

Bestemmingsplan Weidelaan-Papeweg



Datum: 23 maart 2023

Status: ontwerp

IMRO-code: NL.IMRO.0638.BP00037-ONT2



gemeente
Zoeterwoude

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. RUIMTELIJK BELEID	6
2.1 Landelijk	6
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie	6
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.2 Provinciaal Beleid	9
2.2.1 Algemeen	9
2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie	9
2.2.3 Provinciale Omgevingsverordening	14
2.3 Regionaal beleid	17
2.3.1 Regionale Omgevingsagenda 2030 Holland – Rijnland	17
2.4 Gemeentelijk beleid	17
2.4.1 Zoeterwoudse Omgevingsvisie	17
2.4.2 Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Zoeterwoude	19
3. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE	21
3.1 Bestaande situatie	21
3.2 Nieuwe situatie	22
4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	27
4.1 Parkeren	27
4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid	29
5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	30
5.1 Geluid (wegverkeerslawaai)	30
5.2 Luchtkwaliteit	31
5.3 Natuur	32
5.3.1 Inleiding	32
5.3.2 Natuurtoets	32
5.3.3 Stikstofonderzoek	33
5.4 Externe veiligheid	34
5.4.1 Inleiding	34
5.4.2 Relevante risicobronnen voor het plangebied	35
5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties	35
5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen	35
5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water	36
5.4.2.4 Buisleidingen	36
5.5 Water	36
5.5.1 Inleiding	36
5.5.2 Watertoets	36
5.5.2.1 Landelijk gebied	36
5.5.2.2 Oppervlaktewater	37
5.5.2.3 Riolering en afkoppeling	37
5.5.2.4 Waterkeringen & waterveiligheid	37
5.5.2.5 Wateropgave	38
5.5.2.6 Klimaatadaptatie	39

5.6	Bodem	40
5.6.1	Algemeen.....	40
5.6.2	Onderzoek	40
5.6.3	Onderzoek Papeweg.....	41
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	42
5.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
5.8.1	Inleiding	45
5.9	Niet gesprongen explosieven	46
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	47
6.1	Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht	47
6.2	Cultuurhistorie.....	47
6.3	Archeologie.....	47
7	UITVOERBAARHEID	49
7.1	Economische uitvoerbaarheid	49
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	49
7.2.1	Algemeen.....	49
7.2.2	Vooroverleg	49
7.2.3	Participatie.....	51
7.2.4	Ter inzage	52
	OVERZICHT BIJLAGEN:.....	52

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Dit bestemmingsplan ziet op de herontwikkeling van twee locaties in Zoeterwoude, namelijk aan de Papeweg 2 en aan de Weidelaan 8a en 8b.

Aan de Papeweg 2 te Zoeterwoude worden kassen verwijderd en het (onderliggende) agrarisch veenweidegebied weer teruggebracht (ongeveer 2,3 hectare). De gronden aan de Papeweg 2 worden teruggeven aan het landschap en daardoor ontstaat ruimte voor weidevogels. De bij het oorspronkelijke glastuinbouwbedrijf behorende bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning.

Aan de Weidelaan 8a en 8b te Zoeterwoude worden eveneens kassen verwijderd (ongeveer 1,1 hectare). Daarvoor in de plaats worden 23 grondgebonden woningen gebouwd. Ook de oorspronkelijk bij dit bedrijf behorende bedrijfswoning krijgt een reguliere woonfunctie. Door de kwaliteiten van de locaties in beeld te brengen, de kansen ervan te benoemen en randvoorwaarden op te stellen, is uiteindelijk een gebalanceerd woningbouwplan tot stand gekomen (voor de Weidelaan). Met het initiatief kan op een passende wijze de rommelige dorpsrand worden afgemaakt.

Het doel van het totaalplan is om de ruimtelijke kwaliteit van de locaties en de omgeving zo veel mogelijk te behouden en / of te versterken.

Om deze plannen mogelijk te maken dient het huidige bestemmingsplan aangepast te worden.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied wordt kadastraal aangeduid als gemeente Zoeterwoude, sectie H, nummer 236 en 728 (Weidelaan) en sectie F, nummer 318, 354 en 355 (Papeweg).



Fig. 1.1 Luchtfoto's met de projectlocaties Papeweg (links) en Weidelaan (rechts)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De percelen aan de Papeweg en Weidelaan liggen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2011. Ingevolge dit bestemmingsplan rust op het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden', met de functieaanduidingen 'Glastuinbouw' en (voor de Papeweg) tevens 'Sierteelt'. Voor de locatie aan de Weidelaan geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

De realisatie van woningen aan de Weidelaan is strijdig met de regels uit het bestemmingsplan, omdat een woonbestemming ontbreekt. Ook het gebruik van de oorspronkelijke bedrijfswoningen aan de Papeweg en Weidelaan voor reguliere bewoning is strijdig met het bestemmingsplan. Om de doelstelling van verbetering van ruimtelijke kwaliteit te bereiken, is het nodig dat de bestemming voor kassen en overige agrarische bebouwing van de locaties wordt afgehaald.

Voor de realisatie van woningen aan de Weidelaan komt een woonbestemming in de plaats. De locatie aan de Papeweg blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' houden, echter daarbij verdwijnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor glastuinbouw en tevens de gebruiksmogelijkheden voor sierteelt.

De bedrijfswoning aan de Papeweg 2 krijgt een reguliere woonfunctie (dus een gewone woonbestemming).



Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, met beide planlocaties (zie rode pijlen)

1.4 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de stedenbouwkundige inpassing van het plan. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 gaat in op het onderwerp archeologie en cultuurhistorie. Daarna behandelt hoofdstuk 6 de verkeerskundige aspecten. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 7 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

2. RUIMTELIJK BELEID

Dit hoofdstuk bevat het relevante ruimtelijk beleid dat door de verschillende overheden in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

2.1 LANDELIJK

2.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting aan de vier prioriteiten en helpt het keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Bij dit plan zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

2.1.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient, in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede

ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

‘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.’

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Het plan bestaat uit twee delen:

1. het verwijderen van de kassen aan de Papeweg en in te richten als open veenweidegebied met landschappelijke waarden, met daarbij de omzetting van de bedrijfswoning naar reguliere woning;
2. het verwijderen van de kassen aan de Weidelaan en het realiseren van 23 grondgebonden woningen, met daarbij de omzetting van de bedrijfswoning naar reguliere woning.

In dit geval worden er dus meer dan 11 woningen gerealiseerd. Dat betekent dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dus noodzakelijk. Hierover het volgende.

- Behoefte

De behoefte aan woningen in Nederland, en zeker in de provincie Zuid-Holland, kan eenvoudig worden aangetoond. In 2019 zijn er bijvoorbeeld 18.332 particuliere huishoudens in Zuid-Holland bijgekomen. Dat is een enorm aantal. Uit de Jaarrapportage 2020 Staat van de Woningmarkt van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties blijkt dat de provincie Zuid-Holland een behoefte bestaat aan nieuwe 174.800 woningen, voor de periode 2020 – 2030. Er is nu een tekort van 79.000 woningen.

Voor Zoeterwoude specifiek is door Rijnstaete Makelaardij een woningmarktanalyse opgesteld (*Woningmarktanalyse - Zoeterwoude-Dorp, September 2022*, bijlage I). Daaruit blijkt dat het beoogde woningbouwplan aansluit bij de vraag op de markt. Er is behoefte aan betaalbare

woningen, maar er is ook vraag naar grotere luxere woningen. Dit om de doorstroming op gang te brengen, zodat de eigenaren van kleine betaalbare gezinswoningen een stap kunnen maken en zo in hun eigen gemeente kunnen blijven wonen. Daarbij wordt dan tevens invulling gegeven aan de krappe markt van betaalbare woningen.

Kortom: er is in Zuid-Holland een dringende behoefte aan nieuwe woningen.

- Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

De locatie aan de Papeweg wordt weer teruggegeven aan het landelijk gebied. Immers, de daar aanwezige kassen (2,3 hectare) zullen worden gesloopt en daarvoor komt geen nieuwbouw in de plaats.

Het betreffende gebied zal worden toegevoegd aan c.q. herontwikkeld naar agrarisch veenweidegebied (vogelweidegebied).

Kortom: er wordt bebouwing onttrokken aan het buitengebied. De ruimtelijke kwaliteit van de locatie aan de Papeweg, en daarmee ook de kwaliteit van de aansluitende landschappelijke en ruimtelijke omgeving, wordt met de sloop van de kassen en het vervallen van de sierteeltfunctie op die locatie vergroot.

