

Gemeente Waddinxveen

Wijzigingsplan Zesde Tochtweg 4a, Waddinxveen



De woning aan de Zesde Tochtweg 4a.

IDN NL.IMRO.0627.WPzesdetochtweg4a-0401

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	25 april 2014	1e concept
Voorontwerp	16 juni 2014	1 ^e versie
Ontwerp	7 juli 2014	1 ^e versie
Vastgesteld	18 november 2014	1 ^e versie

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

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	7
3. PLANBESCHRIJVING	9
3.1 Beleidsmatige ontwikkelingen	9
3.2 Plattelandswoningen	9
3.3 Nieuwe situatie	9
3.4 Verkeer en parkeren	9
4. BELEIDSKADER	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (2011)	11
4.2 Provinciaal beleid	11
4.2.1 Provinciale Visie op Zuid-Holland	11
4.2.2 Verordening Ruimte	12
4.3 Regionaal beleid	13
4.3.1 Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas	13
4.3.2 Handboek kwaliteit Zuidplaspolder	14
4.4 Gemeentelijk beleid	15
4.4.1 Structuurvisie Waddinxveen 2030	15
4.4.2 Groenstructuurplan	16
4.5 Conclusie	17
5. WATER	18
5.1 Inleiding	19
5.2 Beleid gemeente	19
5.3 Beleid hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard	19
5.4 Waterhuishouding	20
6. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
6.1 Milieu	23
6.1.1 Milieuzonering	23
6.1.2 Wegverkeerslawaaï	25
6.1.3 Bodem	26
6.1.4 Luchtkwaliteit	26
6.1.5 Externe veiligheid	27
6.2 Archeologie	29
6.3 Flora- en fauna	30
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	31
6.4.1 Kabels en leidingen	31
7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	33
7.1 Algemeen	33
7.2 Verbeelding	33

7.3	Planregels	33
7.3.1	Inleidende regels	33
7.3.2	Bestemmingsregels	33
7.3.3	Algemene regels	34
7.3.4	Overgangs- en slotregels	34
7.4	Handhaving wijzigingsplan	34
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
8.1	Financiële haalbaarheid	37
9.	MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	39
9.1	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	39
9.2	Communicatie	39
9.3	Zienswijzen	39

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Zesde Tochtweg 4a staat een bedrijfswoning welke toebehoorde aan een glastuinbouwbedrijf. Het glastuinbouwbedrijf is, behoudens de bedrijfswoning, circa zeventien jaar geleden overgenomen door potplantenkwekerij Sjaloorn B.V. aan de Abraham Kroesweg 31. De eigenaar/ bewoner is vervolgens in dienst getreden bij Sjaloorn. Feitelijk is de woning niet meer in gebruik ten behoeve van het bedrijf, waarin het perceel is bestemd voor "Agrarisch - Glastuinbouw" met de aanduiding 'Bedrijfswoning'. Met de inwerkingtreding van de Wet plattelandswoningen op 1 januari 2013 is het mogelijk geworden om bestaande bedrijfswoningen om te zetten in een zogenaamde 'plattelandswoning'. Het bestemmingsplan Zuidplas-Noord maakt dit mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Dit wijzigingsplan maakt de voorgenomen functiewijziging van het plangebied juridisch planologisch mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Zesde Tochtweg in het westelijke buitengebied van Waddinxveen. Het deelgebied ten zuidwesten van de Zesde Tochtweg maakt onderdeel uit van de glasontwikkeling in de Zuidplaspolder. Het gebied ten noordoosten hiervan is nog grotendeels in gebruik als akkerbouwgrond. In oostelijke richting begint verderop de bebouwde kom van Waddinxveen. In noord/westelijke richting ligt Moerkapelle. Een situatietekening is opgenomen in figuur 1.



Figuur 1: Situering plangebied en omgeving.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

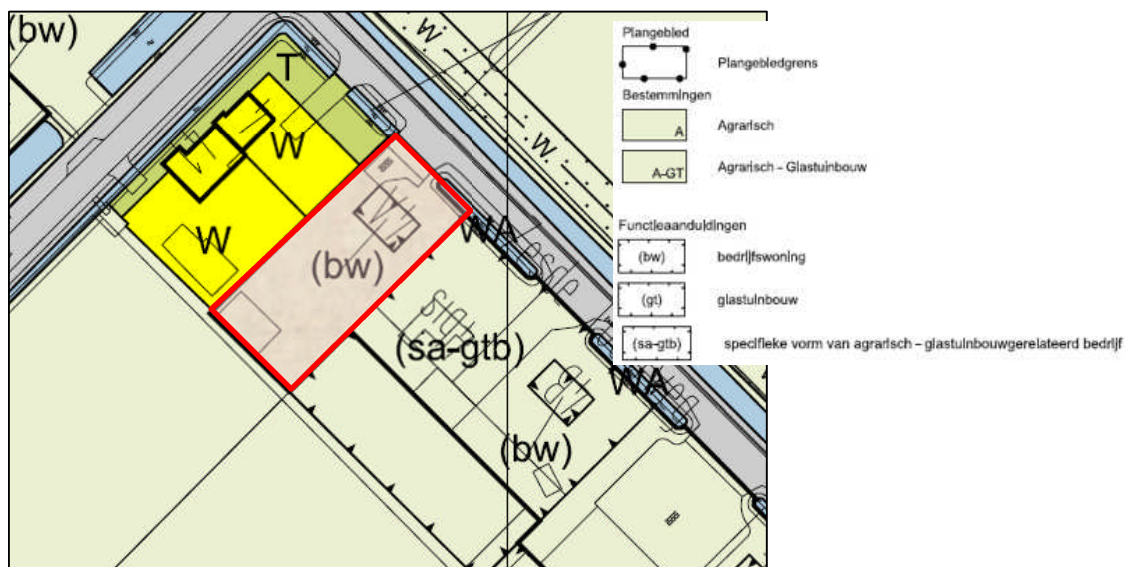
Voor het betreffende plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Raad van State
Bestemmingsplan "Zuidplas-Noord"	26 juni 2013	

Het plangebied is bestemd voor 'Agrarisch – Glastuinbouw'. De bedrijfswoning is als zodanig met een functieaanduiding opgenomen (zie figuur 2). In artikel 4.6.2 van de regels van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van plattelandswoning. Hierin is vastgelegd dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn door middel van toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' het plan te wijzigen ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- a. De woonfunctie aanvaardbaar dient te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

- b. Er geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven.
 - c. Het voormalige bijbehorend bedrijf, zoals blijkt uit het bouwvlak, afstand doet van betreffende bedrijfswoning.
 - d. Voor het overige de regels in 4.2 met betrekking tot een bedrijfswoning en bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen bouwwerken zijnde, van toepassing zijn. Om hieraan medewerking te verlenen is een wijzigingsplan noodzakelijk.
- Voldaan kan worden aan de in de regels genoemde voorwaarden voor een omzetting. Dit wordt aangetoond in deze toelichting.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Zuidplas-Noord. Plangebied rood omlijnd.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit wijzigingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de waterparagraaf. Het zesde hoofdstuk omvat de omgevingsaspecten. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het achtste hoofdstuk is gewijd aan de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 9 Hier wordt ingegaan op de uitkomsten van de gehouden inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.



