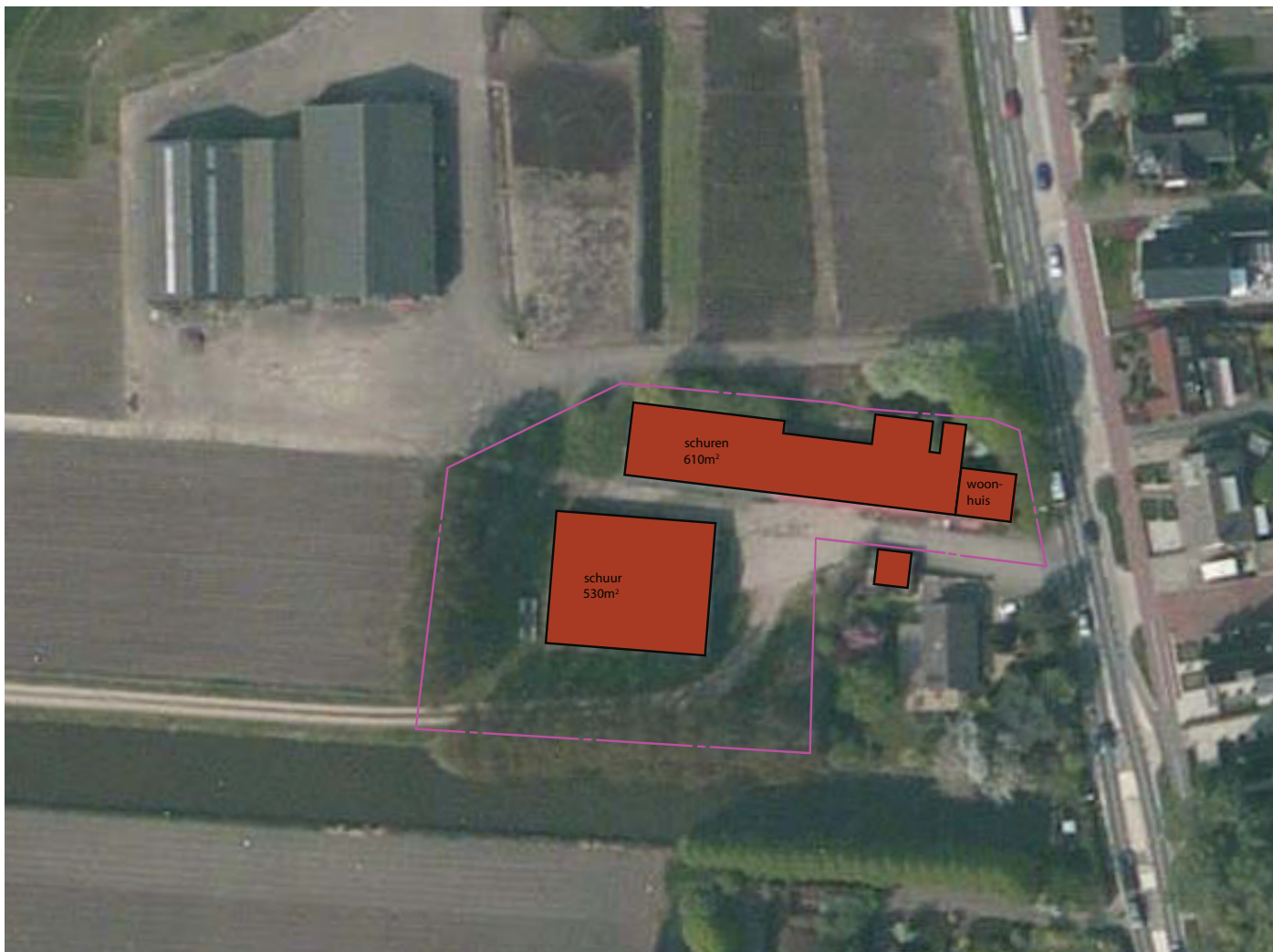


Ten noorden van Noordeinde 122

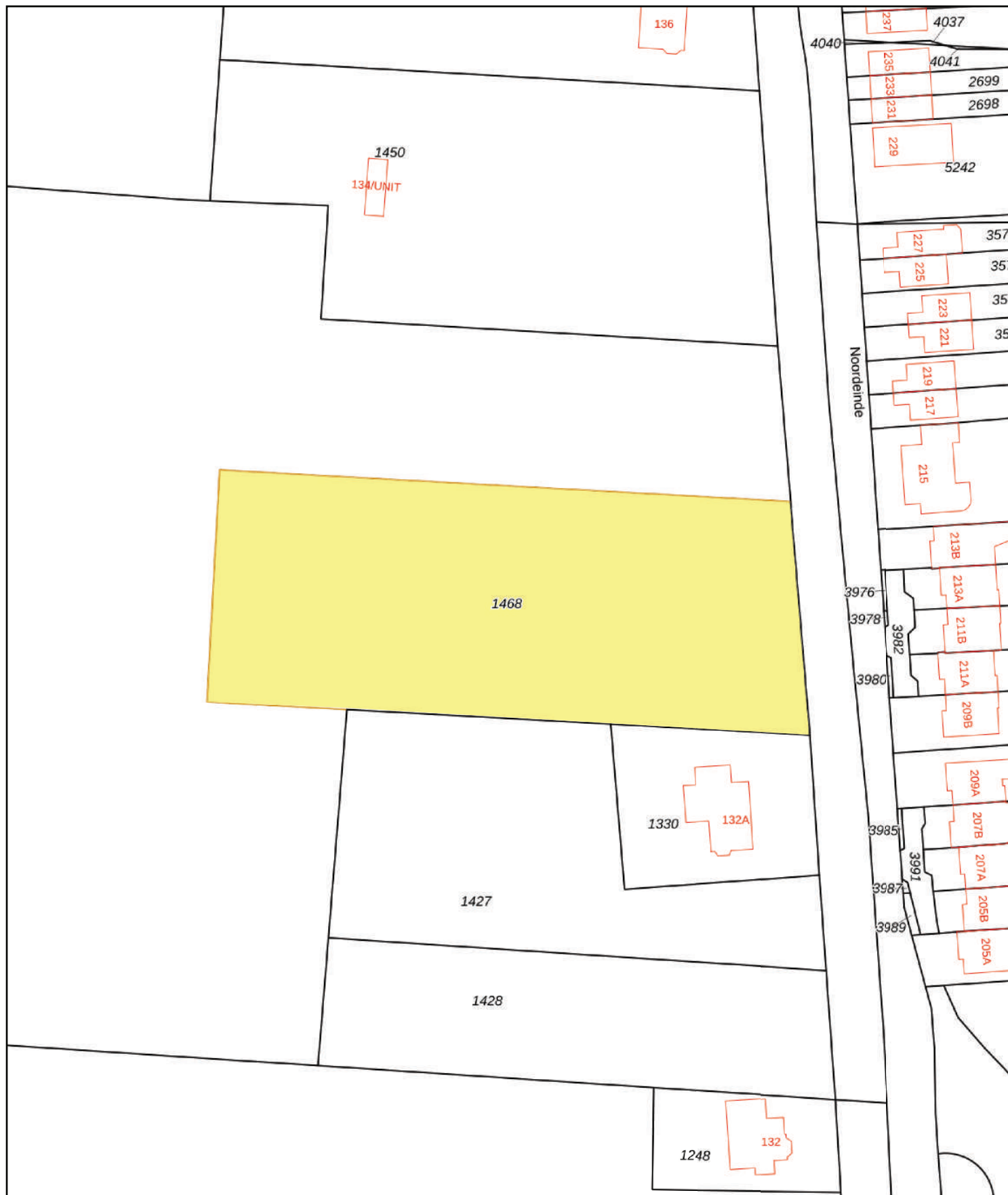
De opstallen van het kavel ten noorden van Noordeinde 122 zijn dermate slecht dat deze inmiddels gesloopt zijn. Het gaat om alle gebouwen: de woning, aangebouwde stal, aangebouwde schuren en losstaande schuur. Momenteel wordt het kavel natuurvriendelijk ingericht met een vleermuisbunker en een paddenpoel voor de rugstreeppad.



Oude situatie van de kavel te noorden van Noordeinde 122



Luchtfoto van Google ter hoogte van de kavel te noorden van Noordeinde 122, de rood aangegeven bebouwing is inmiddels gesloopt, het kavel is momenteel natuurvriendelijk ingericht



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Waddinxveen

Sectie A

Perceel 1468

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Noordeinde 134

Op het kavel 1468 stond een woonboerderij. Achter deze woonboerderij bevonden zich schuren van recenter datum: een aangebouwde tussenschuur, twee grote schuren met een aangebouwde garage en achterop het kavel nog een derde schuur. Dit kavel wordt ontwikkeld voor woningen.



luchtfoto Google perceel Noordeinde 134 oude situatie

Noordeinde 134

slopen:

tussenschuur	50 m ²
schuur 1a	314 m ²
schuur 1b	455 m ²
schuur 2	300 m ²
garage	63 m ²
woning	--

totaal te slopen **1.182 m² + 1 woning**

ten noorden van Noordeinde 122

slopen:

stal met aanbouw	206 m ²
schuur 1 (achter stal)	138 m ²
schuur 2 (achter schuur1)	277 m ²
schuur 3 & veldschuur	529 m ²
garage	16 m ²
woning	--

totaal te slopen: **1.166 m² + 1 woning**

Noordeinde 74

slopen:

1,5 hectare aan open potgrond	667 m ²
2.000 m ² (tunnel)kas	400 m ²

verwijderen levert op: **1.067 m²**

Nieuwbouw

**Ruimte voor ruimte meters
herbouw** **3.415 m² = 3 woningen
2 woningen**

Totaal aan nieuwbouw **5 woningen**

2.3 toekomstige situatie

Ruimte voor ruimte

De bebouwing op de kavels van Noordeinde 74, ten noorden van Noordeinde 122 en 134 waren een rommelig aanzicht. Een deel is al gesloopt. In ruil voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit wordt nieuwbouw van een kleine omvang toegestaan. Normaliter wordt gerekend met een verhouding van 1 nieuwbouwwoning bij het slopen van 1.000 m² bedrijfsbebouwing.

Op de kavel van voormalig Noordeinde 122a stond 1.166 m² aan bebouwing (exclusief het woonhuis) en op het Noordeinde 134 stond 1.182 m² aan loodsen, schuren en andere opstallen. Al deze bebouwing is inmiddels gesloopt. Hiermee komt het totaal aan sloop op 2.348 m². Op de kavel behorende bij Noordeinde 74 zijn zo'n 2.000 m² aan kassen en andersoortige bebouwing weggehaald waardoor het rommelige beeld verdwijnt. Voor kassen geldt een andere vuistregel waarbij het verwijderen van 2.000 m² een mogelijkheid geeft tot nieuwbouw van 0,4 woning. Het verwijderen van de 1,5 hectare aanwezige (open) sierteeltpotgrond levert ook een bijdrage in de rekensom (zie linkerbladzijde), waarmee Noordeinde 74 in theorie een saldo oplevert van 1,06 te bouwen woning. Ook hier geldt: nieuwbouw is enkel toegestaan mits in het gehele plan (op de sloop- en nieuwbouwlocatie) de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar vooruit gaat. In het onderhavige voorstel staat de totale sloop gelijk aan drie nieuwbouwwoningen. De overblijvende 415 m² is verkocht aan de eigenaar van Noordeinde 130 voor het toepassen van een ander plan met toepassing van ruimte-voor-ruimte.