Voor de woningbouwlocatie aan de Weidelaan 8a en 8b geldt dat deze niet wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. Dat betekent dat de toelichting op het planologische besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand gebied kan worden gebouwd en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Het betreft hier een woningbouwplan van 23 woningen, op een plangebied van in totaal circa 1,3 hectare. Binnen de kernen van de diverse dorpen van de gemeente (dus binnenstedelijk) zijn er geen gronden meer beschikbaar om woningen te realiseren. De laatste jaren zijn ongeveer alle beschikbare binnenstedelijke locaties benut voor woningbouw (de zogenaamde 'inbreidingslocaties'). Projecten zijn afgrond of nog in uitvoering. Er is geen andere beschikbare locatie te vinden voor de realisatie van dit woningbouwplan. Dit terwijl de plaatselijke en regionale vraag naar woningen onverminderd groot blijft. Dat betekent dat wel buiten het bestaand stedelijk gebied moet worden gebouwd. In dit geval wordt echter geen onbebouwd gebied opgeofferd voor woningbouw.

Voor de locatie aan de Weidelaan 8a en 8b geldt eveneens dat er sprake is van het verwijderen van de aanwezige kassen (1,1 hectare). Ter plaatse zullen vervolgens 23 woningen worden gerealiseerd. De locatie is echter gelegen aan de dorpsrand van Zoeterwoude-Dorp. De bestaande bebouwing aan de Weidelaan bestaat uit lintbebouwing. Daarbij is er nu reeds sprake van zogenaamde 1e lijns- en 2e lijns-lintbebouwing. Wat betreft de bouwdiepte van de nieuwbouw (het buitengebied in) wordt niet verder gebouwd dan nu het geval is (dat is de bebouwingsgrens van de naastliggende gemeentewerf).

Voorts krijgt de ontwikkeling heldere landschappelijke kaders mee, om het woningbouwplan goed in te kunnen passen in het poldergebied. Zo wordt voor wat betreft het kavelpatroon aangesloten op de slagenverkaveling in de polder. Met de te verwijderen kassen was dat slagenpatroon doorbroken. Met dit plan wordt dat teruggebracht, waardoor een betere aansluiting ontstaat op het poldergebied. Tevens zijn in de planregels de bebouwingsmogelijkheden aan de achterzijde

van de woningen, tot aan de grens met een watergang c.q. wateroppervlak, beperkt. In die strook zijn slechts bouwwerken toegestaan tot maximaal 1 meter hoogte.

Kortom: ook met de nieuwe ontwikkeling aan de Weidelaan 8a en 8b wordt verwacht dat er uiteindelijk sprake zal zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie zelf en van de aansluitende landschappelijke en stedenbouwkundige omgeving.

Conclusie

Met het bovenstaande wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld door het Besluit ruimtelijke ordening ten aanzien van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

2.2.1 ALGEMEEN

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het provinciale Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft men richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot een integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 in werking getreden en opgesteld in het kader van de Omgevingswet die op 1 januari 2023 in werking treedt. De laatste wijzigingen en herzieningen van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn op 2 februari 2022 in werking getreden. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

2.2.2 PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE

Algemeen

De Omgevingsvisie benoemt voor de provincie de visie, ambities en opgaven voor de provincie Zuid-Holland. De omgevingsvisie bevat zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de zes ambities stelt de provincie in de omgevingsvisie 12 provinciale opgaven voor de omgevingskwaliteit vast. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en

maatschappelijke partners. De 12 provinciale opgaven omgevingskwaliteit zijn: Landschap en cultuurhistorie, Gezondheid en veiligheid, Natuur en recreatie, Ruimte en verstedelijking (de bebouwde ruimte beter benutten), Wonen, Bodem en ondergrond, Cultuurparticipatie en bibliotheken, Klimaatadaptie, Zoetwater en drinkwater, Bereikbaarheid, Regionale economie en Energievoorziening.

Ook het programma Ruimte en de Kwaliteitskaart zijn onderdeel van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid - Holland. Het programma Ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het om locatie specifieke of de programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Om aan te geven wat de provincie verstaat onder gebiedskwaliteit is een integrale Kwaliteitskaart opgenomen in de Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde van een gebied. Het gaat daarbij onder andere om gebiedskenmerken zoals de aard en schaal, om duurzaam gebruik van de ondergrond, de versterking van de ruimtelijke opbouw en de inpassing in de bredere omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit is vanuit het perspectief van de provincie sterk verbonden met het landschap. De provincie zet in op het versterken en benutten van de verschillen tussen de vier groepen landschappen: kustlandschappen, veen(weide) landschappen, deltavierenland-schappen en stedelijke landschappen.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal.
- Een 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.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.
- In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Deze integrale Kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen:

1. *Laag van de ondergrond. De grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen;*
2. *Laag van de cultuur-en natuurlandschappen. De laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut;*

3. *Laag van de stedelijke occupatie. De steden en dorpen en hun onderlinge netwerken;*
4. *Laag van de beleving. De identiteit en (recreatieve) beleving.*

De kwaliteitskaart bevat de belangrijkste kenmerken (richtpunten) van een gebied. Karakteristiek voor Zuid-Holland zijn de delta-, veen-, rivieren- en kustlandschappen. Deze moeten herkenbaar blijven. Een richtpunt beschrijft hoe de provincie Zuid-Holland kwaliteit van een gebied bij nieuwe ontwikkelingen wil behouden of versterken. Bij aanpassingen in het landschap moet rekening gehouden worden met deze richtpunten. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang.

Per laag is een aantal specifieke richtpunten aangegeven waar bij de ontwikkeling van een gebied rekening moet worden gehouden. Uitgangspunt daarbij is dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, zolang er sprake is van behoud of versterking van de gedefinieerde ruimtelijke kwaliteit in de Kwaliteitskaart (ja, mits-beleid). Dit beleid geldt zowel voor het stedelijk als het landelijk gebied.

- Laag van de ondergrond

De ondergrond van Zoeterwoude-Dorp bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Ook de ontwikkeling aan de Weidelaan heeft te maken met de slappe ondergrond van het veenpakket. Voornamelijk in de randen van het projectgebied Weidelaan wordt gezorgd voor behoud van het veen.

Bij de uit te geven gronden, samen met de infrastructuur, wordt rekening gehouden met ingrepen die de bodemdaling beperken.

Conclusie 'Laag van de ondergrond'

Door zoveel mogelijk behoud van het veen en ingrepen die de bodemdaling beperken, wordt rekening gehouden met het richtpunt van het veencomplex.

- Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

In de kwaliteitskaart van de provincie Zuid- Holland worden ook richtpunten meegegeven met betrekking tot het lint en het veenweidelandschap.

1. Linten, zoals de Noordbuurtse- en Zuidbuurtseweg in Zoeterwoude-Dorp, bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. De genoemde linten zijn typische polderlinten: De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. De bebouwing aan de linten hebben een differentiatie in de kaveldiepte. De ontwikkeling aan de Weidelaan ligt in de tweede lijn van de lintbebouwing. Middels ruimtelijke en landschappelijke ingrepen blijft het lint intact en vormt de ontwikkeling een natuurlijke overgang tussen historische occupatie en het veenweidelandschap.

Het plangebied aan de Weidelaan sluit aan op zowel de korrelgrootte van het lint (rijwoningen bij de entree van het plangebied) als op de bebouwing passend in het veenweidegebied (grotere kavels met architectuur refererend naar agrarische bebouwing).

2. De structuur van het landschap rondom Zoeterwoude is sterk bepaald door de wetering direct naast het oude lint. Loodrecht hierop staan de regelmatige verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen.

De ontwikkeling richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten. Ook wordt nieuw natuurlandschap met een extensieve recreatieve functie aan het plan van de Weidelaan toegevoegd, middels natuurontwikkeling tussen de huidige bebouwing aan de stroomrug en de nieuw geplande woningen.

Conclusie 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen'

Ad 1. Het lint van de Noordbuurtseweg blijft gehandhaafd als onderscheidende bebouwings-vorm. Het contact met het landschap en inpassing van historische landschappelijke elementen is een onderdeel van het plan dat aansluit bij de richtpunten van de linten.

Ad 2. Het plan Weidelaan behoudt en versterkt de diversiteit van de verkavelingspatronen. De lengtesloot wordt doorgetrokken tot in het plangebied. De nieuwe bebouwing in het plan wordt geplaatst binnen de bestaande structuren, in het overgangsgebied tussen lint en de veenweidepolder. De ontwikkeling aan Papeweg 2, het verwijderen van 2,3 hectare glas, geeft een impuls aan de richtlijnen zoals hierboven weergegeven.

Laag van de stedelijke occupatie

Stad- en dorpsranden

Het plangebied aan de Weidelaan bevindt zich in de zone op de grens van bebouwd gebied en het landschap. Het is het deel van het dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het direct contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden in drie typen 'overgangskwaliteiten'.