Luchtfoto plangebied en omgeving (bron: Google Earth).

2. Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in de polder Zuidplas van het buitengebied in Waddinxveen. Ten zuidwesten hiervan ligt het glastuinbouwgebied aan de Abr. Kroesweg. Het tegenover de Zesde Tochtweg gelegen gebied is in gebruik voor de akkerbouw.

Het plangebied is groot 1.410 m². De gronden zijn thans in gebruik als woondoeleinden. Tot 17 jaar geleden maakte de woning onderdeel uit van een glastuinbouwbedrijf. Het glastuinbouwbedrijf is toen verkocht aan potplantenkwekerij Sjaloorn, welke gevestigd is aan de Abr. Kroesweg. De woning is gekoppeld aan potplantenkwekerij Sjaloorn en heeft de status van bedrijfswoning. Ten noordwesten van het perceel staan twee woningen, welke als zodanig zijn bestemd. Ten zuidoosten van het perceel ligt eveneens een woning. Dit perceel heeft de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' met de aanduiding 'glastuinbouwgerelateerd bedrijf'. Op grond hiervan is glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid toegestaan tot maximaal categorie 2.

Rechts Zesde Tochtweg. Links glastuinbouw.



Abr. Kroesweg.



Achterzijde woning.



Zesde Tochtweg met bestaande lintbebouwing.

3. Planbeschrijving

3.1 Beleidsmatige ontwikkelingen

Het plangebied maakt onderdeel uit van het ruimtelijk beleid van de Zuidplaspolder, zoals beschreven in het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP). Het plangebied maakt hier onderdeel van het glastuinbouwgebied.

3.2 Plattelandswoningen

Met de inwerkingtreding van de Wet Plattelandswoningen op 1 januari 2013 kan geregeld worden dat voormalige bedrijfswoningen niet worden beschermd tegen hinder van het voormalig agrarisch bedrijf. Bedrijfswoningen van landbouwinrichtingen die door burgers worden bewoond, blijven onderdeel van de inrichting, zolang ze zijn bestemd als bedrijfswoning. De bestemming is bepalend. Bewoning door derden is dan in strijd met het bestemmingsplan.

Om bewoning door derden mogelijk te maken, kan deze woning worden herbestemd. In dat geval moet het bevoegd gezag beoordelen of ter plaatse van de betreffende woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of het agrarisch bedrijf al dan niet in zijn belangen wordt geschaad. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om zogenaamde "plattelandswoningen" toe te staan. Dit houdt in dat een bedrijfswoning dat oorspronkelijk behoort bij een agrarisch bedrijf bewoond mag worden door een persoon of een huishouden dat geen binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf.

3.3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de bestemming van de bedrijfswoning gewijzigd in een plattelandswoning. Voldaan wordt aan de in artikel 4.6.2 genoemde voorwaarden. In hoofdstuk 6 (milieu en omgevingsaspecten) wordt aangetoond dat de woonfunctie aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat en er voor omliggende (agrarische) bedrijven geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen. Het voormalige bijbehorend bedrijf heeft ingestemd met dit (voorontwerp) wijzigingsplan waarmee is aangetoond dat zij afstand doet van betreffende bedrijfswoning.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is vanaf de kernen Waddinxveen en Moerkapelle bereikbaar. De weg is ter plaatse een 60 km/uur zone. De functiewijziging zal geen toename van het verkeer genereren. De verkeersintensiteit van de Zesde Tochtweg is overigens laag.

Parkeren

De woning wordt vanaf de bestaande uitrit ontsloten op de Zesde Tochtweg. Het plangebied is van dusdanige omvang dat er meerdere voertuigen op eigen terrein kunnen worden geparkeerd. Dit betekent dat wordt voldaan aan de parkeernorm van de richtlijnen van het CROW 2012 (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstechniek), op grond waarvan 2 parkeerplaatsen per woning zijn voorgeschreven.



Voorzijde woning.



Oprit naar garage/berging.

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (2011)

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Conclusie

De Structuurvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door het Rijk te voeren ruimtelijk beleid. Bij kleinere ontwikkelingen heeft het rijksbeleid een te hoog abstractieniveau voor een concrete toetsing.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Visie op Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening voor de hele provincie een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, op 2 juli 2010 vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040.

In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogingen:

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

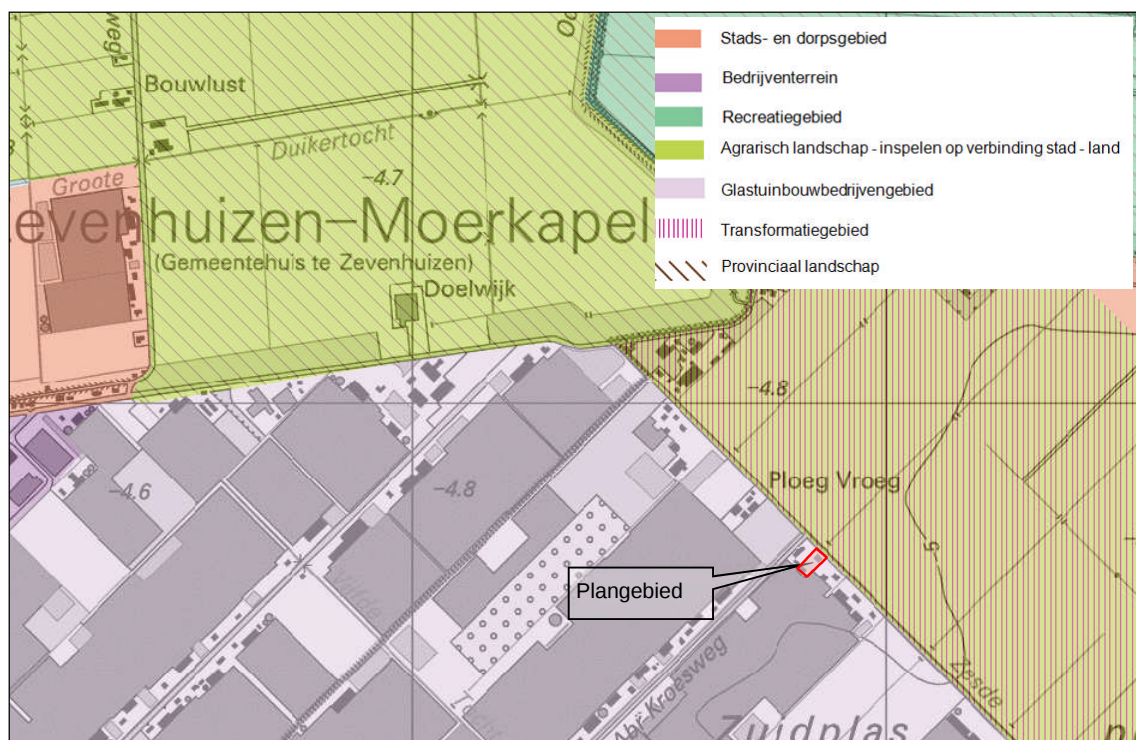
Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie 2020 zich nadrukkelijk ook op het beschermen en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar.