Het voorste deel van het plangebied van Noordeinde nummer 74, kavel 1466, krijgt de bestemming 'Wonen'. Het achterste deel van het plangebied, kavel 1465, blijft de bestemming 'Agrarisch' behouden, echter de functieaanduiding 'sierteelt' vervalt.

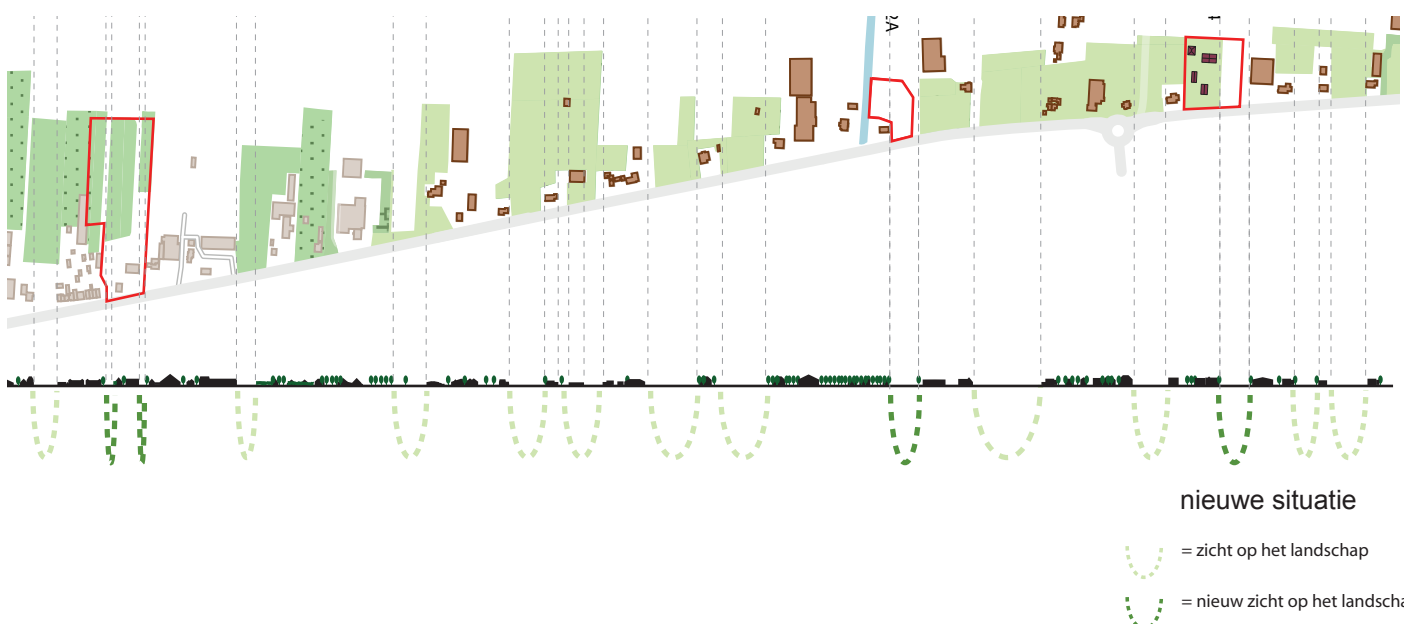
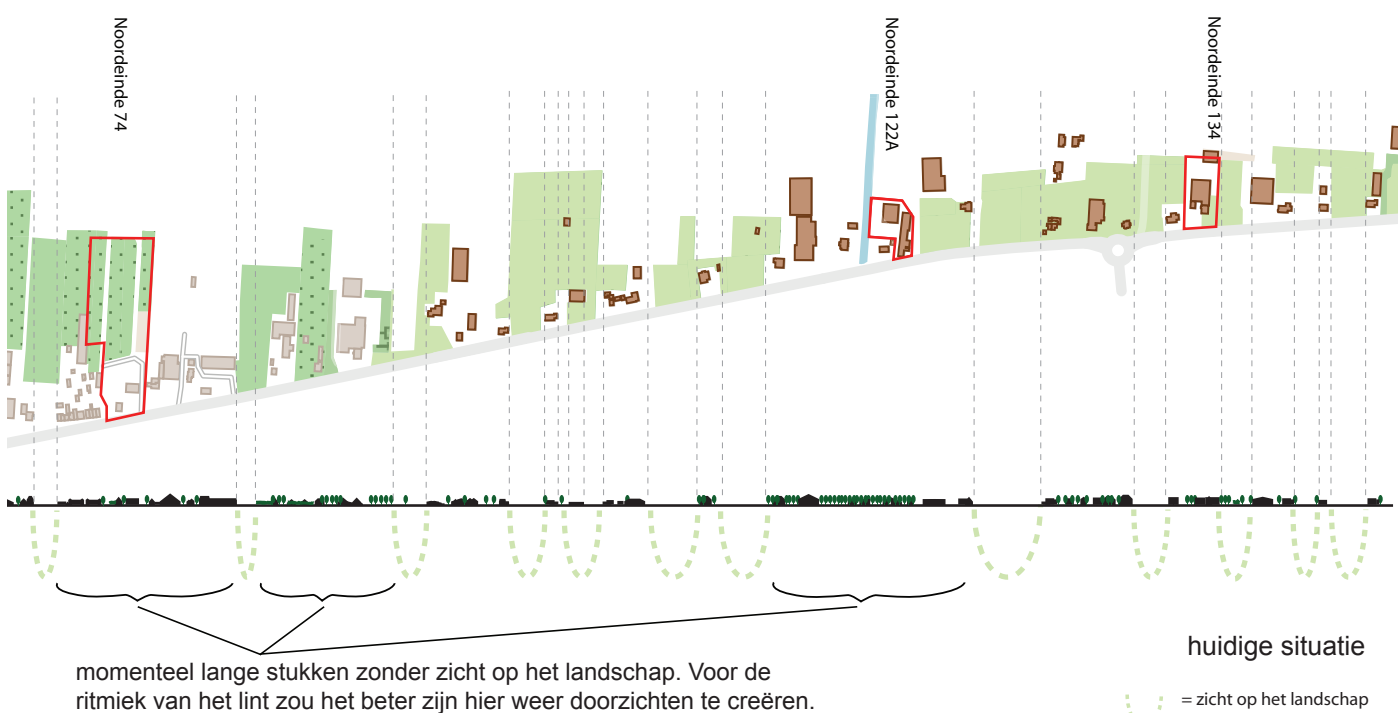
De woning van de kavel ten noorden van Noordeinde 122 wordt herbouwd op het perceel van nummer 134. Voorts is het plan om ook de compensatiewoningen op het perceel van nummer 134 te bouwen. Hierdoor ontstaat een compact nieuwbouwcluster en verdwijnt alle bebouwing op de kavel ten noorden van 122. Door de kavel ten noorden van Noordeinde 122 in te richten met grasland ontstaat weer een uitzicht cq zichtlijn vanaf het dijklint Noordeinde op het achterliggende akkerlandschap.

De 'hoofdwoning' op het perceel van nummer 134 was in een matige tot slechte onderhoudsstaat. Deze woning is inmiddels gesloopt en zal op ongeveer dezelfde plek herbouwd worden. Op Noordeinde 134 komt het totaal, met de herbouw van de woning van de kavel ten noorden van Noordeinde 122 en 134 en de 3 compensatiewoningen, op vijf nieuwe woningen.



Ritmiek van het lint en zicht op het achterland

Van oorsprong bestond het polderlint uit boerderijen met daartussen goed uitzicht naar het achtergelegen landschap. Door de tijd heen is het lint steeds dichter bebouwd geraakt, waardoor de oriëntatie en connectie met het landschap in het gedrang is gekomen. Er dient gewaakt te worden dat het lint dichtslibt. Sterker nog, het zou juist goed zijn voor de ruimtelijke kwaliteit als op strategische plekken weer karakteristieke doorzichten gemaakt worden. Het hier voorliggende plan draagt daar aan bij door juist op de plek waar een te lang stuk van het lint bebouwd en begroeid is (zie tekening hieronder), weer een doorzicht te maken en zo de landschapstructuur visueel open te houden.