Het front, het contact en de overlap. De ontwikkeling op het plangebied gaat uit van contactkwaliteit; het bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren: het kavelpatroon van het polderlandschap.

De overgang tussen de dorpse structuren, zoals het lint en de historische dorpskern, en de veenpolder, blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, en worden in staat gesteld in elkaar door te dringen.

Bouwwerken voor energie-opwekking

Binnen het plangebied wordt uitsluitend ten behoeve van de geplande woningen energie opgewekt middels zonnepanelen. Installaties (windturbines, zonnenvelden of iets dergelijks) zijn niet in het plan opgenomen. Het richtpunt uit de kwaliteitskaart van de provincie Zuid- Holland met betrekking tot energie-opwekking is hierdoor voor het plangebied niet van toepassing.

Steden en dorpen

Zoeterwoude-Dorp ontwikkelt door het toevoegen van het woonprogramma zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan het landschap. Zoeterwoude-Dorp is deel van het omringende landschap, doordat de onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.

De ontwikkeling aan de Weidelaan draagt bij aan de karakteristieke kenmerken en identiteit van Zoeterwoude-Dorp door gebruik te maken van het onderliggende sloten- en kavelpatroon.

De tweede lijnsbebouwing, dus bebouwing achter het historische lint, wordt hiermee versterkt. Deze tweede lijn is karakteristiek in het noordelijk deel van de lintbebouwing, zoals ook

aangegeven in de analyse. Bovendien herstelt de ontwikkeling de groen- en waterstructuur van het landschap.

Middels zichtlijnen binnen het plan wordt een visuele relatie gelegd met de dorpskern. Vanaf de nieuwe ontsluitingsweg, die parallel loopt aan het historische verkavelingspatroon, is er zicht op de kerk van Zoeterwoude-Dorp.

Conclusie 'Laag van de stedelijke occupatie'

De overgangskwaliteiten zijn middels het herstellende slotenpatroon en landschappelijke overgang in de randen verwerkt. Er wordt hierdoor voldaan aan het richtpunt 'ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap)'.

Laag van de beleving

Zowel het plangebied aan de Papeweg als aan de Weidelaan liggen beiden in de groene buffer. Een groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit 'niet-verstedelijkt gebied' of luwte blijft aan de Weidelaan behouden en zelfs vergroot bij het plangebied aan de Papeweg. Het gebied van de groene buffer heeft vanuit de provinciale verordeningen een beschermde status, met beschermingscategorie 2. Dit betekent dat er ontwikkelingen mogelijk zijn mits deze als 'aanpassen' kunnen worden aangemerkt.

Onder 'aanpassen' wordt verstaan dat de ontwikkeling aansluit bij de gebiedsidentiteit, beleving en gebruik. De ontwikkelingen rondom Weidelaan 8a en 8b sluiten aan bij de gebiedsidentiteit, beleving en gebruik van de dorpsrand zoals genoemd in de laag van de stedelijke occupatie.

De richtpunten gaan uit van:

1. Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone. Door het amoveren van 2,3 hectare (Papeweg) en 1,1 hectare (Weidelaan) kascomplexen wordt de gebiedsidentiteit, beleving en gebruik van het landschap hersteld. De 23 geplande woningen aan de Weidelaan vallen binnen de schaal en korrel van de dorpsrand van Zoeterwoude-Dorp.
2. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied. Met name het verwijderen van de kassencomplexen op beide plangebieden dragen bij aan de gebruiks- en belevingswaarde en het verhogen van het contrast met het stedelijk gebied.

Weidevogelgebied, afstand tot de verstedelijking (Leiden, Zoetermeer) wordt vergroot en zichtassen worden verbreed.

Conclusie 'Laag van de beleving'

Het plan draagt bij aan de ambitie de landschappelijke beleving te vergroten. Door een scherpe visie te geven op de randen (zachte overgang aan de zuidzijde, dicht scherm aan de noordzijde), ontstaat hier een landschappelijke inpassing van de ontwikkeling aan de Weidelaan. Ook het zicht op de ontwikkeling vanaf het buitengebied wordt op een natuurlijke en landschappelijke wijze opgevangen, zowel de ontwikkeling aan de Papeweg als aan de Weidelaan.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, waarbij tevens wordt verwezen naar de inhoud van hoofdstuk 3 van deze toelichting, kan worden geconcludeerd dat de realisatie van dit plan een verbetering betekent van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarmee wordt bijgedragen aan de doelstelling van de Provinciale Omgevingsvisie, namelijk het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het

aantrekkelijk maken en houden van de woon- en leefomgeving. Dus het plan sluit aan op de doelstellingen van de Omgevingsvisie om de kwaliteit van het gebied te behouden en op perceelsniveau te versterken.

2.2.3 PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de Omgevingsverordening er één is. De Omgevingsverordening Zuid - Holland stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. De inhoud is van toepassing op de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening Zuid - Holland daarom onder meer regels opgenomen over activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna activiteiten, de leefomgevingskwaliteit en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo worden er bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen welke de ontwikkeling van bedrijven of kantoren mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale vaarwegen of nabij landgoederen en kastelen.

Daarnaast is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte/ Barro') van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan Provinciale Omgevingsverordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur en de Romeinse Limes.

Het volledige juridisch instrumentarium vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het gaat daarbij om de provinciale omgevingsvisie, het provinciaal inpassingsplan en de (proactieve en reactieve) aanwijzing. De provincie kan deze instrumenten inzetten als er sprake is van provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen en de uitwerking daarvan in het programma Ruimte. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek

Voor deze locatie dient getoetst te worden aan artikel 6.9 (Ruimtelijke kwaliteit), 6.9a (Bescherminscategorie 3 'Buitengebied') en 6.9d (Bescherminscategorie 2 'Groene Buffers') van de Provinciale Omgevingsverordening. Hierover per artikel het volgende.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 6.9 lid 5 sub a bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen.*
- b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
- c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en*

wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

In het geval van de realisatie van de woningen aan de Weidelaan is sprake van ‘aanpassen’:

- Gebiedsidentiteit

Het plan draagt bij aan de gebiedsidentiteit. De kassen aan de Papeweg worden weggehaald om het terug te geven aan het weidengebied. Hierdoor wordt de beleving van het open landschap aanzienlijk verbeterd. Door de kassen aan de Papeweg weg te halen zal het beeld van afwisseling tussen boerderij en open landschap worden versterkt.

De huidige overgang dorpslandschap aan de Weidelaan is rommelig. De kassen aan de Weidelaan dragen in belangrijke mate bij aan deze rommeligheid. Door de kassen op te ruimen en er woningen voor terug te bouwen wordt het beeld rustiger en de dorpsrand versterkt. De kartelstructuur van de dorpsrand wordt hiermee meer aangezet. De overgangszone met bebouwing moet een landschappelijke inpassing krijgen voor een geleidelijke overgang naar het buitengebied.

- Structuur

Het plan wijzigt de structuur door (weer) aan te haken op de structuur van het buitengebied. De kassen die in de bestaande situatie staan hebben de polderstructuur verbroken. In het plan wordt de polderstructuur teruggebracht, door het sloten-patroon terug te brengen. Door de polderstructuur terug te brengen, worden de zichtlijnen en zichtassen naar het buitengebied beter benadrukt.

- Kavel

De kavel functie zal aan de Weidelaan veranderen van agrarisch naar wonen. De woningen zullen landschappelijk worden ingepast, passend bij de structuur van het buitengebied. De overgangen van de woonkavels naar de omgeving zullen een natuurlijke overgang worden in de vorm van bijvoorbeeld oevers of afscherming van bomen. Door geen schuttingen te plaatsen bij de overgang tussen het open landschap en de uit te geven kavels wordt de beleving van het buitengebied versterkt. Groene afscheidingen tussen de percelen zijn overigens wel mogelijk.

Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied

1 Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied waarvan de plaats geometrisch is verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.

2 In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Hier is sprake van toename van kwaliteit, doordat zowel aan de Papeweg als aan de Weidelaan kassen worden gesloopt en daarvoor in de plaats 23 woningen worden gebouwd. Deze woningen worden gebouwd op de locatie aan de Weidelaan. De woningen worden gerealiseerd binnen de locatiegrenzen van de voormalige kassen.

Er is tevens sprake van toevoeging van kwaliteit door het verwijderen van de functieaanduiding voor sierteelt (dat is enkel aan de Papeweg).

Door de sloop van de kassen aan de Papeweg ontstaat er op de locatie en de directe omgeving veel meer openheid, meer zichtlijnen naar het open agrarische gebied. Bovendien wordt de polderstructuur weer teruggebracht.

Ook bij het nieuwbouwplan aan de Weidelaan wordt de polderstructuur teruggebracht, door het slotenpatroon terug te brengen. Door deze polderstructuur terug te brengen, worden de zichtlijnen en zichtassen naar het buitengebied beter benadrukt.