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

In de Structuurvisie wordt bevestigd dat duurzaamheid en klimaatbestendige ontwikkeling centraal blijven staan in de Zuidplaspolder. Het is de bedoeling water-, natuur-, woon- en

werkfuncties op een slimme manier te combineren. Over het startprogramma tot 2020 is met een groot aantal partijen overeenstemming: 7.000 woningen¹, 280 hectare glas, 110 hectare bedrijventerreinen, ontwikkeling van 325 hectare natuur en betere bereikbaarheid via spoor en weg.

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijke beleid tot 2020. Op de functiekaart van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Glastuinbouwbedrijvenlandschap' (figuur 3).



Figuur 3: Uitsnede functiekaart.

Actualisering 2011 en 2012 provinciale Structuurvisie

Provinciale Staten hebben op 29 februari 2012 de Actualisering 2011 Structuurvisie en Verordening Ruimte vastgesteld. Op 30 januari 2013 is de Actualisering 2012 vastgesteld. De hoofdlijnen, hoofdopgaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid zijn ongewijzigd gebleven.

Nieuwe provinciale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit

Momenteel werkt de provincie aan een nieuwe visie, omdat sprake is van veranderende economische en demografische omstandigheden. Deze ontwikkelingen werken structureel door op onder meer de kantoren- en woningmarkt. In dat kader heeft overleg plaatsgevonden met gemeenten om te spreken over de oplossingen voor deze ruimtelijke vraagstukken. De ontwerpvisie heeft vanaf 8 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De visie is inmiddels op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. De nieuwe Structuurvisie heeft voor deze planontwikkeling geen gevolgen.

4.2.2 Verordening Ruimte

Op grond van artikel 3, lid 1 van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren nieuwvestiging van stedelijke functies uit te sluiten. In afwijking hiervan kunnen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontour de volgende ontwikkelingen mogelijk maken (citaat: artikel 3, lid 2, sub c van de Verordening):

¹ Inmiddels is het startprogramma in verband met de gewijzigde woningmarkt naar beneden bijgesteld tot 1.340 woningen.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Niet-agrarische functies (waaronder woningen) in vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- i de nieuwe functie brengt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- ii de nieuwe functie heeft niet meer dan een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- iii de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing (uitgezonderd in kassen);
- iv
- v

De in dit wijzigingsplan opgenomen functiewijziging voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing, omdat de bestaande burgerwoning is onttrokken aan de agrarische bestemming. Voorts is de woning op minimaal 25 meter gelegen van de dichtstbijzijnde kassen. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde onder omtrent de belemmering van omliggende agrarische bedrijven. Hiertoe wordt verder verwezen naar het gestelde in paragraaf 6.1.1, milieuzonering.

Daarnaast is in artikel 3 (regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren) in lid 2 sub k van de Verordening Ruimte een uitzondering opgenomen om buiten de bebouwingscontouren de volgende ontwikkeling mogelijk te maken:

woningen in linten in Zuidplas

Nieuwe woningen in linten in overeenstemming met de voorwaarden zoals opgenomen in het voormalige streekplan Zuid-Holland Oost, tweede partiële herziening, Zuidplas (Provinciale Staten, 24 mei 2006).

De functiewijziging naar plattelandswoning valt onder deze uitzonderingsbepaling.

Conclusie

De in dit wijzigingsplan opgenomen planontwikkeling voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot woningen in linten overeenkomstig de regeling uit het voormalige streekplan Zuid-Holland Oost Zuidplas.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas

Het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP) is een gezamenlijk plan van de thans drie gemeenten (Gouda, Waddinxveen en Zuidplas²). Het ISP is onder bestuurlijke regie van de Stuurgroep driehoek RZG tot stand gekomen, dat wil zeggen in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, de gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Gelijktijdig heeft de provincie de tweede partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost Zuidplas vastgesteld. Dit plan is inmiddels opgegaan in de Provinciale Structuurvisie (zie hoofdstuk 2.2.1).

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

Het ISP omvat:

- Een inrichtingsschets voor de Zuidplaspolder op schaal 1:25.000
- De hoofdstructuur voor groen, water en verkeer
- Aantallen te bouwen woningen

² De gemeenten Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel en Zevenhuizen-Moerkapelle zijn per 1 januari 2010 gefuseerd tot de gemeente Zuidplas.

- Aantallen hectares voor bedrijventerreinen en glastuinbouw
- Een visie op de financiering
- Een visie op de ontwikkelingsorganisatie
- Een fasering van het programma.

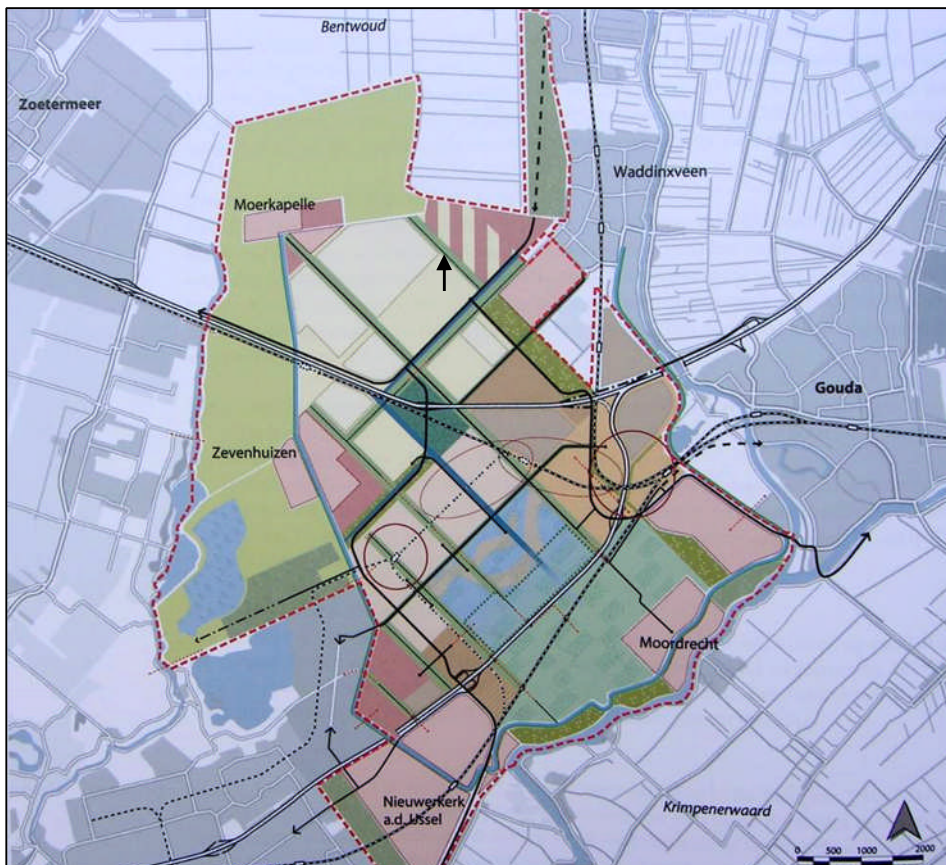
Het plangebied Zuidplas bestaat globaal uit de Zuidplaspolder, de bovenlanden langs de Hollandsche IJssel, de Eendragtspolder, de Tweemanspolder, Polder de Wilde Veenen en een zone ten westen van Waddinxveen. Het betreft het grondgebied van de Zuidplasmunicipaliteiten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas.