Planbeschrijving deellocaties

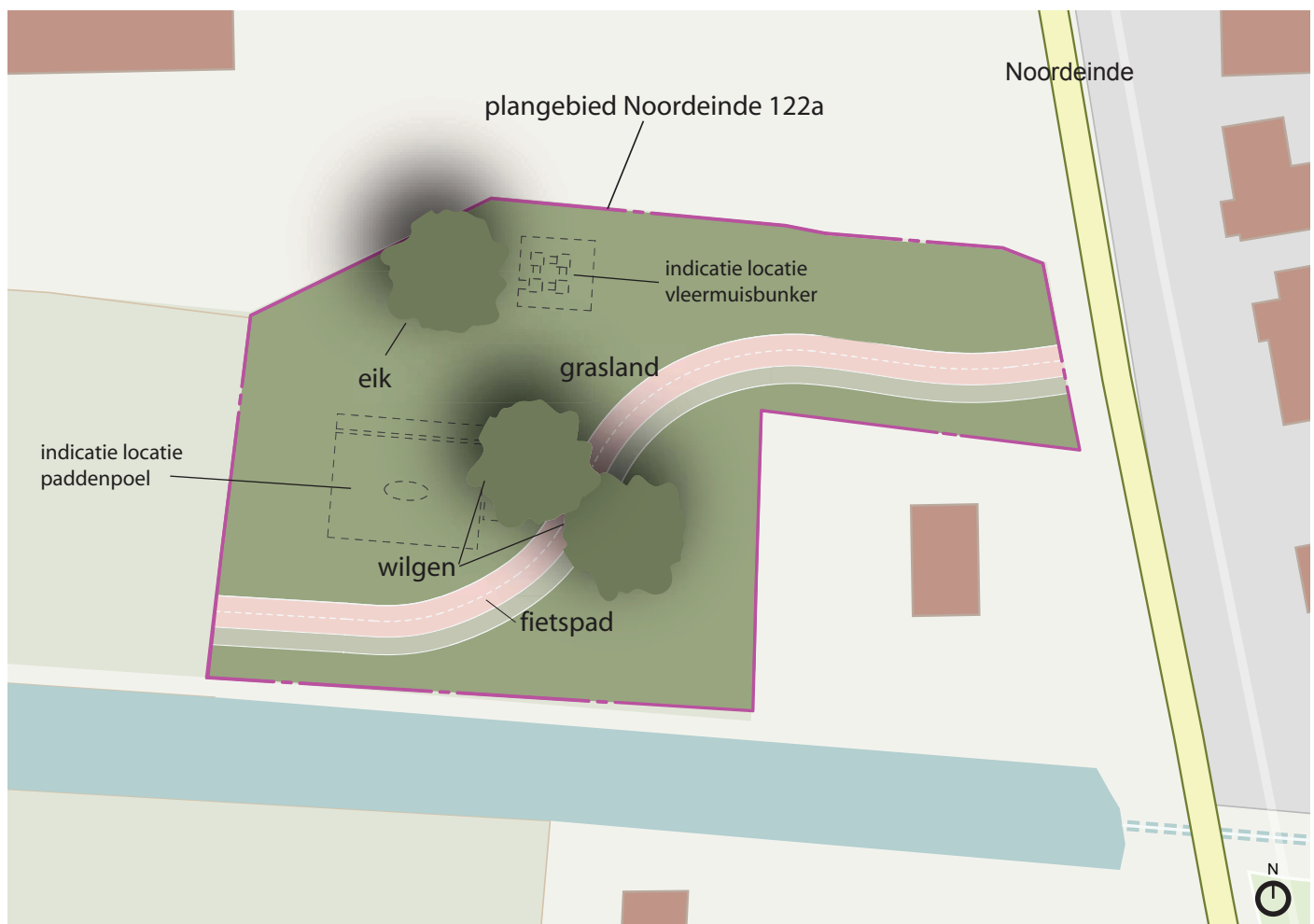
Noordeinde 74

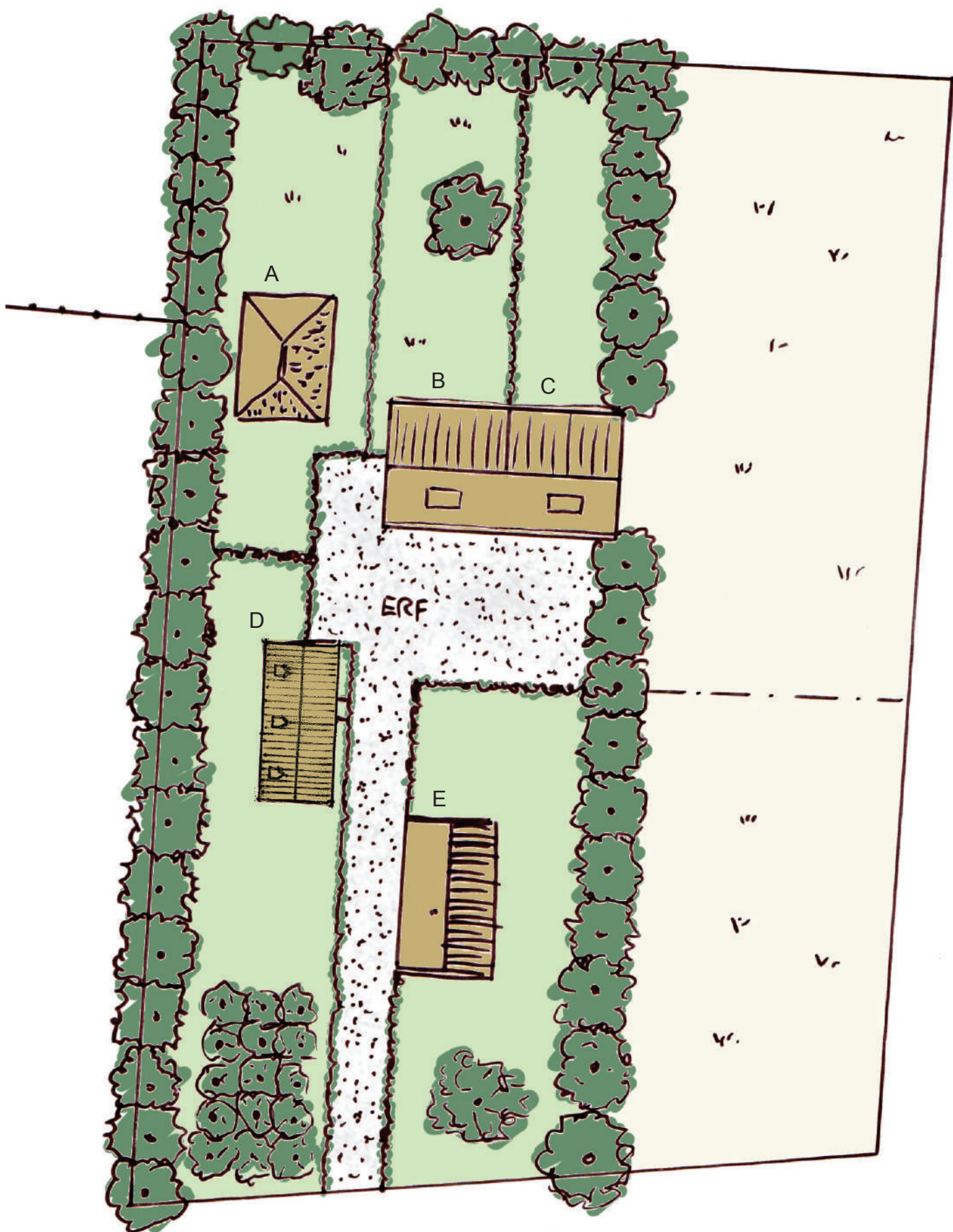
Kavel 1156 is gesplitst in de nieuwe kavels 1465 en 1466 waarbij de kavel aan de weg de bestemming 'Wonen' dient te krijgen. De schuur krijgt de bouwaanduiding 'bijgebouw'. De achtergelegen kavel blijft de bestemming 'Agrarisch' behouden waarbij de functieaanduiding 'sierteelt' komt te vervallen. Alle bebouwing, behalve de woning en de schuur aangegeven op de kaart, wordt gesloopt en open potgronden worden weggehaald. Door het weghalen van de tunnelkassen en potgronden verdwijnt het rommelig aanzicht en gaat de ruimtelijke kwaliteit er op vooruit. Door het opnemen van twee zichtlijnen langs de bebouwing ontstaat er beter zicht van de weg op het achterliggende landschap.



De kavel ten noorden van Noordeinde 122

Gezien de zeer slechte onderhoudsstaat van de opstallen zijn deze inmiddels gesloopt (incl. asbest- en bodemsanering). Door deze sloop wordt verloedering tegengegaan en is de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd. De functieaanduiding 'sierteelt' wordt verwijderd. Het terrein wordt ingezaaid met een zadenmengsel, zodat een bloemrijk grasland ontstaat, aantrekkelijk voor bijen, vlinders en vogels. Het openbare pad naar het achtergelegen natuur- en recreatiegebied wordt een fiets-wandelpad. Op het terrein wordt een vleermuisbunker gemaakt, komen er nestkasten voor vleermuizen en is een paddenpoel voor onder andere de rugstreeppad aangelegd. Er ontstaat meer 'lucht' in het lint door uitzicht op het achterliggende akkerland.





← Noordeinde →



Noordeinde 134

Het voorstel van dit project gaat uit van vijf nieuwe woningen. Wegens het verwijderen van aanzienlijk meer vierkante meters bebouwing, alsmede het creëren van doorzichten en het clusteren van nieuwbouw verbetert de ruimtelijke kwaliteit substantieel.

De nieuwbouwwoningen worden zo gesitueerd en vormgegeven dat ze opgaan in de ruimtelijke structuur van boerenerven aan het lint. Het beeld van een boerenerf wordt verkregen door het terrein in vijf woningbouwkavels op te delen, gecentreerd rondom een gezamenlijk erf en deze woningbouwkavels gezamenlijk in te kaderen met elzensingels. Het halfverharde toegangspad kan ook gezamenlijk eigendom zijn. De bebouwingsrichting volgt de verkavelingsrichting van het landschap, zoals ook bij de oorspronkelijke gebouwen het geval was (en dus niet de richting van de weg). Van oudsher vormen schuren hierop soms een uitzondering, zo ook bij de huidige erfinrichting. 'Schuurwoningen' B en C nemen deze afwijkende verkavelingsrichting over. De nieuwbouwwoningen op de kavels verspringen ten opzichte van elkaar. Dit past bij de losse en speelse erfbouwingsstructuur, die de boerderij-ensembles karakteriseren aan het Noordeinde.

Ook de landelijke architectuur van de nieuwbouwwoningen is gebiedseigen en voegt zich in het kenmerkende beeld van een boerenerf. Woning E is daarbij de hoofdwoning en heeft muren van steen. De architectuur van de andere woningen is geïnspireerd op agrarische schuren en loodsen die doorgaans achter de hoofdboerderij te vinden zijn (op een minder stevige ondergrond). De nokhoogte van de woningen is maximaal 10 meter en de goothoogte is maximaal 6 meter.

Een klassiek boerenerf is omkleed met groen. In het verlengde hiervan wordt het nieuwbouwerf strak groen ingekaderd. Voorts is op elke woningbouwkavel ruimte voor een grote boom en kunnen de woningbouwkavels van elkaar worden gescheiden door een (beuken)haag.



referentie woning D & E



referentie woning A



referentie woning B & C



referentie woning B & C



136

Noordeinde

134

132

20

40

60



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Sinds september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie van kracht. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI.

Planspecifiek

Uit hoofdstuk 4 blijkt dat het planvoornemen geen nadelige effecten vormt voor omgevingsapsecten als bodem, water, ecologie en externe veiligheid (gezondheid en veiligheid). Tevens wordt door het initiatief de aantrekkelijkheid van de leefomgeving vergroot. Er bestaat vanuit de Nationale Omgevingsvisie dan ook geen belemmering voor het initiatief.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Een groot deel van de SVIR is overgenomen door de NOVI.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Onderhavig plan betreft het planologisch toestaan van drie extra woningen. Van de drie bestaande woningen worden twee plattelandswoningen herbouwd als burgerwoningen. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling in dit verband niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie

In de Provinciale Omgevingsvisie wordt de ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland beschreven. Met de Omgevingsvisie wil de provincie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogd eindresultaat te schetsen. Dit wordt gedaan aan de hand van ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De omgevingsvisie omvat onder andere:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie
- het milieubeleidsplan
- het regionale waterplan
- het verkeers- en vervoersplan
- de natuurvisie

In de omgevingsvisie worden drie soorten ruimtelijke ontwikkeling beschreven en wordt aangegeven hoe te bepalen is of een ruimtelijke ontwikkeling passend is. Een ruimtelijke ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid. Bij de beoordeling van de ruimtelijke impact wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing of transformatie. Dit project lijkt daarbij te

vallen onder het kopje 'inpassing': een ruimtelijke ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. Het vervangen van twee woningen en toevoegen van drie woningen is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hierdoor in principe beperkt.

De omgevingsvisie maakt onderscheid in verschillende landschapstypen. Noordeinde 74, de kavel ten noorden van Noordeinde 122 en 134 liggen in het landschapstype droogmakerijenlandschap (klei en veen).

"Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen."

De richtpunten om dit landschap beleefbaar te houden zijn:

- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of -vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land.
- Behoud van de (ring)dijk en/of (ring)vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders.
- Ruimtelijke ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten.

Door het weghalen van bebouwing op de kavel ten noorden van Noordeinde 122 en 134 en door het overhevelen van bouwopties van de kavel ten noorden van Noordeinde 122 naar Noordeinde 134 zal de beleving van het hoogteverschil vergroot worden. De dijkweg zal door een verbeterde ritmiek, die meer in de buurt komt van de oorspronkelijke ritmiek, een herkenbare landschappelijke structuurdrager blijven. De ruimtelijke ontwikkeling op de kavel Noordeinde 134 past in het rechthoekige verkavelingspatroon met een strakke groene omzoming.

Ook behandelt de omgevingsvisie de linten in het landschap:

"Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien."

Er kunnen verschillende typen linten onderscheiden worden.