De herontwikkeling van deze locaties, door de sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van woningen, draagt bij aan het verbeteren van de verblijfswaarde van de directe omgeving. Het plan biedt daarmee ook herstel van het cultuurhistorisch open weidelandschap en verbetert daarmee de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties. Met de sloop van de kassen en bijbehorende bouwwerken wordt de verrommeling van het buitengebied verminderd.

Bij de realisatie van de woningen wordt ook rekening gehouden met een zorgvuldige inpassing, door de woningbouwlocatie een groen karakter te geven en goed te laten aansluiten op het omliggende landschap.

Artikel 6.9d Beschermingscategorie 2 Groene buffers

1 Een bestemmingsplan voor een locatie binnen groene buffers waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord.

2 In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de functie van het gebied als tegenhanger van de stedelijke verdichting en stedelijke dynamiek;
- b. de identiteit die het gebied verleent aan de nabij gelegen stedelijke omgeving;
- c. de bescherming die het gebied biedt tegen grootschalige stedelijke ontwikkeling;
- d. de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

De projectlocatie wordt in de Omgevingsverordening aangeduid met een ‘beschermingscategorie 2 – Groene buffers’. De provincie wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan ziet op het verwijderen van kassen, zowel aan de Papeweg als aan de Weidelaan. De 23 woningen die daarvoor in de plaats komen aan de Weidelaan, worden gesitueerd binnen de grenzen van de voormalige bedrijfslocatie. Daardoor kan gesteld worden dat verdichting c.q. verstening van het buitengebied afneemt. Voorts wordt met dit plan de verrommeling van het landschap verminderd.

Bij de situering van de woningen is zoveel als mogelijk rekening gehouden met zichtlijnen naar het open agrarische gebied ten zuiden van de projectlocatie. Ook bij de opzet van het woningbouwplan aan de Weidelaan wordt de structuur van het landschap zichtbaar.

Door meer openheid te creëren op beide locaties wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, wat de gebruiks- en belevingswaarde van de locatie en het omliggende gebied ten goede komt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat met de sloop van de kassen aan de Papeweg en Weidelaan, en het verwijderen van de sierteeltfunctie aan de Papeweg, en de realisatie van 23 grondgebonden woningen aan de Weidelaan, sprake is van een toename van ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Tevens worden de deze locaties geldende gebiedswaarden niet aangetast. Het plan is niet strijdig met de Provinciale Omgevingsverordening.

2.3 REGIONAAL BELEID

2.3.1 REGIONALE OMGEVINGSAGENDA 2030 HOLLAND – RIJNLAND

De Regionale Omgevingsagenda bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimte-vragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Deze omgevingsagenda helpt bij het maken van richtinggevend keuzes voor de toekomst.

In het kader van verstedelijking en woningbouw wordt hierover het volgende gezegd.

In combinatie met versterking van de economie worden binnen Holland Rijnland als belangrijke en aantrekkelijke schakel binnen de Randstad, flinke woningbouwaantallen gerealiseerd. De eerste verstedelijkingslocaties in de regio zijn bekend en vastgelegd in verstedelijkingsakkoorden en afspraken met de provincie over onze woningbouw-programmering tot 2030. Gemeenten realiseren de woningbouwaantallen die zijn vastgelegd in de planlijst woningbouw 2020 Holland Rijnland. Binnen de provincie Zuid-Holland concentreert de grootschalige woningbouw zich in en om de haltes in de 'Oude Lijn', de spoorlijn van Dordrecht naar Leiden, en binnen Holland Rijnland ook in grotere woningbouwlocaties zoals Valkenhorst in Katwijk en Rijnhaven-Oost in Alphen aan den Rijn, en lopende kleinschaligere woningbouwlocaties in middelgrote kernen. Daarbij is klimaatbestendig bouwen een belangrijk aandachtspunt.

Voorts wordt in de Regionale Omgevingsagenda de wens geuit om de waardevolle landschappen te behouden en versterken.

Planspecifiek

Met de ontwikkeling worden er 23 extra woningen toegevoegd aan de woningmarkt in de regio. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de grote woningbouwopgave, zoals die in de regionale omgevingsagenda staat verwoord.

Door de sloop van de kassen en het verdwijnen van de sierteelt aan de Papeweg, alsmede de sloop van de kassen aan de Weidelaan, ontstaat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Aan de Papeweg ontstaat veel meer openheid op de locatie en in de nabije omgeving. Ook bij de opzet van het nieuwbouwplan aan de Weidelaan wordt rekening gehouden met zichtlijnen. Verder wordt rekening gehouden met de groenblauwe kwaliteiten van het plangebied en de omgeving.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het plan in lijn is met de ambities uit de Regionale Omgevingsagenda 2030 Holland-Rijnland.

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

2.4.1 ZOETERWOUDSE OMGEVINGSVISIE

De gemeenteraad van Zoeterwoude heeft in september 2022 de Zoeterwoudse Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie beschrijft de kijk op de toekomst voor de gemeente Zoeterwoude.

Het is een stip op de horizon: aangegeven wordt wat belangrijk is in Zoeterwoude en welke keuzes worden gemaakt voor wat betreft wonen, werken en recreëren.

Bij elk nieuw plan of project gelden in elk geval drie 'Zoeterwoudse Regels':

We maken duurzame keuzes

In Zoeterwoude staat duurzaamheid centraal. Als we keuzes maken en plannen voorbereiden, bekijken we niet alleen of ze goed zijn voor de mensen nu, maar ook voor onze kinderen en kleinkinderen. We zetten ons ervoor in om een steeds duurzamere gemeente te worden. Bijvoorbeeld door het opwekken van duurzame energie of door meer biodiversiteit. Duurzaamheid heeft drie kanten: people (mensen), planet (natuur, milieu) en profit (welvaart). Voor duurzame ontwikkeling is het van belang dat deze drie kanten in evenwicht zijn. Daarom streven we in Zoeterwoude naar een balans in sociale, ecologische en economische duurzaamheid.

We versterken de waarde van ons landschap

In de toekomst wordt het landschap steeds belangrijker. Bijvoorbeeld om hitte tegen te gaan en water op te vangen bij klimaatverandering. Of voor rust, sport en recreatie in een steeds drukker regio. En voor gezonde lucht, voedsel- en energievoorziening dichtbij huis. Voor al deze zaken is ruimte nodig. Daarom willen wij het groene, open landschap behouden en het juist ook versterken. Het landschap verandert, al eeuwenlang. We gaan zorgvuldig om met ontwikkelingen in het landschap. Woningen bouwen we daarom vooral in de dorpskernen of aan de randen ervan. We maken het landschap ook beter toegankelijk en versterken de natuur.

We kiezen voor levendige en sociale dorpen en buurten

In onze dorpskernen en buurten is het fijn wonen en werken, met goede woningen en bedrijven, verenigingen en ontmoetingsplekken. Dit willen we zo houden. Dat is niet vanzelfsprekend. We weten bijvoorbeeld dat er te weinig betaalbare huizen zijn en dat winkels en de horeca het lastig hebben. Bijvoorbeeld door de corona-uitbraak. Veel mensen hebben hier aandacht voor gevraagd. Bij nieuwe plannen bekijken we daarom of ze goed zijn voor de dorpskernen en inwoners. Om dorpskernen en buurten prettig en levendig te houden, moeten er bijvoorbeeld meer woningen voor starters en senioren komen. Zo houden we deze voorzieningen sterk. We willen dorpscentra, bedrijventerreinen en woonwijken duurzamer, aantrekkelijker en gezonder maken. Bijvoorbeeld met meer groen en water.

Planspecifiek

Met het plan wordt voorzien in het realiseren van nieuwe woningen die voldoen aan eisen van deze tijd rondom duurzaamheid (zie tevens paragraaf 3.2, onder Duurzaamheid).

Voorts worden met dit plan, waarbij sprake is van sloop van kassen en het realiseren van een woningbouwplan aan de Weidelaan, de kwaliteiten van het landschap en de 'dorps- en stadsranden' verbeterd. Immers met de sloop van de kassen en het verwijderen van de sierteelt aan de Papeweg wordt een grote mate van openheid in het landschap gecreëerd. Ook aan de Weidelaan zal sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, doordat er wordt gezorgd voor een natuurlijke rand c.q. overgang tussen de te realiseren woningen en het landschap.

Ten slotte draagt het plan ook bij aan het verhogen van de woonkwaliteit en de kwaliteit van de woonomgeving, doordat er woningen worden gerealiseerd die tegemoetkomen aan de actuele woonbehoefte en voldoen aan de kwaliteitseisen van deze tijd.

Hiermee kan gesteld worden dat er wordt aangesloten op de ambities uit de Omgevingsvisie.