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

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

Conclusie

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



Figuur 4: Plankaart ISP.

4.3.2 Handboek kwaliteit Zuidplaspolder

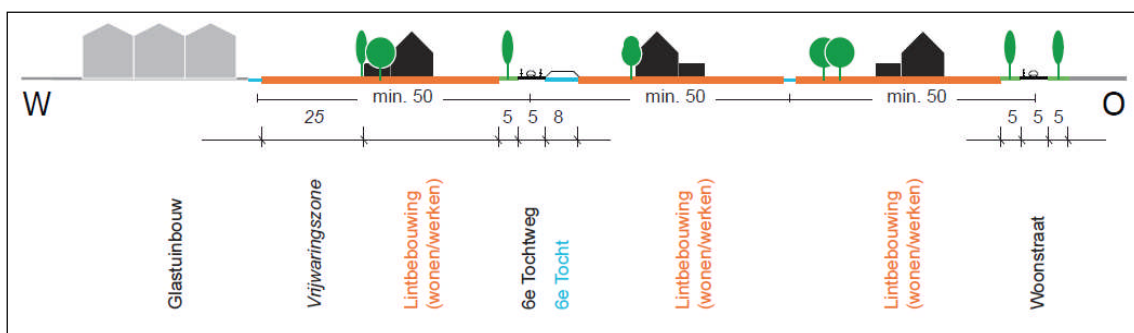
In het Handboek kwaliteit Zuidplaspolder (2008) zijn de ruimtelijke en milieutechnische ambities en richtlijnen opgenomen voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. Dit Handboek is niet vastgesteld, maar dient wel als uitgangspunt bij toetsing bij ruimtelijke ontwikkelingen.

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

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

Conclusie

De tochten en lanen zijn uitgewerkt in profielen. Voor de Zesde Tochtweg geldt dat er een afstand van 25 meter (vrijwaringszone) dient te worden aangehouden tussen kassen en woningen (figuur 4). De planontwikkeling voldoet aan de in het Handboek genoemde criteria, zodat inpassing mogelijk is van een bestaande woning, die dit wijzigingsplan mogelijk maakt. De achter de woning aanwezige kassen liggen op een afstand van 40 meter. Onderhavige planontwikkeling is in overeenstemming met dit beleidsdocument.



Figuur 4: profiel Zesde Tochtweg.

4.4 Gemeentelijk beleid

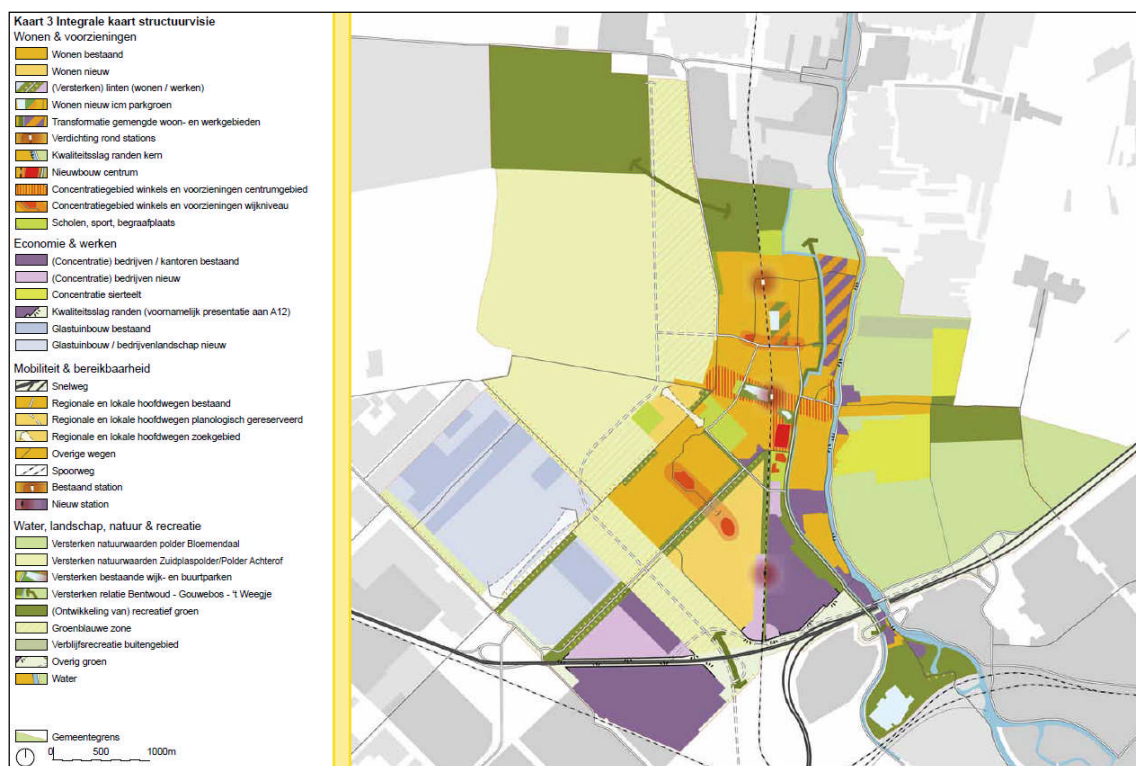
4.4.1 Structuurvisie Waddinxveen 2030

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 3 oktober 2012 de structuurvisie Waddinxveen 2030 "Positief en realistisch naar 2030" vastgesteld. De structuurvisie van 2006 is herzien, omdat in de periode na 2006 veel is veranderd. De huidige economische situatie en bijgestelde groeiprognoses hebben gevolgen voor bijvoorbeeld het beleid dat gericht is op de woningbouwplanning. Er is opnieuw gekeken naar de kansen en mogelijkheden die Waddinxveen heeft op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen. Het karakter van de structuurvisie is positief en realistisch. Concreet betekent dit dat de ambities haalbaar en uitvoerbaar zijn, maar dat de visie ook uitdaagt en perspectief biedt. De nieuwe structuurvisie moet zowel de gemeente als burgers, bedrijven en andere betrokken partijen inspireren om actief mee te werken en te bouwen aan de toekomst van Waddinxveen.