1. Dijklint: De bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing.
2. Polderlint: De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.
3. Boerenervenlint: het lint als kralensnoer van losse boerderijen met hun erven wordt in stand gehouden, verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Met name kenmerkend voor droogmakerijen, zeekleipolders en ruilverkavelingslinten. Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Het bestaand dwarsprofiel dient richtinggevend te zijn. Dit betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg,

(a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing.

Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

De voorgestelde herontwikkeling voldoet aan alle richtlijnen. De ruimtelijke ontwikkeling versterkt ook de lintstructuur. De in architectuur herkenbare hoofdwoning staat dicht bij de openbare weg dan de overige nieuwe bebouwing en de achterkant van de nieuwe bebouwing heeft een relatie met het landschap. De korrel van erven wordt voortgezet, de ritmiek en transparantie van het lint verbetert, waarbij de (bouw)historie richtinggevend is geweest in het besluit om nieuwbouwwoningen te clusteren op de kavel Noordeinde 134. De nieuwe bebouwing steekt minder ver het landschap in dan oorspronkelijk het geval was en als het geval is bij aanbepalende boerenerven.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften;
- c. zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

In artikel 4.1, vierde lid, Wro is bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent de inhoud, vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling van de provinciale verordening. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft hieraan invulling. Het Barro bevat zowel regels voor bestemmingsplannen als voor verordeningen. Drie onderwerpen uit het Barro hebben gevolgen voor de inhoud van de Omgevingsverordening: Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur), Romeinse Limes en Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Voor het Natuurnetwerk Nederland gaat het om de volgende eisen:

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan het Natuurnetwerk Nederland, Romeinse Limes of Nieuwe Hollandse Waterlinie en eisen hiervoor zijn dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

Gebiedsprofiel Bentwoud, Rottemeren en Zuidplas

Uit het gebiedsprofiel is op dit plan van belang het onderdeel: "linten blijven linten". De linten van Bentwoud-Rottemeren-Zuidplas zijn belangrijke landschappelijke structuurdragers. Het Noordeinde behoort hiertoe. Kenmerkend voor de linten is de grote mate van afwisseling in bebouwingsstructuur en het groene karakter. Het Noordeinde stamt uit de tijd van de eerste veenontginningen en ligt daardoor nu hoger in het omliggende landschap. Dit biedt een ruim en groots vergezicht en bevordert de oriëntatie.

Het hier voorliggende plan bevordert dit doorzicht door bebouwing te amoveren en ter hoogte van Noordeinde 74 en de kavel ten noorden van Noordeinde 122 nieuwe doorzichten te creëren. Door alle loodsen, schuren en (tunnel)kassen te amoveren en in de plaats daarvan enkele gebiedseigen woningen terug te bouwen wordt het kleinschalige karakter van de linten versterkt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Waddinxveen 2050

In de omgevingsvisie is een koers uitgezet over hoe Waddinxveen er in de toekomst uit moet zien. Het bewaken van de waarden en kwaliteiten staat in de visie centraal. Het DNA van Waddinxveen wordt beschreven evenals de uitdagingen waar Waddinxveen voor staat en de overkoepelende visie met ambities. Ook wordt er aandacht besteed aan de achteruitgang van de biodiversiteit waarbij de intensivering van de landbouw een grote invloed heeft gehad.

Planspecifiek

De structuurvisie gaat uit van een hoog schaalniveau, terwijl de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling kleinschalig is. Met het voorliggende bestemmingsplan worden de juridisch-planologische voorwaarden geboden voor de sloop van een aantal ongewenste opstallen in ruil voor enkele nieuwe woningen. Realisatie van dit voorliggende plan betekent een substantiele reductie van het bebouwd oppervlak ter plaatse en een clustering van de nieuwe bebouwing, waardoor de landschappelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt. Door het natuurvriendelijk inrichten van de kavel ten noorden van Noordeinde 122 waaronder het aanleggen van een paddenpoel en vleermuisbunker tracht dit initiatief de biodiversiteit een positieve impuls te geven. Het opruimen van de tunnelkassen en het wegnemen van de functieaanduiding 'sierteelt' bij het kavel achter Noordeinde 74 zou ook een positieve uitwerking op de biodiversiteit kunnen hebben. Bij de kavel Noordeinde 134 is veel verharding weggehaald. In het plan is veel meer ruimte voor begroeiing waardoor de verwachting is dat de biodiversiteit ook op dit kavel omhoog zal gaan.

Het gebied ten westen van Noordeinde wordt aangemerkt als potentieel natuur- en recreatiegebied. Het geplande fietspad op de kavel ten Noorden van 122 en het verbeterde doorzicht van de weg Noordeinde naar het groene gebied ten westen is in lijn met de omgevingsvisie.

3.3.2. Woonzorgvisie Waddinxveen 2035

Met dit beleidsstuk wordt de koers uitgezet op het gebied van wonen (en zorg) voor de langere termijn tot 2035. De ambitie in het document is een geschikte woning voor iedereen.

De volgende kernkwaliteiten bepalen het DNA en dus de identiteit van Waddinxveen: sociale samenleving, goed verbonden, omringd door groen en ondernemend dorp. Wat betreft het wonen in Waddinxveen staat de gemeente voor een aantal uitdagingen: druk op woningmarkt, toename aantal eenpersoonshuishoudens en zelfstandig wonenden, verduurzamingsopgave in gebouwde omgeving en energie-armoede. Op basis van deze kwaliteiten en uitdagingen is de ambitie voor de toekomst bepaald met als horizon het jaar 2050.

De ambitie bestaat uit de volgende punten:

- Groene uitstraling verbeteren en openbaar vervoer versterken.
- Toepassen van groen voor een klimaatadaptieve inrichting.
- CO₂ -neutraal en circulair zijn in het jaar 2050.
- Alle woningen worden gezonde woningen waarbij minimaal aan één zijde geen geur of geluid van wegen of horeca overheerst.
- Het uitbreiden van de variatie in het woningaanbod.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de algemene woningbehoefte. De nieuwe woningen worden gezonde woningen en zullen geen gasaansluiting hebben. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het gestelde in de Woonzorgvisie Waddinxveen 2035.

3.3.3. Paraplubestemmingsplan Archeologie en Parkeren

Op 14 november 2012 heeft de gemeente Waddinxveen een eigen archeologiebeleid vastgesteld. De bijbehorende beleidskaart is echter aan veranderingen onderhevig. Door voortschrijdend inzicht en nieuwe onderzoeken kunnen nu betere keuzes gemaakt worden. Het archeologiebeleid is daarom herzien. Het nieuwe beleid wordt beschreven in het rapport Actualisatie archeologische beleidskaart

gemeente Waddinxveen, Een actualisatie op basis van archeologische overwegingen, opgesteld door de Omgevingsdienst Midden-Holland d.d. 6 december 2016.

Daarnaast dienen in bestemmingsplannen voortaan ook parkeernormen opgenomen te worden. Voorheen was dit geregeld in artikel 2.30.5 van de Bouwverordening, waarin de stedenbouwkundige bepalingen waren opgenomen. In de Reparatiewet BZK 2014 is echter bepaald dat de bouwverordening geen stedenbouwkundige voorschriften – waaronder voorschriften mbt parkeren – meer mag bevatten. Voor bestaande bestemmingsplannen geldt een overgangstermijn tot 1 juli 2018. Voor nieuwe bestemmingsplannen vervalt de parkeerbepaling uit de bouwverordening na vaststelling.

De Nota archeologiebeleid gemeente Waddinxveen geeft een algemeen inzicht in de beleidsmatige, juridische en financiële aspecten van het beleid. De essentie van het archeologiebeleid van de gemeente Waddinxveen bestaat uit het ‘archeologieproof’ maken van nieuwe bestemmingsplannen en beheersverordeningen en voldoet hiermee aan de eisen van de Monumentenwet 1988 (nu de Erfgoedwet).

Planspecifiek

Bij de locatie Noordeinde 134 is, voordat er werkzaamheden aanvangen, nader onderzoek nodig omdat de kavels de dubbelbestemmingen Archeologie Waarde 2 en Archeologie Waarde 3 hebben.

3.3.4. Mobiliteitsplan Waddinxveen

Het “Mobiliteitsplan Waddinxveen 2013-2020” is op 26 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. In het mobiliteitsplan staan ambities: een optimaal bereikbaar Waddinxveen, verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers, stimuleren van het fietsgebruik en het optimaal benutten van het openbaar vervoer. Het doel van het mobiliteitsplan is om deze vier ambities te realiseren. Hiervoor is een routeboek opgesteld. Dit routeboek bestaat uit beleidskaders die gebruikt worden bij diverse (integrale) ontwikkelingen en maatregelen waarmee de grootste knelpunten aangepakt kunnen worden.

Planspecifiek

Het Noordeinde is momenteel een van de vier belangrijkste ontsluitingsroutes van Waddinxveen. In de omgeving van het Noordeinde staan een aantal ontwikkelingen gepland waarvan verwacht wordt dat deze (deels) gerealiseerd zijn in de periode 2013 – 2022 en die van invloed zijn op het plangebied:

- De Parallelstructuur A12, bestaande uit de Extra Gouwekruising en de
- Moordrechtboog;
- De eerste fase en mogelijk de tweede fase van de Bentwoudlaan, tussen de
- Vredenburglaan en Beethovenlaan (fase 1) en Hoogeteenseweg (fase 2);
- De Vredenburglaan, tussen de Moordrechtboog en de Bentwoudlaan;

Het verkeer op de toeleidende wegen naar de Bentwoudlaan (Noordeinde, Beethovenlaan) groeit bij de aanleg van de eerste fase van de Bentwoudlaan.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben verder geen nadere gevolgen voor onderhoud plan.

3.3.5. Duurzaamheidsvisie Waddinxveen

Duurzaamheid speelt zowel een rol in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw. Door duurzaam te bouwen of woningen te verduurzamen, wordt bijgedragen aan energiebesparing in woningen.

Duurzaamheid is echter meer dan energiebesparing. Het draagt ook bij aan voorkomen van uitputting van grondstoffen, een beter woon- en leefklimaat, een gezond binnenmilieu en gezondheid van bewoners.

In de duurzaamheidsvisie is een tweetal ambities op het gebied van duurzaamheid en wonen opgenomen. Het gaat om het stimuleren van duurzame nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad.

Duurzaam bouwen heeft ook een positieve weerslag op de leefbaarheid van de woningen en de woonomgeving en op de betaalbaarheid, woonlasten worden lager.

Planspecifiek

De nieuwe woning wordt volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gerealiseerd. De woningen worden waar mogelijk voorzien van zonnepanelen. Ook wordt de woning niet meer aangesloten op het aardgasnetwerk. Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht; warmteterugwinning vanuit ventilatie en vanuit douchewater;



uitsnede Natuurwaardenkaart Waddinxveen, plangebieden aangegeven door rode lijnen



uitsnede groenstructuurplan Waddinxveen, plangebieden aangegeven door rode lijnen

opvang en recyclen van regenwater. Bij uitwerking van bouwplannen zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van Duurzaam bouwen overeenkomstig de hiervoor genoemde maatregelen. De constructie bovengronds zal van hout zijn (enkel de hoofdwoning aan de weg heeft stenen buitenmuren).