2.4.2 BEELDKWALITEITPLAN LANDELIJK GEBIED ZOETERWOUDE

Het Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Zoeterwoude is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 januari 2012 en gepubliceerd op 8 februari 2012. In het Beeldkwaliteitplan zijn de visies voor het landelijk gebied van de gemeente Zoeterwoude geformuleerd. In hoofdstuk 6 van het Beeldkwaliteitplan zijn deze visies vertaald in richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Deze richtlijnen zijn ervoor bedoeld dat het landschap van Zoeterwoude zijn karakteristiek behoudt. De gemeente Zoeterwoude gebruikt deze richtlijnen bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit van een ontwikkeling.

Planspecifiek

Het plangebied is onderdeel van het 'Lint Zoeterwoude-Dorp deel II' (voor de locatie aan de Weidelaan). De gemeente heeft hierbij de volgende visie:

Behouden van de dorpse 'korrel' van het lint, dus geen grote gebouwen toevoegen. De sporadisch aanwezige doorzichten behouden en waar mogelijk uitbreiden. De rijbaan zou minder stedelijk gemaakt kunnen worden door asfalt te vervangen door klinkers (of eventueel asfalt met klinkerprint i.v.m. busroute) en meer aansluiting te zoeken bij deel 1 en 3 van het lint, bijvoorbeeld met bestratingsmateriaal en meubilair. Het dorpse karakter zou verder versterkt kunnen worden door een extra bomenrij tussen de weg en het water te plaatsen. Dit zorgt voor een aangenamer verblijfsklimaat en voor meer contact met woningen aan de oostzijde en minder met de achterkanten aan de westzijde van de watering. In samenspraak met bewoners kunnen mogelijk doorzichten op de Grote Polder worden verbeterd door plaatselijk opkronen van bomen en weghalen van struikgewas.

Voor het beoogde plan zijn de in het beeldkwaliteitsplan gestelde richtlijnen 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 en 6.7 van belang. De relevante richtlijnen worden nader toegelicht.

6.2 Behoud lintkarakter

Met het voorliggende plan worden er kassen gesloopt. De sloop van de kassen heeft juist een positief effect op het lintkarakter. Daarvoor in de plaats komen woningen. Het woningbouwplan reikt echter niet verder dan de bebouwingsstructuur van de kassen. Bovendien wordt bij de opzet en de stedenbouwkundige structuur rekening gehouden met zichtlijnen naar het achterliggende gebied.

De ontwikkeling heeft een positieve invloed op de structuur van het lint. Gesteld kan worden dat met het initiatief het lintkarakter niet aangetast wordt.

6.3 Profielopbouw herkenbaar continueren

Bij de inpassing van het woningbouwplan wordt rekening gehouden met de profielopbouw van het landschap. In het plan wordt de herkenbare polderstructuur, voor zover mogelijk, verwerkt in het plan.

6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten

Toetsing aan 6.4 is niet echt aan de orde. De locatie had met de aanwezigheid van kassen geen landelijke uitstraling.

De achterzijden van de toekomstige woningen krijgen een natuurlijke afscheiding met het achtergelegen landschap. Dit wordt bereikt door de aanleg van tuinen waarop slechts in beperkte mate bebouwing mogelijk is (bebouwing wordt gereguleerd in de regels). Tevens zijn in de

planregels de bebouwingsmogelijkheden aan de achterzijde van de woningen, tot aan de grens met een watergang c.q. wateroppervlak, beperkt. In die strook zijn slechts bouwwerken toegestaan tot maximaal 1 meter hoogte.

Ter hoogte van de overgang van de tuinen naar de sloten worden natuurlijke oevers aangelegd. Tevens zijn in de planregels de bebouwingsmogelijkheden aan de achterzijde van de woningen, tot aan de grens met een watergang c.q. wateroppervlak, beperkt. In die strook zijn slechts bouwwerken toegestaan tot maximaal 1 meter hoogte. Aan de noordrand worden langs de sloot bovendien bomen geplaatst, waardoor deze zijde een iets meer gesloten karakter krijgt en het verlengde van de bestaande Weidelaan wordt benadrukt.

6.5 Paard en landschap samenvoegen

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen paardenbak mogelijk gemaakt. Toetsing aan 6.5 is dan ook niet van toepassing op het plan.

6.6 Minimaal gebruik van stedelijke materialen in het buitengebied

Er vindt een wijziging plaats van bebouwing. In de plaats van kassen komen woningen. Dat betekent dat er eveneens een wijziging van materiaalgebruik plaatsvindt, welke een verbetering vormt voor het aanzicht van de 'lintbebouwing'. Voorts wordt gezorgd voor een landschappelijke inpassing van de nieuwbouwwoningen, door toepassing van een (moderne) landelijke architectuur en gebruik van natuurlijke materialen (zoals riet en hout) in combinatie met gebakken materialen (als baksteen en dakpannen).

6.7 Streekeigen beplanting stimuleren

De ligging van het lint in het veenlandschap zorgt voor specifieke groeiplaatsomstandigheden. In de huidige situatie was geen sprake van aanwezigheid van speciale beplanting op de locatie.

Geconcludeerd kan worden dat het woningbouwplan zoveel mogelijk aansluit op de richtlijnen zoals genoemd in het Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Zoeterwoude.

3. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Het voorliggende plan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Hierna wordt een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het plan.

3.1 BESTAANDE SITUATIE

Papeweg 2

Het plangebied aan de Papeweg is momenteel in gebruik door een agrarisch ondernemer. Op de locatie staan 2,3 hectare aan kassen. Tevens is er een waterbassin aanwezig, aan de noordzijde van de kassen. Voorop het perceel staat een bedrijfswoning. Deze woning wordt omgezet naar een reguliere woning.

Weidelaan 8a en 8b

Ook het plangebied aan de Weidelaan, waar de 23 woningen gepland zijn, is momenteel in gebruik door een agrarisch ondernemer. Op het perceel staat een bedrijfswoning, schuur met hieraan het kassencomplex. Achter de kassen is een waterbassin gesitueerd dat een ruimtelijke scheiding vormt tussen het oude boerderijcomplex en de kas. Vanwege de ligging van een oude stroomrug is hier vanuit het verleden occupatie ontstaan.



Fig. 3.1 Locaties Papeweg (links) en Weidelaan (rechts)



Fig. 3.2 Foto's bestaande situatie (nummers foto's corresponderen met nummers op fig 3.1).

3.2 NIEUWE SITUATIE

Inhoud plan

Het plangebied bestaat uit twee deellocaties, namelijk de Papeweg 2 en de Weidelaan 8a en 8b te Zoeterwoude. Voor wat betreft de inhoud van het plan wordt eveneens verwezen naar bijlage III. Dit betreft een uitgebreide beschrijving en planopzet van het nieuwbouwplan aan de Weidelaan opgesteld door Starling Structures, d.d. 27 december 2022 (en zal als beeldkwaliteitsplan in de regels worden opgenomen).

- Papeweg 2

Op de locatie aan de Papeweg 2 worden de activiteiten van het glastuinbouwbedrijf beëindigd en worden de kassen gesloopt en eveneens de sierteeltfunctie wegbestemd.

Het plan draagt bij aan de gebiedsidentiteit. Door de kassen aan de Papeweg weg te halen wordt het gebied als het ware teruggegeven aan het weidegebied. Hierdoor wordt de beleving van het open landschap verbeterd. Door de kassen aan de Papeweg weg te halen zal het beeld van afwisseling tussen boerderij en open landschap worden versterkt.

De bij het bedrijf aanwezige bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming. De bestemming van het voormalige glastuinbouwbedrijf blijft weliswaar 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden', echter zonder de specifieke aanduiding glastuinbouw en sierteelt (zie hieronder fig. 3.3). Het gele vlak betreft de nieuwe situatie van de voormalige bedrijfswoning. Dit vlak krijgt een woonbestemming. Het gedeelte van de windmolen blijft uiteraard buiten het plangebied.

Ten aanzien van de bedrijfswoning, die een reguliere woonbestemming krijgt, geldt nog het volgende.

Op het adres Papeweg 1 is nog een agrarisch bedrijf aanwezig. De geurcirkel van dit bedrijf (van 50 meter) zou volledig over de woning Papeweg 2 komen te liggen. Wanneer nummer 2 wordt omgezet naar een reguliere woning vormt dat een belemmering voor het bedrijf aan de Papeweg 1. Dat komt omdat geurcirkels moeten worden berekend vanaf het bouwvlak van de woning.