De structuurvisie schept een duidelijk kader voor de ontwikkeling van het buitengebied, aan beide zijden van de kern Waddinxveen. Als één van de uitgangspunten is benoemd dat er behoefte is aan ruimte voor de glastuinbouw, niet alleen in Waddinxveen, maar ook in andere gemeenten in de regio. Grote toekomstopgave voor het landelijk gebied is het verbreden van de landbouw en het benutten van de potentie van recreatie. Daarnaast is het van belang om wonen in het buitengebied naast de agrarische sector verder mogelijk te maken. Op de integrale kaart van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als "Glastuinbouw bestaand" (zie figuur 5).

Conclusie

Het plangebied ligt aan de Zesde Tochtweg. Deze weg vormt onder andere een verbindingroute voor langzaam verkeer naar het Bentwoud. Woningen aan de randen van het glastuinbouwgebied zijn inpasbaar, zoals dat met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan Zuidplas-Noord. Mitsdien kan worden gesteld dat de functiewijziging naar plattelandswoning in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Structuurvisie.



Figuur 5: Integrale kaart structuurvisie.

4.4.2 Groenstructuurplan

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

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

Het plangebied ligt in het westelijk gelegen buitengebied van Waddinxveen langs de Zesde Tocht. Vanuit het omringde buitengebied komen de landschappelijke lijnen, gebundeld met infrastructuur het dorp binnen. Met de structuren zoals die op de kaart staan wordt getracht relaties vanuit de wijk naar de omgeving te leggen. De Zesde Tochtweg zelf ligt in een 'gewenste groenstructuur met een gewenste recreatieve verbinding' richting het Bentwoud (figuur 6). In het voorliggende wijzigt de bestaande woning alleen van functie. Deze functiewijziging is niet van invloed op de aanwezige groenelementen en bebouwingsmogelijkheden. De lintstructuur wordt evenmin aangetast.

Conclusie

De planontwikkeling tast de Groenstructuur niet aan.



Figuur 6: Kaart groenstructuur.

4.5 Conclusie

De ontwikkeling van de Zuidplas is gerelateerd aan nationaal en provinciaal beleid. Dit voornemen past binnen de kaders van het hiervoor geschetste beleid. Met een functiewijziging naar plattelandswoning worden de mogelijkheden benut om de kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied te verbeteren. Ten behoeve hiervan heeft het rijk aan de provincies gevraagd om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied. Dit provinciale kader moet vastleggen welke randvoorwaarden den provincie hanteert inzake:

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

De functiewijziging is voorts in overeenstemming met de Wet plattelandswoningen. Met dit wijzigingsplan zijn verder geen rijksbelangen gemoeid.

In de provinciale Structuurvisie is het gebied buiten de bebouwingscontour gelegen. Voldaan wordt aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals is vastgelegd in artikel 3, lid 2, sub c en k van de Verordening Ruimte. Mitsdien is dit wijzigingsplan in overeenstemming met het provinciale belang.

De functiewijziging is voorts in overeenstemming met het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas. Een plattelandswoning is inpasbaar binnen de lintzone. Voorts wordt voldaan aan de uitgangspunten, zoals opgenomen in het Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder.

De plattelandswoning op onderhavige locatie past voorts binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten. Voldaan wordt aan de gemeentelijke randvoorwaarden, zoals deze zijn vastgelegd in artikel 4.6.2 van het bestemmingsplan Zuidplas-Noord.

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

5. Water

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Beleid gemeente

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

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

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

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

5.3 Beleid hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

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

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;

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

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

Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012

De Verenigde Vergadering van het hoogheemraadschap heeft op 27 juni 2012 het *Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012* vastgesteld. Dit beleid heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect van verhardingstoename is de versnelde afvoer van neerslag. Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorwaarden beschreven om de te verwachten effecten op het watersysteem te compenseren.

Toetsingscriteria

Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke ontwikkelingen. Onderstaand is per type toegelicht hoe HHSK omgaat met de typen ruimtelijke ontwikkelingen:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. <i>Kleine plannen:</i> | Plannen met een verhardingstoename tot 500 m ² . |
| 2. <i>Middelgrote plannen:</i> | Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m ² en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak. |
| 3. <i>Grote plannen:</i> | Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak. |

Kleine plannen

Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen is geen compensatie noodzakelijk. Kleine plannen hebben een gering effect op de waterhuishouding. Daarnaast bestaat er een zekere onzekerheid in berekening door de invoergegevens, berekeningsmethode en gevolgen van de klimaatsverandering. Door rekening te houden met de onzekerheid en om onevenredige belasting van de organisatie door dergelijke plannen te voorkomen, wordt compensatie voor een geringe verhardingstoename kwijtgescholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m² verhardingstoename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK.

5.4 Waterhuishouding

Beschrijving watersysteem

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

De watergang ten noordoosten van het perceel (parallel aan de Zesde Tochtweg) betreft een hoofdwatgang is. Werkzaamheden die binnen 5 meter van de insteek van het talud van een hoofdwatgang worden uitgevoerd zijn vergunningplichtig op grond van de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard. De bestaande woning ligt ruim buiten deze zone.

Toekomstige situatie en Waterafvoer

Het bouwvlak binnen het plangebied is in gebruik als (bedrijfs)woning. In deze situatie is alleen sprake van een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Er vindt voorts geen uitbreiding van bebouwing plaats. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap is dan ook geen watercompensatie nodig.

Het hemelwater van het dak van de woning wordt afgevoerd op het oppervlaktewater. Het afvalwater van de woning is aangesloten op de bestaande (pers)riolering overeenkomstig het gemeentelijk rioleringsbeleid.

Conclusie

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

6. Milieu- en omgevingsaspecten

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

6.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling van de planlocatie zijn milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Een vrijwillige M.E.R.-beoordeling kan achterwege blijven, omdat hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (er wordt alleen een functiewijziging van de bestaande woning mogelijk gemaakt).

6.1.1 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.1 vermeld.