3.3.6 Groenstructuur en groenbeleidsplan

Op 20 april 2016 heeft de gemeenteraad het 'Groenstructuur en groenbeleidsplan' vastgesteld. Het Groenstructuur en groenbeleidsplan heeft kaders vastgelegd voor de inrichting en beheer van het gemeentelijke openbare groen binnen de bebouwde omgeving. Waddinxveen is een groene gemeente aan de rand van het Groene Hart. De prioriteit ligt in het behoud en versterken van het groen in de hoofdgroenstructuur. Elke wijk heeft zijn eigen karakter. Dit wordt versterkt met het wijkgroen. Het belang van groen wordt evenredig meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen. Op kaarten zijn de hoofd- en wijkgroenstructuur vastgelegd. 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. In de hoofdgroenstructuur staat behoud en versterken van het groen voorop, daar is weinig mogelijk.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in de hoofdgroenstructuur. In het groenbeleidsplan wordt de karakteristiek van het Noordeinde omschreven als verspreid staande bomen bij boerderijen. In het plangebied zullen geen gezonde bomen worden verwijderd.

Het perceel ten noorden van Noordeinde 122 wordt ingericht met ruig grasland met een openbaar pad. Dit zal een ecologische verbinding tussen het Bentwoud en het Gouwebos versterken. Recreatief zal het perceel een nieuwe toegang tot het Bentwoud verschaffen.

3.3.7 Welstandsnota 2015

In de gemeente Waddinxveen geldt voor veel gebieden welstandsvrij bouwen, waaronder ook het plangebied van dit initiatief. Aangezien een voorwaarde voor voorliggend plan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is, wordt hier toch een beroep gedaan op de welstand. Voor dit initiatief is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de welstand toekomstige ontwikkelingen kan toetsen. Het beeldkwaliteitsplan wordt als addendum op de Welstandsnota Waddinxveen 2015 aangeboden aan de gemeenteraad.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:348, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenumen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie niet toe. De sloop van een aantal gebouwen, de herbouw van twee woningen en de realisatie van drie vrijstaande woningen betreft een wijziging die naar aard en omvang zeer beperkt is. Bovendien nemen de gebruiksmogelijkheden nauwelijks toe. De gronden zijn in de huidige situatie geschikt voor agrarische doeleinden terwijl in de toekomstige situatie de gronden bestemd zijn voor wonen, natuur en recreatie. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Ook blijft de oppervlakte van dit plan (~5 hectare) ruimschoots onder de 100 hectare als genoemd in categorie 11.2 van onderdeel D. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Voor de locatie ten noorden van Noordeinde 122 verandert het overgrote deel van de kavel niet van bestemming. Enkel de functieaanduiding 'sierteelt' komt te vervallen en ter plekke van het fietswandelpad wordt de bestemming 'Agrarisch' veranderd in de bestemming 'Verkeer'. Verder wordt de kavel natuurvriendelijk ingericht. Een bodemonderzoek is hiervoor niet nodig. Op de locatie Noordeinde 74 als op Noordeinde 134 wordt de bestemming 'agrarisch' omgezet naar 'wonen'. Voor deze functiewijziging dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik (Wet Bodembescherming). Hiervoor zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd.

Noordeinde 74

Uit een verkennend bodemonderzoek blijkt dat er in de bodem bodemvreemde bestanddelen zijn aangetroffen. De bestanddelen betreffen glas en baksteen, plaatselijk puin. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In het opgeboorde materiaal is wel (een bijmenging met) bodemvreemd materiaal vastgesteld. De kleiige en zandige bovengrond met bijmenging van bodemvreemd materiaal is licht verontreinigd met zware metalen, PAK en OCB. Er is in de grond PFOS, PFOA en overige PFAS aangetroffen welke voldoen aan de grenswaarde Landbouw/natuur. Het eindoordeel voor eventueel hergebruik is categorie 4,1/4,2/4,3. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Barium kan van nature verhoogd voorkomen.

De gehanteerde onderzoekshypothese "De bodem is verdacht voor bodemverontreiniging (heterogeen en diffuus) met parameters uit het NEN 5740 pakket, OCB in de bovengrond en het voorkomen van PFAS is niet uit te sluiten" is bevestigd. Dit betreft ten hoogste lichte verontreiniging. Nader onderzoek wordt in het kader van de doelstelling van het onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Gelijktijdig met onderhavig onderzoek is verkennend asbestonderzoek verricht. Voor de resultaten wordt verwezen naar de rapportage van ATKB met kenmerk 20190684/rap02. Tijdens dit verkennend asbestonderzoek is in een inspectiegat een gemiddeld gewogen gehalte aan asbesthoudend materiaal vastgesteld van 152,4 mg/kgds. Aangezien sprake is van een gehalte > 50 mg/kgds dient voor een omgevingsvergunning onderdeel bouwen een nader onderzoek plaats te vinden. Hierbij dient te worden vastgesteld of sprake is van verontreiniging, en zo ja, wat de omvang van deze verontreiniging is. Binnen de overige delen van de locatie is geen asbest vastgesteld. Nader onderzoek wordt hier dan ook niet noodzakelijk geacht.

Indien van de locatie grond wordt afgevoerd dient rekening te worden gehouden met de daarop van toepassing zijnde regelgeving uit het Besluit bodemkwaliteit. Het Besluit bodemkwaliteit gaat in op het hergebruik van grond.

Noordeinde 134

In een verkennend bodemonderzoek is ter plaatse van een boring een sterke verontreiniging met cadmium, koper, lood, nikkel en zink, een matige verontreiniging met kobalt en lichte verontreinigingen

met molybdeen, kwik, PCB, PAK en minerale olie vastgesteld. De sterke verontreiniging dient door middel van nader onderzoek afgeperkt te worden. In de overige (meng)monsters zijn lichte verontreinigingen met kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, zink en PAK vastgesteld. De vastgestelde grondwaterkwaliteit en gehalten asbest in de grond of puin geven geen aanleiding tot nader grondwater- of asbestonderzoek.

Vanwege de verontreiniging die is vastgesteld in het verkennend bodemonderzoek is voor de locatie Noordeinde 134 een nader bodemonderzoek uitgevoerd met daarin de volgende conclusies:

De omvang van de sterke verontreiniging in de bovengrond ter plaatse van boring 11 is in kaart gebracht. Op basis van de beschikbare bodeminformatie betreft het naar verwachting een opvulling van de bestaande fundering onder de aanwezige asfaltverharding. De sterke verontreiniging heeft daarom naar verwachting een beperkte omvang.

De onderzoekslocatie is grotendeels verhard met circa 15 cm asfalt. Onder de asfaltverharding is een fundering aanwezig van 25 tot 50 cm. Onder de puinfundering is een kleilaag aanwezig. Indien geen verharding aanwezig is, bestaat de bovengrond uit klei. Plaatselijk is in de kleigrond een zwakke bijmenging met puin of bakstenen aanwezig.

De herkomst van de sterke verontreiniging is niet bekend, aangenomen wordt daarom dat de sterke verontreinigde grond voor 1987 is aangebracht en daarom een historische verontreiniging betreft.

De sterke verontreiniging heeft een omvang van circa 3 m³ en maakt onderdeel uit van de funderingslaag. Het betreft derhalve geen geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen in grond. In verband met de beperkte omvang van de sterke verontreiniging is geen sprake van actuele risico's.

Tijdens uitvoering van het veldwerk is geen sprake geweest van kritische afwijkingen ten opzichte van de NTA 5755 of BRL2000, Protocol 2001.

De sterke verontreiniging is horizontaal en verticaal in voldoende mate onderzocht, derhalve wordt verder bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

De sterk verontreinigde zandlaag ter plaatse van boring 11 dient bij verwijdering te worden afgevoerd naar een daarvoor erkende verwerker.

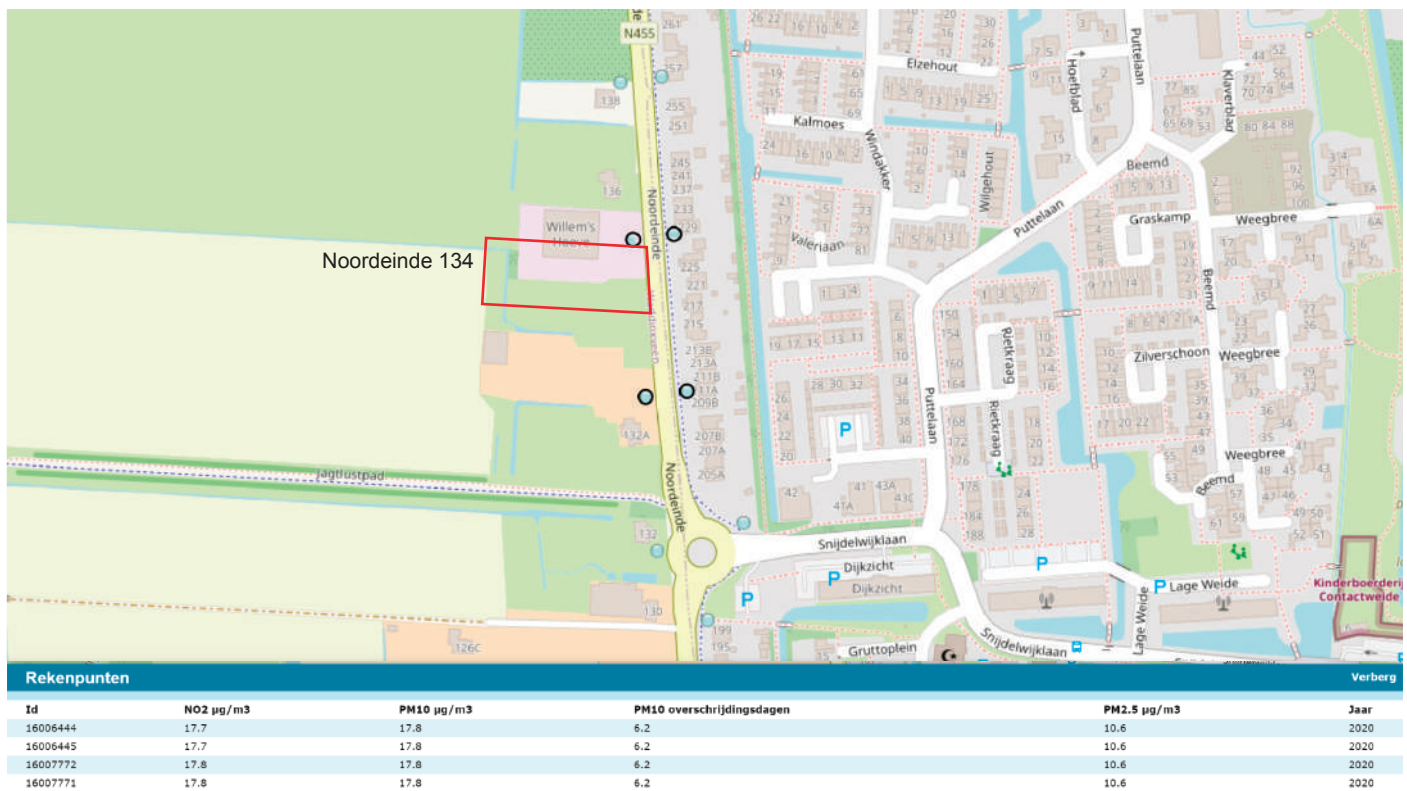
Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het aspect bodem ten aanzien van de bestemmingswijzigingen voldoende is onderzocht en geen belemmering vormt.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning in kader van de geplande nieuwbouw is ter plaatse van Noordeinde 74 nader asbestonderzoek noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet Milieubeheer behandelt in paragraaf 5.2 de luchtkwaliteit. De wet maakt onderscheid tussen 'grote' en 'kleine' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine projecten die jaarlijks minder dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxiden (1,2 microgram per m³) kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project niet boven de 3%-norm komt. Het hier voorliggende plan behoort tot een 'klein project' dat 'niet in betekende mate' bijdraagt. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.



screenshot nsl-monitoring luchtkwaliteitsmetingen ter hoogte van Noordeinde 134

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof namelijk $PM_{2.5}$. De grenswaarde voor $PM_{2.5}$ bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2.5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling zal een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Met de voorgenomen ontwikkeling worden slechts drie nieuwe woningen gerealiseerd. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als 'niet in betekende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Desalniettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&M en RIVM) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit de achtergrondconcentraties over 2016 van fijnstof (PM_{10}) ($PM_{2.5}$) en stikstofdioxide (NO_2) blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de locatie ruim voldoende is.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat de geluidsgevoelige objecten (in dit geval woningen) worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In dit plan is enkel wegverkeerslawaaai aan de orde. In de nabije omgeving van de plangebieden zijn geen bedrijventerreinen en spoorlijnen gelegen.