Op dit moment is de werkelijke afstand tussen de woning en de stal groter dan 50 meter. Op een afstand van 50 meter of meer is er geen of sprake van onacceptabele (geur) hinder voor nummer 2. Echter dan zal die afstand ook altijd zo moeten blijven. Om die reden is op 31 augustus 2022 een overeenkomst gesloten tussen de eigenaar van Papeweg 2 en de eigenaar van Papeweg 1, dat laatstgenoemde geen gebruik gaat maken van de uitbreidingsmogelijkheden binnen een afstand van 50 meter van het bouwvlak van de woning van Papeweg 2 (zie bijlage II). Op die manier kan worden gegarandeerd dat ter plaatse van de woning van Papeweg 2 geen hinder ontstaat vanwege het agrarische bedrijf aan de Papeweg 1.

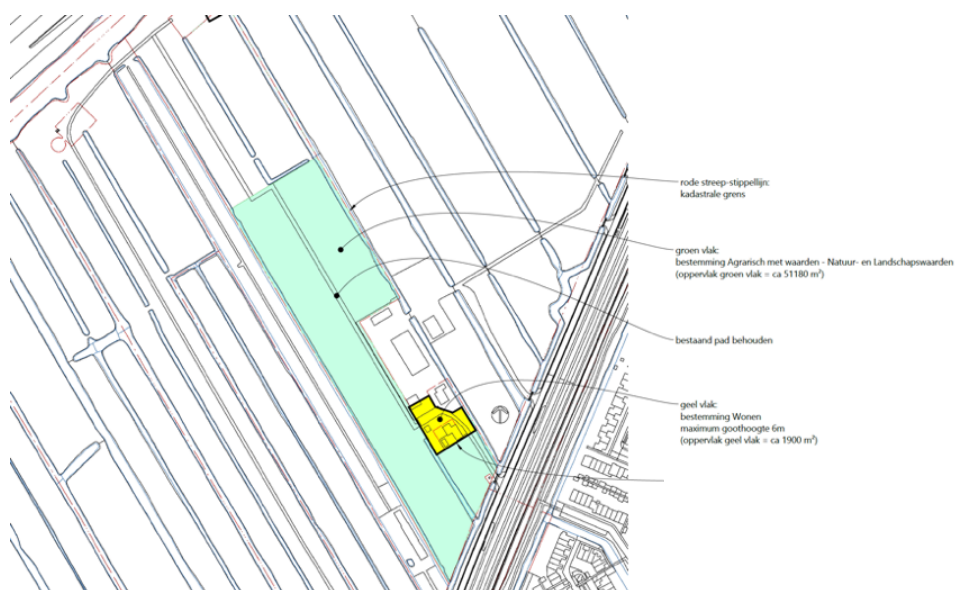


Fig. 3.3 Nieuwe situatie Papeweg 2

- Weidelaan 8a en 8b

De huidige overgang dorp-landschap is aan de Weidelaan rommelig. De kassen aan de Weidelaan dragen in belangrijke mate bij aan deze rommeligheid. Door de kassen op te ruimen en er woningen voor terug te bouwen wordt het beeld rustiger en de dorpsrand versterkt. De kartelstructuur van de dorpsrand wordt hiermee meer aangezet.

Bij het stedenbouwkundige ontwerp van het woningbouwplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd (zie ook bijlage III):

- De overgangszone met bebouwing moet een landschappelijke inpassing krijgen voor een geleidelijke overgang naar het buitengebied. Dat betekent dat de overgang van de woonkavels naar de omgeving een natuurlijke overgang wordt in de vorm van bijvoorbeeld oevers of afscherming van bomen. Door geen schuttingen te plaatsen bij de overgang tussen het open landschap en de uit te geven kavels wordt de beleving van het buitengebied versterkt. Groene afscheidingen tussen de percelen zijn overigens wel mogelijk.
- Het plan moet aanhaken op de structuur van het buitengebied. Dat betekent dat de polderstructuur dient te worden teruggebracht, door middel van een slotenpatroon;
- Door de polderstructuur terug te brengen worden de zichtlijnen en zichtassen naar het buitengebied beter benadrukt;

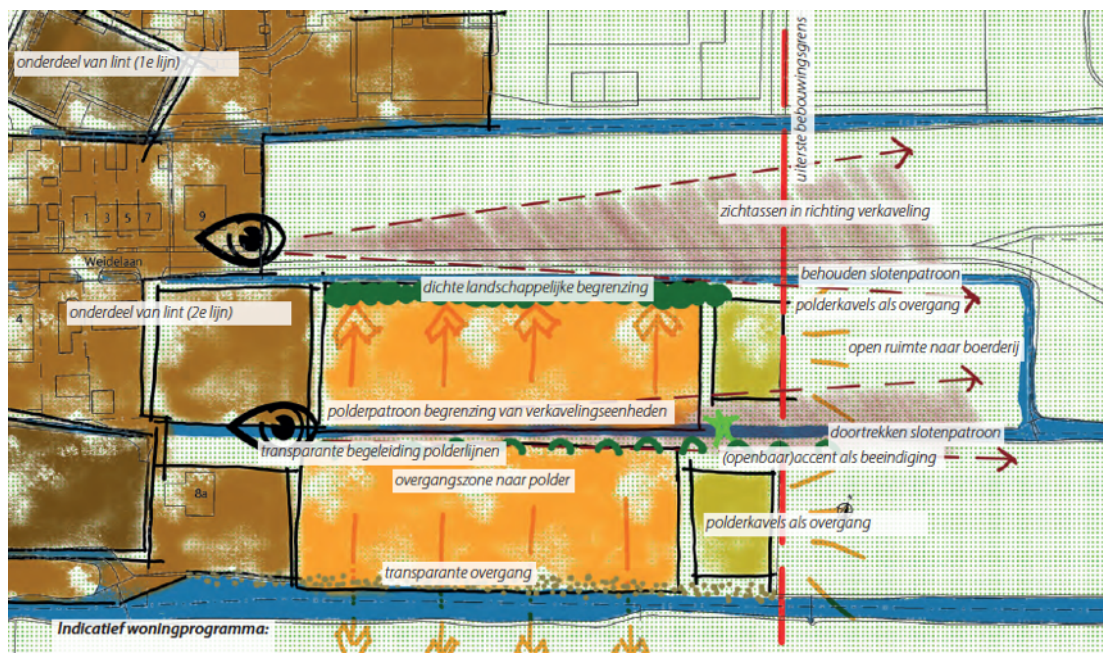


Fig. 3.4 Schetsmatige verwerking genoemde uitgangspunten

Onder meer aan de hand van voornoemde uitgangspunten is onderstaand woningbouwplan tot stand gekomen (zie figuur 3.5).

Het plan bestaat uit 23 woningen:

- 5 aaneengebouwde woningen
- 8 vrijstaande woningen
- 10 twee-kappers



Fig. 3.5 Woningbouwplan Weidelaan 8a en 8b

In het plan is de heldere polderstructuur verwerkt, met een slotenpatroon, parallel lopend aan de bestaande patronen.

Het woningbouwplan bestaat uit een centrale as, met aan weerszijden woningen. De centrale as bestaat uit de verkeersontsluiting, met groen (bomen) en water (sloot). Dat geeft het plan ook een groene en landelijke uitstraling.

Aan de achterzijde van de woningen wordt het perceel opengehouden. Door geen schuttingen te plaatsen bij de overgang tussen het open landschap en de uit te geven kavels wordt de beleving van het buitengebied versterkt. Daarbij zijn in de planregels de bebouwings-mogelijkheden aan de achterzijde van de woningen, tot aan de grens met een watergang c.q. wateroppervlak, beperkt. In die strook zijn slechts bouwwerken toegestaan tot maximaal 1 meter hoogte en vlonders. Groene afscheidingen tussen de percelen zijn wel mogelijk.

Parkeerplaatsen

Bij de woningen zelf en in het openbaar gebied worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Er kan worden voldaan aan de parkeervraag. Zie verder paragraaf 4.1.

Duurzaamheid

Tevens draagt de bouw bij aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Zo worden de woningen in de nieuwbouw conform de Wet Voortgang energietransitie gasloos uitgevoerd. De woningen zullen ook gebouwd worden volgens het meest recente Bouwbesluit en dus zo veel mogelijk energiezuinig. De ambitie is zelfs om de woningen geheel energieneutraal te bouwen. Zeker in vergelijking met hetgeen aanwezig was, namelijk glastuinbouwbedrijven met sierteelt, leidt dit tot een forse afname van de CO₂-uitstoot.

Verder worden op de daken van de woningen zonnepanelen opgenomen.

De woningen worden voorzien van een gasloze energievoorziening (namelijk een nader te bepalen warmtepompsysteem inclusief koelsysteem).

Bij de bouw zal tevens zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Zo worden gevels in hout en metselwerk uitgevoerd en worden de woningen voorzien van rieten kappen of keramische dakpannen.

Verder is het aan de eindgebruikers van de woningen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en/of het toepassen van LED-verlichting.