Tabel 6.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Onderzoek/ beoordeling

De Zesde Tochtweg kan worden beschouwd als een gemengd gebied. Naast enkele woningen komen ook glastuinbouwbedrijven en aanverwante bedrijven voor. Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bedrijven relevant kunnen zijn voor de geplande functiewijziging. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandsnormen op basis van de VNG-richtlijn. Voor de functiewijziging naar plattelandswoning zijn de volgende nabijgelegen bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten relevant:

Tabel 6.2: overzicht bestaande bedrijven in directe omgeving plangebied.

Bedrijf	Adres	Richtafstand tot rustig buitengebied	Richtafstand tot gemengd gebied	Opmerking
Glastuinbouw-bedrijf Sjaloom, (milieucat. 2)	Abr. Kroesweg 32 Waddinxveen	30 m	10 m	De afstand tussen het glastuinbouwbedrijf en de woning is meer dan 40 m, zodat er vanuit

				milieuzonering geen beperkingen zijn.
Presentatieruimte met aan glastuinbouw gerelateerde producten (milieucat. 2)	Zesde Tochtweg 4b	30 m	10 m	De afstand tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de woning is 5 m.

Zesde Tochtweg 4b

Op het naastgelegen (zuidoostelijke) perceel aan de Zesde Tochtweg 4b is een glastuinbouw gerelateerd bedrijf gevestigd. De bestaande kas staat op een afstand van minimaal 20 meter. Deze kas wordt gebruikt voor presentatieruimte met aan glastuinbouw gerelateerde producten. De tijdelijke woning met huisnummer 4bis krijgt hier de functie van kantoor. De afstand tussen dit kantoor en de plattelandswoning is circa 13 meter. Deze functiewijziging is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Zuidplas Noord op basis van een opgestelde ruimtelijke onderbouwing, welke als bijlage is opgenomen in dat bestemmingplan. De bedrijfsactiviteiten worden hierin aangemerkt als 'Dienstverlening voor de akker en/of tuinbouw – algemeen', zijnde een bedrijf in milieucategorie 2. Het plangebied is getypeerd als gemengd gebied, zodat een afstand van 10 meter kan worden aangehouden.

Vanuit milieuzonering is bij deze gerealiseerde functiewijziging feitelijk al rekening gehouden met de bestaande bedrijfswoning op nummer 4a, omdat deze woning is beschouwd als een woning van derden. Een functiewijziging naar plattelandswoning maakt dat niet anders. Het ligt bovendien niet in de lijn der verwachtingen dat op het naastgelegen perceel (in de nabijheid van de nieuwe plattelandswoning) nieuwe kassen worden gerealiseerd, omdat –zoals initiatiefnemer zelf heeft aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing van 12 december 2012, projectcode LM/RH/1952-ruimtelijke-onderbouwing.doc- het perceel feitelijk te klein is voor een volwaardig glastuinbouwbedrijf. Het woon- en leefklimaat van de nieuwe plattelandswoning kan in de nieuwe situatie dan ook in voldoende mate worden gegarandeerd.



Figuur 7: Afstand plattelandswoning tot kassen van glastuinbouw (gerelateerde) bedrijven.

Activiteitenbesluit

Het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zogenaamde Activiteitenbesluit) is onder andere van toepassing op glastuinbouwbedrijven. In het Activiteitenbesluit zijn minimale afstanden genoemd, waarbij rekening moet worden gehouden bij een functiewijziging van nabijgelegen milieugevoelige activiteiten (tabel 6.3).

Tabel 6.3: Minimale afstanden landbouwbedrijven

	inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden	inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden
minimumafstand binnen de bebouwde kom	100 m	50 m
minimumafstand buiten de bebouwde kom	50 m	25 m

Toetsing bedrijven aan Activiteitenbesluit

Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies bij bestaande glastuinbouwbedrijven dient rekening te worden gehouden met een afstandsnorm van 25 meter, omdat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt. Het glastuinbouwbedrijf ten zuidwesten van het plangebied ligt op een afstand van meer dan 40 meter van de woning, zodat er vanuit milieuzonering hiertegen geen bezwaren zijn.

Voor het naastgelegen perceel aan de Zesde Tochtweg 4b is in het kader van het bestemmingsplan Zuidplas-Noord een ruimtelijke onderbouwing opgesteld om de bestemming 'glastuinbouw gerelateerd bedrijf' mogelijk te maken.

De dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning van derden was de Zesde Tochtweg 4a. Hierover werd opgemerkt dat verkeer van en naar het bedrijf weinig overlast voor derden zal veroorzaken. De voorgenomen bedrijfsactiviteiten waarbij producten worden gepresenteerd zullen nauwelijks van invloed zijn. Uit milieuzonering oogpunt werd de voorgenomen ontwikkeling toelaatbaar. Een functiewijziging naar plattelandswoning maakt dit niet anders, zodat deze activiteiten evenmin een belemmering vormen voor deze bedrijfsactiviteit. Het woon- en leefklimaat in het plangebied kan dan ook voldoende worden gegarandeerd.

Conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat de minimale afstand tussen de genoemde (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten en de functiewijziging naar plattelandswoning in acht wordt genomen op grond van het bepaalde in het Activiteitenbesluit. De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor aanwezige milieubelastende activiteiten.

6.1.2 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

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

Onderzoek/ beoordeling

Verkeerslawaaï

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Zesde Tochtweg en de Abr. Kroesweg. Voor beide wegen geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. De wegen zijn buitenstedelijk en hebben beide een zonebreedte van 250 meter.

Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze situatie geldt evenwel dat de uitzondering van toepassing is als genoemd

in artikel 76, lid 3 Wgh³. Dit betekent dat lid 1 en 2 van artikel 76 niet gelden met betrekking tot de woning. De leefomgevingskwaliteit wordt overigens niet in negatieve zin wordt beïnvloed, omdat uit de verkeersmilieukaart voor Waddinxveen blijkt dat in 2010 een verkeersbelasting van minder dan 200 motorvoertuigen per etmaal berekend is. Uit onderzoek blijkt verder dat de woning Zesde Tochtweg 4a niet op een saneringslijst staat en er geen hogere waarde Wgh is verleend. Met behulp van de RVMH is de geluidsbelasting berekend ter plaatse van de gevel van de woning. De geluidsbelasting, in Lden, bedraagt 53 dB. Dit is boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar gelijk aan de maximale grenswaarde voor woningen in het buiten stedelijke gebied.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

6.1.3 Bodem

Wettelijk kader

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

Onderzoek/ beoordeling

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft in oktober 2013 het beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het nieuwe beleid is vastgelegd in de Nota 'Bodemkwaliteit bij bouwen' van oktober 2013. Dankzij het Bodem Informatie Systeem en de bodemkwaliteitskaart Midden-Holland is als veel bekend van de bodemkwaliteit. Door gebruik te maken van deze kennis kan in veel gevallen worden volstaan met een verminderde onderzoeksinspanning, wat een lastenverlichting voor burgers en bedrijven oplevert. In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken voor omgevingsvergunningen. De beleidsregels hebben burgemeester en wethouders van Waddinxveen op 4 maart 2014 vastgesteld.