Aangaande wegverkeerslawaaai is de provinciale weg N455 (Noordeinde) de meest maatgevende weg, maar in het akoestisch onderzoek zijn ook de Puttelaan en Snijdelwijklaan meegenomen.

Planspecifiek

Op de kavel ten noorden van Noordeinde 122 zullen geen geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. De bestaande plattelandswoning Noordeinde 74 wordt, zonder fysieke ingrepen, omgezet naar een burgerwoning. Omdat de plattelandswoning reeds een geluidsgevoelige bestemming is, is geen akoestisch onderzoek nodig naar deze woning.

Het deelplan Noordeinde 134 gaat uit van de herbouw van de bestaande woning en daarnaast de bouw van vier nieuwe woningen. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens. De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. In het document 'Beleidsregel Hogere waarden Regio Midden-Holland' wordt het beleid wanneer grenswaarden worden overschreden verder uitgelegd en gespecificeerd.

N455

Uit geluidsberekeningen uitgevoerd door een ingenieursbureau (zie bijlage) bedraagt de geluidsbelasting ten gevolge van het Noordeinde den hoogste 55 dB Lden (inclusief aftrek artikel 110 Wgh). De geluidbelasting voor de twee woningen die het dichtste bij de openbare weg Noordeinde liggen voldoen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. De maximale grenswaarde voor wegverkeerslawaai van, 63 dB Lden wordt niet overschreden. De overige woningen liggen onder de voorkeursgrenswaarde.

Voor de twee woningen die het dichtst gelegen zijn bij de openbare weg Noordeinde wordt een hogere waarde aangevraagd. Er zal bij de nieuwbouw rekening gehouden worden om de wettelijke binnenwaarde van 33 dB te garanderen.

Enkel één woning heeft een hogere waarde dan 53 dB. Deze woning heeft een geluidsluwe gevel. Bij de woningindeling dient op elke verdieping ten minste één verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde te zijn gesitueerd. Er is voldoende ruimte op de kavel om aan de geluidsluwe zijde een geluidsluwe buitenruimte te realiseren.

Puttelaan/Snijdelwijklaan

De geluidbelasting ten gevolge van de Puttelaan/Snijdelwijklaan is in het kader van goede ruimtelijke ordening toelaatbaar.

4.5 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en

milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Voor de beoordeling is het van belang om te weten of het gebied getypeerd kan worden als een rustige woonwijk of een gemengd gebied. Een gemengd gebied wordt als volgt getypeerd:

“Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct naast hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

In de omgeving van de planlocaties zijn woningen en andere functies gelegen zoals bedrijven en winkels. Tevens is aansluitend aan de planlocaties de provinciale weg de N455 gelegen. Gelet op deze ligging kan de omgeving van alle drie de planlocaties worden gezien als ‘gemengd gebied’ waardoor met 1 afstandsstap kan worden afgeweken van de richtafstanden van de VNG-publicatie.

Noordeinde 74

Ten noorden van de naar een woonbestemming te wijzigen bedrijfswoning Noordeinde 74 zijn een bouwmarkt en een grondverzetbedrijf gevestigd. Een bouwmarkt is in de VNG-publicatie ingedeeld in milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Een grondverzetbedrijf is ingedeeld in maximaal milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. De afstand van de woning tot de bestemmingsvlakgrens van de bouwmarkt is circa 11 meter en tot het bestemmingsvlak van het grondverzetbedrijf 77 meter. Ten zuiden van het plangebied is op circa 60 meter een sierteeltbedrijf gelegen. Een sierteeltbedrijf is ingedeeld in milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Er wordt ten opzichte van omliggende bedrijven voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

Daarnaast geldt voor de omliggende bedrijven de woning aan de Noordeinde 74 als ‘woning van derden’ met de bijbehorende beschermingsregeling. De aanwezigheid van deze bedrijfswoning bepaalt dus reeds in de huidige situatie de ontwikkelruimte van de nabijgelegen bedrijven. Of een woning in gebruik is als agrarische bedrijfswoning of als burgerwoning is daarop niet van invloed. Voor beide categorieën gelden op basis van de wet- en regelgeving dezelfde milieunormen. Dat betekent dat de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun huidige bedrijfsvoering en ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden als de bestemming ter plaatse van de Noordeinde 74 wijzigt in Wonen.

Desondanks dient op basis van een goede ruimtelijke ordening wel sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemming. Hierbij is van belang dat omliggende bedrijven ten aanzien van de woning gelegen aan de Noordeinde 74 reeds moet voldoen aan milieuvoorschriften zoals vermeld in hun vergunning of aan de milieuregels zoals vermeld in het Activiteitenbesluit. Ten tijde van vergunningverlening is al getoetst of aan de geldende milieunormen wordt voldaan ter plaatse van de woning Noordeinde 74. Hiermee is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woning Noordeinde 74 geborgd. Daarbij wordt tevens aan de richtafstanden voldaan.

Noordeinde 134

De bestaande woning is gesloopt en zal herbouwd worden. Het gesloopte woonhuis (die op de kavel ten noorden van Noordeinde 122 staat) wordt herbouwd op de kavel Noordeinde 134, alsmede worden nog drie nieuwe (ruimte-voor-ruimte) compensatiewoningen gebouwd op Noordeinde 134. In totaal komen er op dit kavel 5 woningen te staan. Rondom deze locatie zijn uitsluitend woningen gesitueerd. Door de voorgenomen ontwikkelingen worden daarom geen bedrijven beperkt in hun bedrijfsvoering en is ter plaatse van de 5 beoogde woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De kavel ten noorden van Noordeinde 122

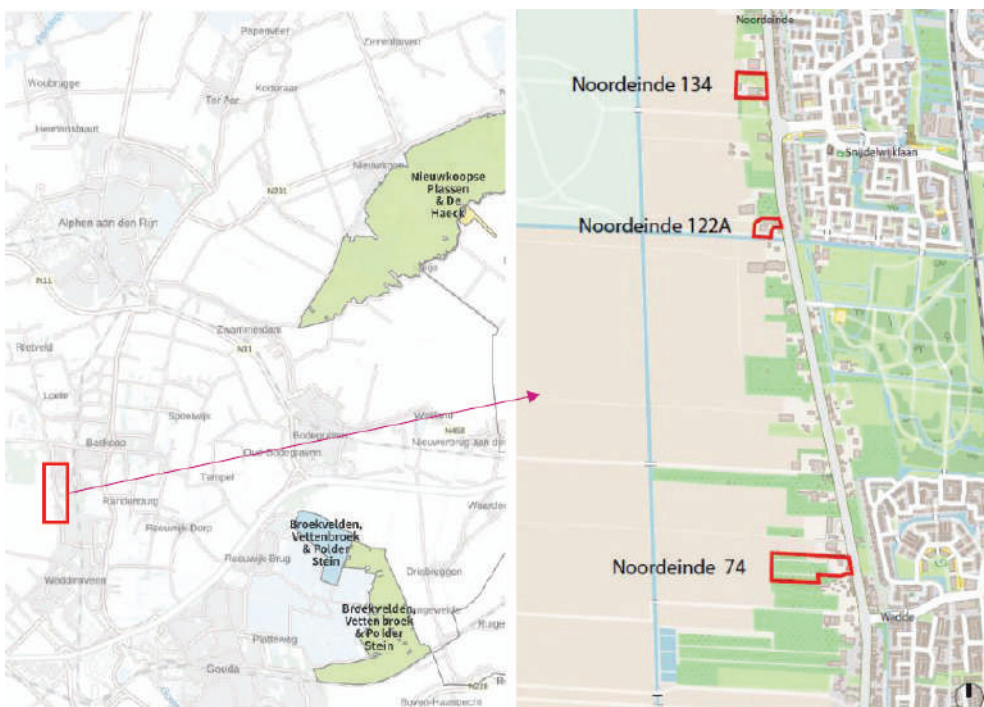
Ter plaatse van deze locatie is alle bebouwing gesloopt. De locatie wordt bestemd als specifieke vorm van agrarisch Bentwoud zonder bouwvlak. Omliggende bedrijven worden niet beperkt.

Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de (nog te realiseren) woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat in de omgeving geen bedrijven aanwezig zijn die door de voorgenomen ontwikkeling in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen de invloedssfeer van natura 2000-gebieden liggen. Door middel van stikstofdepositie kunnen stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden verslechterende gevolgen hebben. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Planspecifiek

De nieuwe gebouwen zijn aardgasloos en kennen dus geen gebouwemissies van stikstof. In de gebruiksfase is er wel sprake van extra verkeersbewegingen met mogelijk relevante stikstofeffecten op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zoals de Nieuwkoopse Plassen & de Haeck (zie figuur hieronder). Met de meest recente versie van het programma AERIUS Calculator (versie 2023.2) is een berekening uitgevoerd van de aanlegfase en de gebruiksfase om de gevolgen qua stikstofdepositie in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Omgevingswet. De berekening is opgenomen als bijlage.



45

Noordeinde 74

Aangezien de bestaande woning al voor de referentiedatum van de aanwijzing van de Nieuwkoopse plassen als Natura 2000-gebied (in dit geval 14 februari 1997) legaal aanwezig was, valt het nieuwe gebruik van de woning juridisch gezien onder bestaand gebruik en speelt dus geen rol in de stikstofberekening.

De kavel ten noorden van Noordeinde 122

De hier aanwezige gebouwen zijn inmiddels gesloopt, zonder herbouw. Deze sloopwerkzaamheden worden daarom niet doorgerekend qua stikstofeffecten.

Noordeinde 134

Hier zijn de sloop- en bouwphase qua stikstof relevant. In de gebruiksfase is sprake van in totaal 5 nieuwe, gasloze woningen. De verkeersgeneratie van de 2 herbouwde woningen van Noordeinde 74 en 122A valt onder bestaand gebruik. Derhalve dient het stikstofeffect van de verkeersgeneratie van de 3 nieuwe woningen te worden bepaald.