Ontsluiting

Het woningbouwplan heeft één toegangsrit, vanaf de Weidelaan. Dat is in wezen conform de bestaande situatie, waarbij de inrichting zal worden geoptimaliseerd. Zie voor de afwikkeling van verkeer paragraaf 4.2.

Belangen omwonenden

Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van de woningen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden.

In de directe omgeving zijn de bestaande woningen aan de Weidelaan en Noordbuurtseweg relevant. Deze woningen zullen te maken krijgen met extra verkeersbewegingen. Niettemin wordt deze extra verkeersdruk als aanvaardbaar beschouwd (zie verder paragraaf 4.2).

Voorts bedraagt de afstand van het nieuwbouwplan tot deze woningen meer dan 10 meter. Dat is een zeer aanvaardbare afstand tussen woningen onderling. De aantasting van belangen van omwonenden is met dit plan derhalve niet aan de orde.

De omwonenden zijn overigens op de hoogte gebracht van dit woningbouwplan (zie verder paragraaf 7.1, over maatschappelijke uitvoerbaarheid).

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende plan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de voorgenomen planologische wijziging.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

4.1 PARKEREN

Om inzicht te bieden in de gewenste parkeersituatie van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, gaat de gemeente Zoeterwoude uit van de CROW-Publicatie 317 *'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'*.

Op grond van het CBS valt de gemeente Zoeterwoude onder de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk'. Het plangebied bevindt zich in de 'rest bebouwde kom' van Zoeterwoude. In dit geval wordt uitgegaan van de maximale parkeernorm.

Berekening (weinig stedelijk - rest bebouwde kom):

Benodigd:

	<u>Minimaal</u>	<u>Maximaal</u>
- 8 vrijstaand	1.9 – 15.2	2.7 – 21.6
- 10 2 onder 1 kap	1.8 – 18.0	2.6 – 26.0
- 5 sociale huur	<u>1.2 – 6.0</u>	<u>2.0 – 10.0</u>
	39.2	57.6 – afgerond 58 pp

Bij het berekenen van de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op de woonpercelen dient een particuliere garage als 0,5 parkeerplaats te worden meegeteld en parkeergelegenheid op de oprit als 0,8 parkeerplaats.

Alle vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen bezitten een garage en twee parkeergelegenheden op de oprit. Dat betekent dat deze woningen 2,1 parkeerplaatsen beschikbaar hebben.

Beschikbaar:

- 8 vrijstaand	16,8 (8 x 2,1)
- 10 2-onder-1-kappers	21 (10 x 2,1)
- Openbaar gebied	<u>35</u>
TOTAAL	72,8

Indien uitgegaan van de maximale parkeernorm uit de CROW-Publicatie wordt ruimschoots voorzien in voldoende parkeerplaatsen (maximale norm is: 2,7 pp per vrijstaande woning; 2,6 pp per twee-onder-een-kapper). De reden dat in ruime mate wordt voldaan, zit in het feit dat de initiatiefnemer voornemens is om 35 parkeerplaatsen in het openbaar gebied te realiseren. Daarmee wordt namelijk invulling gegeven aan de wens om een overcapaciteit te creëren ten behoeve van bewoners van de Weidelaan.

Voor de parkeerregeling in de planregels van het bestemmingsplan geldt echter een toets op perceelsniveau (per woning). Indien dan zou worden uitgegaan van bovengenoemde maximale norm van 2,7 parkeerplaatsen voor vrijstaande woningen, en 2,6 parkeerplaatsen voor twee-

onder-een-kappers, zou dat betekenen dat per definitie meer dan 3 parkeerplaatsen beschikbaar zouden moeten zijn op het perceel (omdat een garage als 0,5 parkeerplaats wordt meegeteld en een parkeergelegenheid op de oprit als 0,8 parkeerplaats). Daarom wordt in de planregels uitgegaan van de volgende parkeernormen c.q. parkeerregeling:

- a. Een woning kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Ten aanzien van het minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen, geldt:
 - een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning voor het type vrijstaand;
 - een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning voor het type twee-aangegebouwd;
 - een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning voor het type aangegebouwd,

met dien verstande dat een particuliere garage als 0,5 parkeerplaats wordt meegeteld en parkeergelegenheid op de oprit als 0,8 parkeerplaats wordt meegeteld.

Bovengenoemde parkeernorm is inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren. Bezoekersparkeren mag ook worden gerealiseerd in het openbaar gebied.



Fig. 4.1 Overzicht parkeerplaatsen Weidelaan (dit plaatje ziet op het feitelijke aantal beschikbare parkeerplaatsen zonder de garages, en dus niet op het rekenkundige aantal beschikbare parkeerplaatsen inclusief de garages, zoals in de tabel hierboven onder 'Beschikbaar')

Conclusie

Er wordt ruimschoots voldaan aan de parkeereisen van de gemeente, waarbij invulling wordt gegeven aan de wens om een overcapaciteit te creëren ten behoeve van bewoners van de Weidelaan.

4.2 VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID

Voor wat betreft de Papeweg is de verkeersontsluiting en bereikbaarheid niet in het geding. De verkeerssituatie rondom die locatie zal eerder verbeteren, omdat er minder verkeersbewegingen vanaf de locatie Papeweg 2 zullen plaatsvinden vanwege het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten.

Voor wat betreft het nieuwbouwplan aan de Weidelaan het volgende.

Omdat er sprake is van de toename van woningen is voor dit plan een verkeersgeneratieberekening gemaakt (*Verkeersgeneratieberekening Weidelaan Zoeterwoude Dorp*, Mobycon, d.d. 7 april 2023, zie bijlage IV).

Mobycon heeft zowel voor de huidige als de toekomstige situatie de autoverkeersgeneratie berekend, met daarbij de verkeersbewegingen vanwege de agrarische percelen die via de Weidelaan ontsloten worden. De huidige verkeersgeneratie wordt veroorzaakt door de nu aanwezige woningen. De toekomstige verkeersgeneratie wordt veroorzaakt door de bestaande woningen plus de beoogde nieuwe woningen en het agrarische verkeer op de Weidelaan.

Mobycon concludeert dat de maximale hoeveelheid verkeer op de Weidelaan ruim onder de maximaal acceptabele hoeveelheden verkeersbewegingen blijft, geldend voor dit type weg. De verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling van nieuwe woningen is lager dan bij het opnieuw in gebruik nemen van het bestaande tuindersbedrijf.

Conclusie

De bereikbaarheid en de verwachte verkeersafwikkeling vormen naar verwachting geen belemmering voor dit woningbouwplan.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor dit plan relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het plangebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 GELUID (WEGVERKEERSLAWAAI)

Om te beoordelen of het bouwplan voldoet aan de Wet geluidhinder, dan wel ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat heerst, is door De Milieuadviseur een geluidsonderzoek uitgevoerd (*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Papeweg en Weidelaan*, d.d. 26 augustus 2022, zie bijlage V). Uit voornoemde onderzoek blijkt het volgende.

Geluid ten gevolge van de A4

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de A4, bedraagt 49 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh.

Bij vier van de nieuwe woningen aan de Weidelaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter bij alle nieuwe woningen wordt voldaan aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB.

Geluid ten gevolge van de Noordbuurtseweg

De Noordbuurtseweg heeft op basis van het 30 km-regime geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime.

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Noordbuurtseweg, bedraagt 41 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de A4, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van 22 woningen) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In het gemeentelijke geluidbeleid 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet Geluidhinder', ligt de nadruk op het voorkomen van geluidhinder. Echter de verlening van hogere waarden is mogelijk wanneer de geluidsbelasting niet kosteneffectief is terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarden, dan wel dat er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard zijn. De huidige kassen op de locatie Weidelaan worden gesloopt. Op deze locatie worden nieuwe woningen gerealiseerd. Hierdoor is er sprake van een stedenbouwkundig bezwaar uit het geluidbeleid te weten: 'woningen die ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing'.

Conclusie

De hoogste geluidsbelasting (afkomstig van de A4) bedraagt 49 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij vier van de nieuwe woningen aan de Weidelaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden. Bij alle nieuwe woningen wordt voldaan aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB.

Dat betekent dat er een besluit hogere waarden moet worden genomen (*Ontwerpbesluit hogere waarden, Bestemmingsplan Weidelaan – Papelaan (Weidelaan 8A en 8B, Papeweg 2)*, zie bijlage VI). Met in achtneming daarvan vormt 'geluid' vanuit de Wet geluidhinder en vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen belemmering voor dit plan.

5.2 LUCHTKWALITEIT

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het project ziet op de realisatie van 23 woningen. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'.

Wat betreft de bestaande luchtkwaliteit kan het volgende worden opgemerkt. Uit de tool Monitoring NSL 2020 blijkt dat in de buurt van de planlocatie ruimschoots onder de toegestane concentraties wordt gebleven (NO₂ 16,7 µg/m³ en PM₁₀ 16,3 µg/m³ (norm is 40 µg/m³), met maximaal 6 overschrijdingsdagen (norm is 35 dagen)).