De bodemkwaliteitskaart heeft de gemeenteraad op 14 december 2011 vastgesteld. Op deze kaart is de lintbebouwing als Wonen aangeduid. Voor het achterliggende gebied zijn de achtergrondwaarden van toepassing.

Vanuit oogpunt van bodem bestaan er geen belemmeringen tegen het voorgenomen gebruik, omdat het feitelijke gebruik voor woondoeleinden niet wordt gewijzigd. Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige plangebied.

6.1.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). Gelijktijdig is de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens

³ Artikel 76, lid 3 Wgh luidt als volgt: "Indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste en tweede lid niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn."

de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Onderzoek luchtkwaliteit

Uit de resultaten van het onderzoek naar luchtkwaliteit in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Zuidplas-Noord is uit onderzoek van de Omgevingsdienst Midden-Holland⁴ gebleken dat ter hoogte van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. De vaststelling van dit wijzigingsplan stuit dan ook niet op bezwaren voor wat betreft luchtkwaliteit.

Project is NIBM

Het plan omvat alleen een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

Dit wijzigingsplan maakt een functiewijziging naar plattelandswoning mogelijk. Deze planontwikkeling valt onder de noemer "kleine projecten", zodat een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

6.1.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

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

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

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

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

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

Transport over water

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

Transport over spoor

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

⁴ Milieukundig advies Omgevingsdienst Midden-Holland van 25 januari 2013 (rapportnummer 2011114552).

Wegtransport

Er liggen binnen een zone van 200 meter geen provinciale en/ of rijkswegen, zodat dit plan geen belemmering vormt voor het plangebied.

Transport per buisleiding

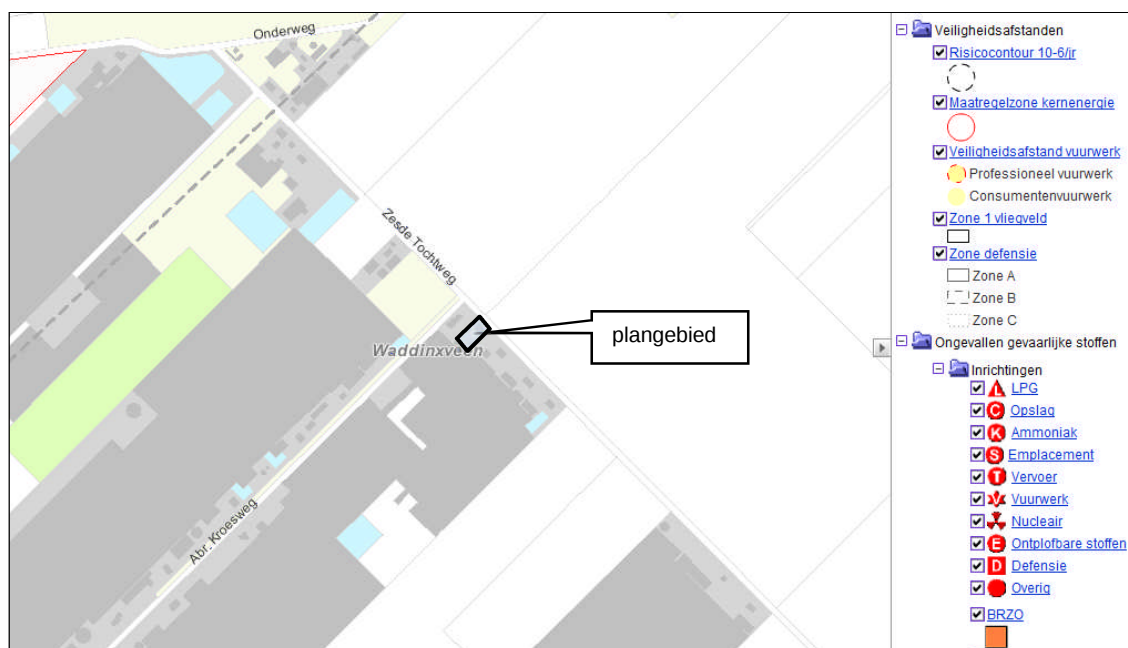
Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt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

Inrichtingen

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

Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart (figuur 8) zijn in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

Conclusie

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

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

6.2 Archeologie

Wettelijk kader

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

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

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

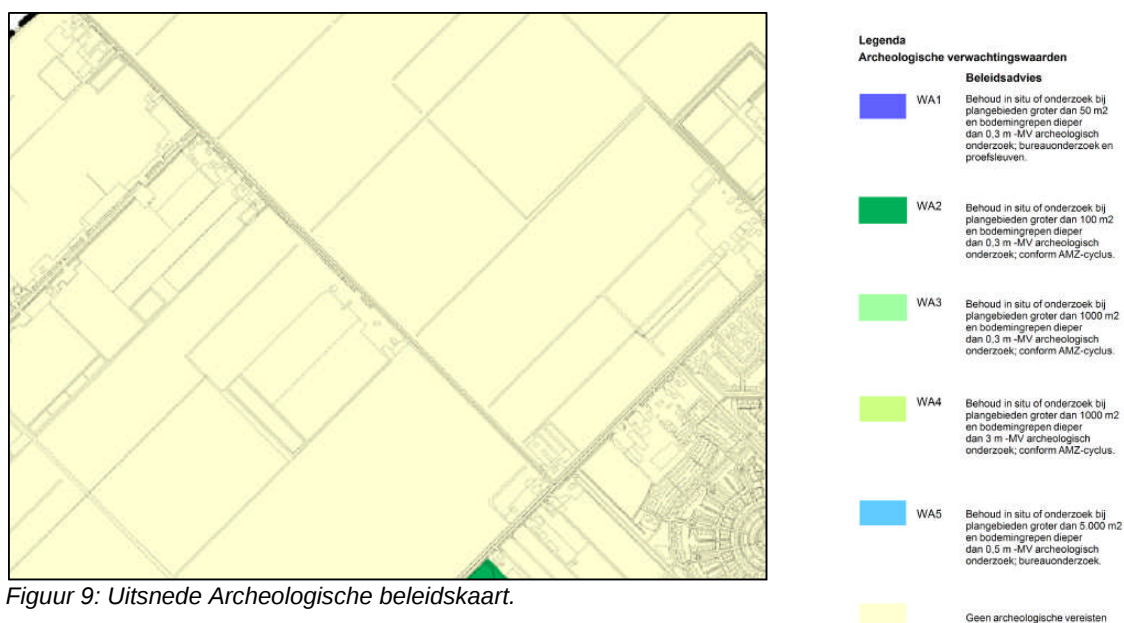
Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige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

Onderzoek/ beoordeling

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

Archeologiebeleid gemeente Waddinxveen (2012)

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op grond van de Monumentenwet op 14 november 2012 de 'Nota archeologiebeleid gemeente Waddinxveen' vastgesteld. Op de waarden- en verwachtingenkaart is voor het plangebied af te lezen waar welke verwachtingswaarden voorkomen. Op de bijbehorende Archeologische beleidskaart (figuur 9) heeft het gebied een lage verwachtingswaarde. De verwachtingswaarden zijn voorzien van een beleidsadvies. Voor het deelgebied met lage verwachtingswaarden gelden er geen archeologische vereisten. Bovendien vinden er geen grondingrepen plaats.