Aanlegfase

In de onderstaande tabel zijn de afzonderlijke emissiebronnen uitgewerkt. De werkzaamheden worden in 2024 uitgevoerd. De verkeersbewegingen zijn ingevoerd als lijnbron. De inzet van het overige materieel is ingevoerd als vlakbron aangezien dit materieel op het hele terrein werkzaam zal zijn. Met het bouwbedrijf zal de afspraak gemaakt worden dat machines uitgezet worden indien deze niet in bedrijf zijn. Zodoende is er geen sprake van stationair draaien van machines.

Tabel 1 Materieelinzet bouw 5 woningen, alles Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018

Materieel	Totaal uren	Vermogen (kW)	Literverbruik/uur	Totaal liter verbruik	AdBlue 6% (ltr)
Mobiele sloopkraan	40	130	13	520	
Bouwplaatsinrichting / verharding	20	120	12	240	
Graafmachine grondwerk	20	150	15	300	
Vrachtwagen grondwerk	40	120	12	480	
Palenboorstelling	40	100	10	400	
Graafmachine grondwerk fundatie	40	150	15	600	
Mobiele kraan fundatie	80	250	24	1920	
Rupskraan skelet	120	180	18	2160	
Mobiele kranen gevel	80	250	24	1920	
Mobiele kranen dak	40	250	24	960	
Verreiker transport	20	160	16	320	
Totaal	540			9.820	589 ltr
Bouwverkeer			Aantal (mvt)	Bewegingen (mvt)	
Zwaar verkeer			60	120	
Middelzwaar verkeer			20	40	
Licht verkeer			400	800	

tabel Materieelinzet bouw 5 woningen, alles Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018

Het bouwverkeer gaat op het Noordeinde direct op in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer, conform de Instructieregels voor AERIUS 2019A (juli 2020), zich heeft verdund tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer. De verkeersintensiteit op het Noordeinde bedroeg 2.560 motorvoertuigen per etmaal in 2022 (bron: Kaart | CIMLK). Het bouwverkeer voegt daar maximaal 0,1% aan toe.

Gebruiksfase

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie in de gebruiksfase is uitgegaan van de kengetallen van het CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317), hierbij is uitgegaan van 'rest bebouwde kom'. Voor deze situatie geldt een verkeersgeneratie van 8,2 mvt/etm per woning. Omdat er per saldo 3 nieuwe woningen bijkomen gaat het in totaal om een toename van 24,6 mvt/etm (rekenjaar 2024). Dit

verkeer gaat op het Noordeinde direct op in het heersende verkeers-beeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer, conform de Instructieregels voor AERIUS 2019A (juli 2020), zich heeft verdund tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer. De verkeersintensiteit op het Noordeinde bedroeg 2.560 motorvoertuigen per etmaal in 2022 (bron: Kaart | CIMLK). De nieuwe woningen voegen daar maximaal 1% aan toe.

De AERIUS-berekeningen laten voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten zien die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr. Op grond van de Wet natuurbescherming voor het onderdeel Natura 2000-gebieden zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit project. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de bijlage Memo Stikstofberekening van 24 mei 2024 met kenmerk 20221158 met bijbehorende berekeningen.

Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Voor dit plan is specifiek een quickscan “Flora en Fauna” uitgevoerd, en zijn er soortgerichte onderzoeken, eco-effectscans en activiteitenplannen gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en rugstreeppad uitgevoerd voor het kavel ten noorden van Noordeinde 122 en Noordeinde 134.

In de quickscan is onderzocht welke beschermde planten en dieren mogelijk in het plangebied voorkomen. Hieruit blijkt dat de mogelijkheid bestaat dat vleermuissoorten, egels en kleine marterachtigen, ringslangen, rugstreeppadden en broedvogels met jaarrond beschermde nesten voor kunnen komen. Overige broedvogels kunnen ook voorkomen, maar daarvoor is geen extra onderzoek nodig, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen vallen. Vooralsnog worden geen werkzaamheden verwacht aan (oever van) watergangen. Dientengevolge wordt schade aan vissoorten uitgesloten.

De drie locaties maken geen deel uit van een beschermd natuurgebied of het Natuurnetwerk Nederland of dusdanig in de nabijheid daarvan.

Planspecifiek Noordeinde 74

Het woonhuis blijft behouden. Nader onderzoek naar soorten die zich in het pannendak of spouwmuren zouden kunnen bevinden wordt daarom niet uitgevoerd.

In één van de elzensingels achter op de kavel is een nest geconstateerd die mogelijk gebruikt kan worden door de ransuil. De Elzensingels misstaan niet in het landschap en zullen behouden blijven. Werkzaamheden zullen niet plaatsvinden tussen 1 maart en half augustus, zodat geen broedende vogels verstoord worden.

Planspecifiek ten noorden van Noordeinde 122

Rond het erf staan grote populieren. Gezonde bomen zullen niet gekapt worden. Mochten de bomen door ouderdom of ziekte gekapt moeten worden zullen deze voor het doorzicht vanaf het lint niet herplant worden. Mogelijk bevindt zich in de te kappen populieren een jaarrond beschermd nest. Hier zal voor een mogelijke kap eerst nader onderzoek worden verricht. Dode takken maken gebruik door vleermuizen mogelijk, samen met een mogelijk vaste vliegroute. Ook daarvoor zou nader onderzoek nodig zijn (periode mei).

Werkzaamheden zullen niet worden uitgevoerd tussen 1 maart en half augustus, zodat broedende vogels niet verstoord zullen worden.

Er is een vleermuisbunker en een paddenpoel voor de rugstreeppad aangelegd op het terrein.

Nader onderzoek: eco-effectscan

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of Belangrijk Weidevogelgebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake.

Soortbescherming

Mogelijk maakt het plangebied deel uit van het leefgebied van de strikt beschermde rugstreeppad. Nader

onderzoek naar het voorkomen van de rugstreeppad is noodzakelijk. Tijdens werkzaamheden moet rekening gehouden worden met broedende vogels en algemeen voorkomende dieren.

Nader onderzoek: soortgericht onderzoek

Binnen het plangebied is een geschikte winterbiotoop van rugstreeppadden aanwezig. Er zijn geen essentiële vliegroutes en geen kraamverblijfplaatsen, zomerverblijfplaatsen en massawinterverblijfplaatsen in het plangebied aanwezig voor vleermuizen. Er zijn geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen aanwezig in het plangebied van de huismus en het plangebied maakt geen deel uit van het leefgebied van de huismus.

Voor nadere details wordt verwezen naar de onderzoeken zelf als bijlage bij dit document.

Ontheffing

Zoals uit het nadere onderzoek blijkt dient voor aanvang van werkzaamheden een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden verkregen. Tevens is in dit kader is een mitigatie-/activiteitenplan opgesteld.

Planspecifiek Noordeinde 134

Volwassen bomen worden niet verwijderd. Er wordt gekeken of een oude vermoedelijk dode wilg verwijderd zal worden. Daarvoor zal eerst onderzocht worden of de boom gebruikt wordt voor navigatie van vleermuizen. Indien dit het geval is zal met een ecoloog naar een passende oplossing worden gezocht.

Voordat werkzaamheden aanvangen op het terrein zal onderzoek gedaan worden naar het aldanniet aanwezig zijn van soorten als de egel, bunzing en hermelijn.

Werkzaamheden zullen niet worden uitgevoerd tussen 1 maart en half augustus zodat er geen broedende vogels worden verstoord.

Nader onderzoek: eco-effectscan

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of Belangrijk Weidevogelgebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake.

Soortbescherming

Mogelijk maakt het plangebied deel uit van het leefgebied van de strikt beschermde rugstreeppad. Nader onderzoek naar het voorkomen van de rugstreeppad is noodzakelijk. Ten tijde van het nader onderzoek is op basis van aangetroffen sporen met zekerheid aangegeven dat een vaste verblijfplaats aanwezig was van de gewone grootoorvleermuis. Daarvoor is nader onderzoek naar de functie van de verblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis uitgevoerd. Aanwezige boomholten in het plangebied zijn geschikte verblijfplaatsen van strikt beschermde boombewonende vleermuizen als de ruige dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis.

Nader onderzoek: soortgericht onderzoek

Op basis van het soortgericht onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- het plangebied is onderdeel van de winterbiotoop van de rugstreeppad;
- in de polder gelegen achter de het plangebied is voortplantingswater van de rugstreeppad aanwezig;
- het groen binnen het plangebied is een onderdeel van een (essentiële) migratieroute van en naar de (massa) winterverblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis.

In de toenmalige bebouwing zijn verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Voor de sloop van deze bebouwing is een activiteitenplan opgesteld en is een ontheffingsaanvraag verkregen en is vervolgens de bebouwing op het kavel gesloopt. De verblijfplaatsen van de vleermuizen zijn daarmee ook verloren gegaan.

Omdat in het plangebied rugstreeppadden aanwezig zijn, moet voordat werkzaamheden starten een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd worden voor het overtreden van artikel 3.5, betreffende het beschadigen en vernielen van leefgebied van rugstreeppadden. Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag dient een activiteitenplan opgesteld te worden waarin onder andere het wettelijk belang, de alternatievenafweging en mitigerende en compenserende maatregelen in beschreven staan. De bomenrij en het leefgebied van rugstreeppadden in het plangebied mogen, zolang er geen ontheffing

is, niet aangetast worden. Zorgvuldige omgang van de aanwezige beschermde soorten op korte en lange termijn dient gewaarborgd te worden middels een ecologisch werkprotocol. Het opstellen van mitigerende maatregelen om verstoring van de gewone de rugstreeppad tijdens uitvoering van de werkzaamheden te voorkomen is noodzakelijk. Naar alle waarschijnlijkheid is door de sloop van de bebouwing ook de migratieroute van de gewone grootoorvleermuis niet meer aanwezig. Omdat dat niet in een apart onderzoek is aangetoond zal hiervoor voor aanvang van bouwwerkzaamheden een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming moeten worden aangevraagd.

Voor nadere details wordt verwezen naar de onderzoeken zelf als bijlage bij dit document.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling - de realisatie van drie nieuwe woningen, het planologisch omzetten van een plattelandswoning naar een burgerwoning en de herbouw van twee woningen - uitvoerbaar is conform het bepaalde in de Wro (artikel 4.1.6 Bro).

Voorafgaand aan de nieuwbouw en eventuele bomenkap moet een ontheffing van de Wet natuurbescherming voor vleermuizen (vliegroute) en rugstreeppadden (leefgebied) worden aangevraagd.

Maatregelen

De volgende maatregelen dienen worden getroffen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.
- Ten aanzien van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.
- Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt of ontoegankelijk gehouden te worden voor rugstreeppad. Belangrijk is dat er geen vergraafbaar zand en ondiepe plassen binnen het plangebied aanwezig zijn. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van minimaal 50 cm hoog en minimaal 10 cm ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen.

4.7 Water

De waterhuishouding is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat het water de ruimte moet krijgen. In het waterbeleid worden twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlakte- en grondwater, alsmede verbetert het ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen, zoals vermindering van de regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2022-2027

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022 - 2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeheerplan 2022 - 2027

Voor de planperiode 2022 - 2027 is het Waterbeheerplan (WBP) van het hoogheemraadschap van toepassing. In dit plan geeft het waterschap aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen.

De drie hoofddoelen zijn:

- een veilige en klimaatbestendige delta;
- een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Uitvoeringsregels

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

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);

- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- De bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- Het onttrekken en lozen van grondwater;
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

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

Planspecifiek: watertoets

Bij een toename aan verharding van meer dan 500 m² dient, volgens de regels van het hoogheemraadschap van Rijnland, 15% te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er namelijk voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden. In verband met het slopen van de agrarische opstallen en het terugbouwen van veel kleinere woningen zal er juist een afname aan m² verharding plaatsvinden als gevolg van voorliggend initiatief. Voorts zal een groot deel van de bestaande erfverharding worden ingericht als tuin. Aangezien Noordeinde 74 in een ander peilvak (peilvak 25C) ligt dan de kavel ten noorden van Noordeinde 122 en Noordeinde 134 (peilvak 25D) is er een berekening gemaakt om te controleren of inderdaad in beide peilvakken de verharding niet toeneemt. Deze berekening is als bijlage opgenomen. Uit de berekening volgt dat bij beide peilvakken geen toename is van verharding. Watercompensatie is niet noodzakelijk.

Waterafvoer

Het hemelwater zal in onderhavig plan zo veel als mogelijk afgekoppeld worden richting de bodem en oppervlaktewater. het vuilwater zal aangesloten worden op de bestaande riolering.

Watergangen

Binnen het vigerend bestemmingsplan geldt voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Ontwikkelingen binnen de als zodanig aangewezen gronden dienen geen afbreuk te doen aan waterkeringen in het gebied. Uit raadpleging van de Legger Regionale Waterkeringen, blijkt dat ten oosten van het plangebied de polderkering ten behoeve van de polder de Noordplas is gelegen. Onderhavig plangebied valt binnen de beschermingszone van deze waterkering. In het kader van het vooroverleg zal voorliggend bestemmingsplan worden voorgelegd aan het hoogheemraadschap van Rijnland.

4.8 Cultureel Erfgoed

Cultuurhistorie

Qua cultuurhistorie kan gesteld worden dat inbreidingsplan op 134 wordt ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur. De bebouwing wordt binnen de bandbreedte van boerderij-bebouwing langs het polderlint geplaatst, zodat het open landschap aan de westzijde behouden blijft. De bebouwing wordt dicht tegen de bestaande kern gesitueerd. Juist door de kavel ten noorden van Noordeinde 122 weer leeg te maken ontstaat er weer meer "lucht" in het bebouwingslint zoals dit voorheen ook meer het geval was. Er gaan door deze ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden verloren en de bestaande landschappelijke ontginningsstructuur wordt versterkt.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is vastgelegd in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat de archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij de locatie Noordeinde 134 is, voordat er werkzaamheden aanvangen, nader onderzoek nodig omdat de kavels de dubbelbestemmingen Archeologie Waarde 2 en Archeologie Waarde 3 hebben. Er geldt ten alle tijden een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

4.9 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;

- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg



Ligging ontwikkellocaties op de professionele risicokaart

en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Planspecifiek

In onderstaande figuur zijn de risicovolle bronnen in de omgeving van de planlocaties weergegeven. Aangezien alle bebouwing wordt gesloopt op de locatie ten noorden van Noordeinde 122 is deze locatie niet weergegeven in de onderstaande figuur.

Risicovolle inrichtingen

Volgens de professionele risicokaart zijn in de omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen met een externe werking op de planlocaties. De planlocaties zijn niet gelegen binnen de PR10-6 risicocontour of het invloedsgebied van het groepsrisico van risicovolle inrichtingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Plaatsgebonden risico

Aansluitend aan de planlocaties is de provinciale weg N455 gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In 2008 zijn in opdracht van de toenmalige Milieudienst Midden-Holland tellingen verricht en op basis hiervan berekeningen uitgevoerd voor o.a. de N455. Uit deze berekeningen blijkt dat er voor de N455 ter hoogte van de planlocaties geen PR 10-6 contour ontstaat buiten de weg. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Groepsrisico

Uit de hierboven genoemde berekeningen blijkt dat het groepsrisico voor de provinciale weg ter hoogte van de planlocaties kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De ontwikkeling heeft een beperkte toename aan personen tot gevolg en zal in geen geval leiden tot een overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde. Een berekening van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk. Wel wordt een beknopte verantwoording gegeven van het groepsrisico vanwege de ligging in het invloedsgebied van de N455.

Buisleidingen

Op circa 600 meter ten oosten van de planlocaties is een hogedrukaardgasleiding genaamd W-517-01 gelegen. De buisleiding heeft een diameter van 12 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De buisleiding heeft geen PR10-6 risicocontour. Het invloedsgebied van de buisleiding bedraagt 140 meter. De planlocaties liggen derhalve niet in het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding.

Beknopte verantwoording van het groepsrisico

In het kader van het wettelijk vooroverleg is voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd aan de veiligheidsregio. Het advies behelst opmerkingen over ventilatie en bluswatervoorziening. De adviezen zullen worden opgevolgd. Woningen worden voorzien van (mechanische) ventilatie die met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld. Er zal een brandkraan worden gerealiseerd op het terrein van Noordeinde 134.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn.

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering ten allen tijde een belangrijke rol. De planlocaties zijn bereikbaar via de N455. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Aanwezige personen kunnen via de N455 van de bron af vluchten.

Zelfredzaamheid

Ter plaatse van de planlocaties worden woningen mogelijk gemaakt. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Bij aanwezigheid van verminderd zelfredzame personen wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers deze kunnen begeleiden. Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid.

Schuilen

Bij een incident met toxische stoffen bij de weg N455 is schuilen in een adequate afsluitbare ruimte de beste optie. Om goed te schuilen dient, indien aanwezig, de automatische vertilatie uitgezet te worden. Verder moeten deuren en ramen gesloten worden. Dit betekent dat bij in nieuwbouw aanwezige mechanische ventilatiesystemen een voorziening hebben waarmee het systeem handmatig uitgeschakeld kan worden bij een externe calamiteit.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

4.10 Verkeer en parkeren

Een onderdeel van gedegen ruimtelijke ordening is het rekening houden met het effect van een beoogd project op de verkeersstructuur. Enkel bij de ontwikkeling Noordeinde 134 wordt er hier nader ingegaan op de situatie.

ontsluiting

De toegangsweg naar de woningen wordt eigen grond, ofwel een "gewone" uitrit. De toegangsweg wordt aangelegd in een halfverharding en daarmee zal voor het verkeer op het Noordeinde duidelijk en herkenbaar zijn welke voorrangregeling er geldt én dat het een uitrit betreft van een erf en geen (doorgaande) weg.

parkeren

Bij het ontwerp is rekening gehouden met volledig parkeren op eigen terrein. Voor elke woning zijn twee parkeerplekken opgenomen. Ook is er voldoende ruimte voor bezoekers om te parkeren op het gezamenlijke erf.

4.11 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20% reductie van de CO²-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14% van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30% van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO²-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden

overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren. De Wet Voortgang energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Energie (EPC)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2015 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,4. In 2020 wordt deze verder aangescherpt en streeft men naar een EPC = 0,0. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.

MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

GPR Gebouw

Een meetinstrument voor duurzame ontwikkeling en het benutten van het besparingspotentieel is GPR Gebouw. GPR Gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapportcijfer te geven op vijf thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Hierbij geldt, hoe hoger het cijfer, hoe duurzamer het gebouw. Door de GPR Gebouw in te vullen wordt meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen. GPR Gebouw kan ook gebruikt worden om bestaande woningen en gebouwen te verduurzamen. Na invoering van gegevens in GPR Gebouw betreffende de woningen worden prestaties zichtbaar op de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Planspecifiek

De gemeente Waddinxveen heeft een Duurzaamheidsvisie 2015-2025 opgesteld met daarin diverse ambities opgenomen voor 2025 op het gebied van leefbaarheid, CO2-neutraliteit, energieneutraliteit, duurzame energie, klimaatbestendigheid, groen en circulaire economie. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij dit streven. Zo wordt met dit initiatief ingezet op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door het verwijderen van bebouwing en tunnelkassen op Noordeinde 74 en de kavel ten noorden van Noordeinde 122 ontstaat er een betere doorkijk vanaf het Noordeinde naar het achterliggende (agrarische) land en het Bentwoud. Hiermee wordt de agrarische sfeer van dit westelijke gedeelte van Waddinxveen/Boskoop vanaf dit gedeelte meer beleefbaar vanaf de weg Noordeinde. Bovendien wordt voldaan aan de wettelijke eisen: de woning wordt aardgasvrij gebouwd conform de Wet Voortgang energietransitie en in het plan is opgenomen dat gestreeft wordt naar een EPC van 0,0. Voorts zal de ontwikkeling in elk geval conform het Bouwbesluit worden gerealiseerd. Onderzocht wordt of een warmtepomp met bodemwarmte voor een hoge efficiëntie en duurzame koeling kan worden gerealiseerd. Er is aandacht voor energieneutraal bouwen en waar mogelijk zal bij de bouw gebruik worden gemaakt van gerecyclede of duurzame materialen. De nadere uitwerking hiervan vindt buiten het kader van de ruimtelijke procedure plaats.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.3 Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifiek te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.4 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.5 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Wonen

De percelen 1466 en 1468 krijgen de bestemming 'Wonen'. Hierdoor wordt bewoning losgekoppeld van agrarische bedrijfsvoering. Vanuit het oogpunt van belemmering van omliggende agrarische bedrijven én vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, zijn woningen enkel binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak toegestaan. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan buiten het bouwvlak. De goothoogte bedraagt maximaal 6 m; de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m. De maximale inhoud van woningen bedraagt 750 m³.

In het kader van een goede landschappelijke inpassing dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zichtlijn' een aaneengesloten strook met een breedte van minimaal 4 m onbebouwd te blijven ten behoeve van een doorzicht vanaf het Noordeinde naar het achterliggende land. In de woning is onder voorwaarden uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan.

Agrarisch

Een groot deel van het plangebied blijft de bestemming 'Agrarisch' behouden.

Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de in de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen (bestemd als 'Wonen').

Verkeer - Fietspad

De voor 'Verkeer - Fietspad' aangewezen gronden zijn bestemd voor fiets- en voetpaden al dan niet in combinatie met een ondergeschikt gebruik voor landbouwvoertuigen. Daarnaast zijn groenvoorzieningen toegestaan.

Waterstaat - Waterkering

Dit betreft de door het waterschap te hanteren beschermingszone van het Noordeinde. Op deze gronden mogen geen nieuwe gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, tenzij advies is ingewonnen bij het hoogheemraadschap.

Waarde - Archeologie 2

Uit het verkennend archeologisch onderzoek zijn eventuele archeologische waarden niet uitgesloten en is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel.

Waarde - Archeologie 3

Uit het verkennend archeologisch onderzoek zijn eventuele archeologische waarden niet uitgesloten en is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Ook worden hierin zaken geregeld met betrekking tot de bouwroutes en ambtelijke kosten. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Overleg en inspraak

Ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zal het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden worden aan diverse instanties, in dit geval de provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Hollands Midden.

7.3 Zienswijzen

P.M.