Figuur 9: Uitsnede Archeologische beleidskaart.

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing heeft geen enkele cultuurhistorische waarde. Evenmin komt deze bebouwing voor op inventarisatielijst van de provinciale Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland.

Conclusie

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

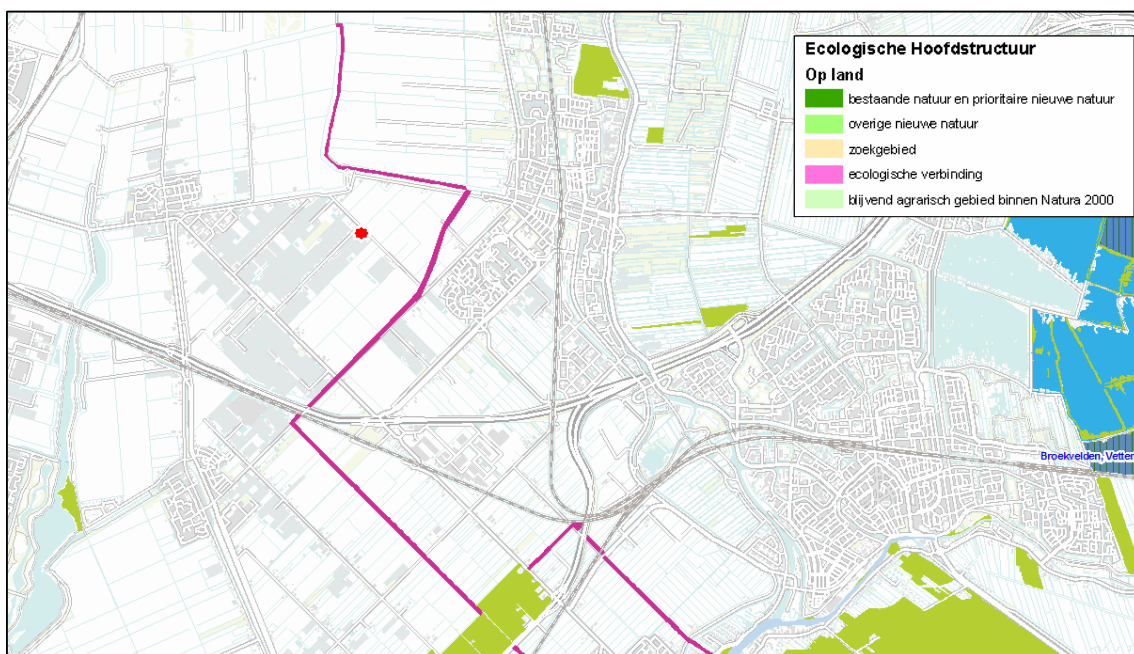
6.3 Flora- en fauna

Wettelijk kader

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Broekvelden, - Vettenbroek & Polder Stein', bevindt zich op een afstand van circa 9 km ten oosten van het plangebied. Sprake is alleen van een functiewijziging van de bestaande woning, zodat dit Natura2000-gebied niet wordt beïnvloed. Evenmin worden (significante) externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht als gevolg van continuering van de woonactiviteit.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van de provincie Zuid-Holland (figuur 10). Ten oosten ligt de ecologische verbindingszone tussen het Bentwoud en de Krimpenerwaard. Ook hier heeft de functiewijziging geen nadelige gevolgen voor de ecologische hoofdstructuur.



Figuur 10: Ecologische hoofdstructuur in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met rode stip aangegeven.)

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

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

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

Effect te vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet uitsluitend in een functiewijziging van een bestaande woning. Er vinden voorts geen kap- of snoeiwerkzaamheden plaats van aanwezig groen. De kans is dan ook nihil dat de voorgenomen activiteit een schadelijk effect heeft op beschermde soorten. Dit in combinatie met voortzetting van het gebruik maakt dat hier geen te beschermen ecologische waarden verwacht worden. Om deze reden wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Wanneer er toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

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

7. Juridische planbeschrijving

7.1 Algemeen

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

7.2 Verbeelding

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

7.3 Planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

7.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

7.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Artikel 3 Agrarisch - Plattelandswoning

Sinds de inwerkingtreding van de Wet Plattelandswoningen is het mogelijk om bedrijfswoningen, die oorspronkelijk behoorden tot een agrarisch bedrijf, te laten bewonen door een persoon of een huishouden dat geen relatie heeft met het gevestigde bedrijf. Belangrijk voordeel van de Wet Plattelandswoningen is dat door een dergelijke bewoning het betreffende agrarische bedrijf niet

wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering. Dit wijzigingsplan maakt de functiewijzing naar plattelandswoning mogelijk.

De op de kaart voor 'Agrarisch - Plattelandswoning' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels is onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden. Deze regels zijn conform het bestemmingsplan Zuidplas-Noord.

Artikel 4 Water

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

7.3.3 Algemene regels

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

Artikel 5 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

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

7.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 9 Overgangsrecht

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

Artikel 10 Slotbepaling

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

7.4 Handhaving wijzigingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een wijzigingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het wijzigingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om

reeds ten tijde van het opstellen van een wijzigingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het wijzigingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de wijzigingsprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. *Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het wijzigingsplan is echter wel wenselijk.

3. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

8. Economische uitvoerbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

In deze situatie is alleen sprake van een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning. Er is dan ook geen sprake van een planontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro. Tussen initiatiefnemer en gemeente is een exploitatieovereenkomst gesloten, waaronder verhaal van planschade de planschaderisico's voor de gemeente af te dekken. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

9. Maatschappelijke betrokkenheid

9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

1. Provincie Zuid-Holland;
 2. Hoogheemraadschap van Rijnland.
- Beide instanties hebben niet gereageerd.

9.2 Communicatie

Initiatiefnemer heeft de functiewijziging die dit wijzigingsplan mogelijk gemaakt in april 2014 voorgelegd aan Potplantenkwekerij Sjaloorn, Abraham Kroesweg 31, Waddinxveen en de eigenaren van de Zesde Tochtweg 4b, Waddinxveen. Zij hebben aangegeven hiertegen geen bezwaren te hebben.

9.3 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is uitvoering gegeven aan de eis het ontwerp wijzigingsplan vanaf 11 september 2014 gedurende zes weken ter inzage te leggen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.