In de nabije omgeving van het plan is er dus geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen.

5.3 NATUUR

5.3.1 INLEIDING

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het plangebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

5.3.2 NATUURTOETS

Weidelaan

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Groot Eco Advies (*Quickscan Wet Natuurbescherming, Weidelaan 8a in Zoeterwoude, Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming in 2022, d.d. 8 februari 2023, zie bijlage VII*).

Uit deze quickscan blijkt dat aanvullend onderzoek nodig is naar de huismus en de platte schijfhoren in de watergangen. Met twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april - 20 juni kan aan- of afwezigheid worden vastgesteld. In 2018 zijn echter geen huismussen op de locatie waargenomen.

Voorts geldt er een zorgplicht ten aanzien van enkele krachtens de Provinciale omgevingsverordening vrijgestelde soorten amfibieën en algemeen voorkomende zoogdieren.

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op gebieden die onder de gebiedsbescherming van Natura 2000. De locatie ligt ruim 1,5 tot 2 kilometer verwijderd van delen van het NatuurNetwerk Nederland. Daarmee zijn negatieve effecten van de herinrichting op voorhand uit te sluiten. De locatie grenst wel aan weidevogelgebied. De bouw van de woningen en de ligging van de locatie zal een verstoring effect op het weidevogelgebied tot gevolg hebben. Wel moet daar tegenovergesteld worden dat het huidige gebruik van het perceel door de bebouwing met kassen ook een verstoring effect met zich mee brengt, dat mogelijk vergelijkbaar is met de verstoring in de aanleg- en nieuwe fase.

Papeweg

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Groot Eco Advies (*Quickscan Wet Natuurbescherming, Papeweg 2 in Zoeterwoude, Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming in 2022, d.d. 17 november 2022, zie bijlage VIII*).

Uit deze quickscan blijkt dat nader onderzoek naar specifiek beschermde soorten niet noodzakelijk is. Wel kunnen er negatieve effecten zijn voor algemeen voorkomende beschermde soorten. Voor deze soorten geldt echter een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Niettemin is wel de algehele zorgplicht van toepassing.

Van de sanering van beide kassencomplexen zijn tevens geen negatieve effecten op Natura 2000 en NNN-gebieden te verwachten. Daarvoor liggen deze te ver weg. Wel ligt het kassencomplex aan de Papeweg in weidevogelgebied. Saneren in het broedseizoen kan een tijdelijk negatief effect op broedende weidevogels veroorzaken. Wel mag verwacht worden dat storingsgevoelige soorten als Grutto, Tureluur en Veldleeuwerik zich al op enige afstand van het kassencomplex vestigen. Wel kunnen minder verstoringgevoelige soorten als Scholekster en Kievit dicht bij het complex broeden.

Daarom wordt aanbevolen om het saneren van het kassencomplex te laten plaatsvinden buiten het broedseizoen van weidevogels. Indien sanering wel in het broedseizoen plaatsvindt, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om de aangrenzende percelen ongeschikt te maken en te houden voor vestiging van broedende weidevogels.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt er nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de platte schijfhoren en de huismus (het huismussenonderzoek dient in de periode 1 april – 20 juni te worden gedaan). Het is niet uitgesloten dat er een ontheffing nodig is op basis van de Wet natuurbescherming. Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan het bevoegd gezag onder voorwaarden die ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (bijv. bij huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid -klimaatsverandering- aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Uit het onderzoek van Groot Eco Advies blijkt dat er vooralsnog geen redenen bestaan om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen niet verkregen zouden kunnen worden, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd. De uitvoerbaarheid is echter niet in het geding.

5.3.3 STIKSTOFONDERZOEK

Om uit te kunnen sluiten dat er negatieve effecten zijn op Natura2000-gebieden heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo onderzoek stikstofdepositie plan Weidelaan Zoeterwoude, d.d. 24 maart 2023, bijlage IX*). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.*
- *Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000- gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*

- *Voor het plan hoeft ingevolge artikel 2.8 Wnb geen passende beoordeling gemaakt te worden vanwege stikstofdepositie.*

Conclusie

Ook wat betreft effecten op Natura2000-gebieden bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief.

5.4 EXTERNE VEILIGHEID

5.4.1 INLEIDING

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijk stoffen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) volgens onderstaande wetten:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004 (Bevi), staatsblad 2004 nr. 250;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb), staatsblad 2010 nr. 636;
- Besluit externe veiligheid transportroutes

Risicovolle objecten zijn o.a.:

- ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;
- bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;
- grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);
- LPG-tankstations.

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10⁻⁶). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.

Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:

- het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
- het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
- het saneren van bestaande knelpunten;
- zorgvuldige risicocommunicatie;
- hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.

Hierna wordt met name ingezoomd op het woningbouwplan aan de Weidelaan 8a en 8b. De locatie Papeweg 2 is voor wat betreft externe veiligheid niet relevant omdat op die locatie enkel sprake is van de beëindiging van een glastuinbouwbedrijf.

5.4.2 RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PLANGEBIED

Om inzicht te verkrijgen in voor het plangebied relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de nationale risicokaart. In figuur 5.1 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.



Fig. 5.1 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl)

5.4.2.1 RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES

Zowel binnen als direct buiten het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen resp. locaties gelegen.

5.4.2.2 ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN

Binnen de gemeente Zoeterwoude zijn de volgende wegen aangewezen als routing van gevaarlijke stoffen (staatsblad 2013-307):

- Rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden)
- N206

De afstand van het hard van de A4 tot het plangebied is ca. 600 meter. De afstand tot de N206 bedraagt tenminste 330 meter. Het plangebied bevindt zich voor wat betreft de afstand tot de N206 net binnen de zone van 355 meter waarin schade aan gebouwen en mensen kunnen plaatsvinden bij een ongeluk met LPG-transport. Echter vindt op dit gedeelte van de N206 slechts zeer beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, zodat het groepsrisico hier laag zal zijn.

Volgens artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen aandacht worden besteed. Bij een incident met toxische stoffen op de A4 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende. Bij een incident met een LPG-tankwagen kan een BLEVE ontstaan. De locatie is voldoende bereikbaar voor de hulpdiensten om de omvang van een ramp te beperken. De aanwezige personen kunnen zich in veiligheid te brengen mits tijdig gewaarschuwd.

5.4.2.3 TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN PER SPOOR / WATER

Dit is niet relevant voor het plangebied.

5.4.2.4 BUISLEIDINGEN

Ten noordwesten en noordoosten van het plangebied Weidelaan zijn ondergrondse aardgas-transportleidingen aanwezig. De afstand tot de dichtstbijzijnde leiding is circa 700 meter ten noordwesten. Dit is buiten het invloedsgebied.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de planologische inpassing van dit plan geen belemmering.

5.5 WATER

5.5.1 INLEIDING

Van belang is eveneens om te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft immers dwingend voor dat in de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving is opgenomen. Een beschrijving van de wijze, waarop in het plan/besluit rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende watergerelateerde aspecten van het project en wordt verslag gedaan van de resultaten van de watertoets.

5.5.2 WATERTOETS

Onder de 'watertoets' wordt verstaan een procedure, waarbij een initiatiefnemer in een vroeg stadium over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling overleg voert met de waterbeheerder. De watertoets heeft als doel het voorkomen van ruimtelijke ontwikkelingen, die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Voor de toetsing wordt hieronder met name stilgestaan bij het plan aan de Weidelaan 8a en 8b. De plannen aan de Papeweg 2 hebben enkel positieve gevolgen voor de waterhuishouding, omdat de daar aanwezige kassen worden gesloopt, waardoor het verhard oppervlak flink afneemt.

5.5.2.1 LANDELIJK GEBIED

De projectlocatie valt binnen het 'landelijke gebied' en is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het gebied is voldoende ruimte aanwezig voor het optimaliseren van de bergingscapaciteit van water, indien aan de orde.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het peilgebied 'De Grote Polder'. De Grote Polder heeft een oppervlak van 415 ha en bestaat uit 4 peilvakken.

Het landgebruik in de Grote Polder bestaat voor een groot deel uit agrarisch grasland. Aan de noordzijde van de polder ligt een strook natuurgasland en aan de oostzijde een strook loofbos. Aan de westzijde van de polder is een deel van de dorpskern van Zoeterwoude dorp gelegen.

In het westelijk deel van de polder komen veengronden voor, in oostelijk richting wordt de bodem kleiiger met kleigronden of kleigronden op veen. Deze kleigronden hebben minder last van bodemdaling dan veengronden en hebben daarom een maaiveldniveau dat ca. 0,5 m hoger ligt dan de meest westelijke veengronden.

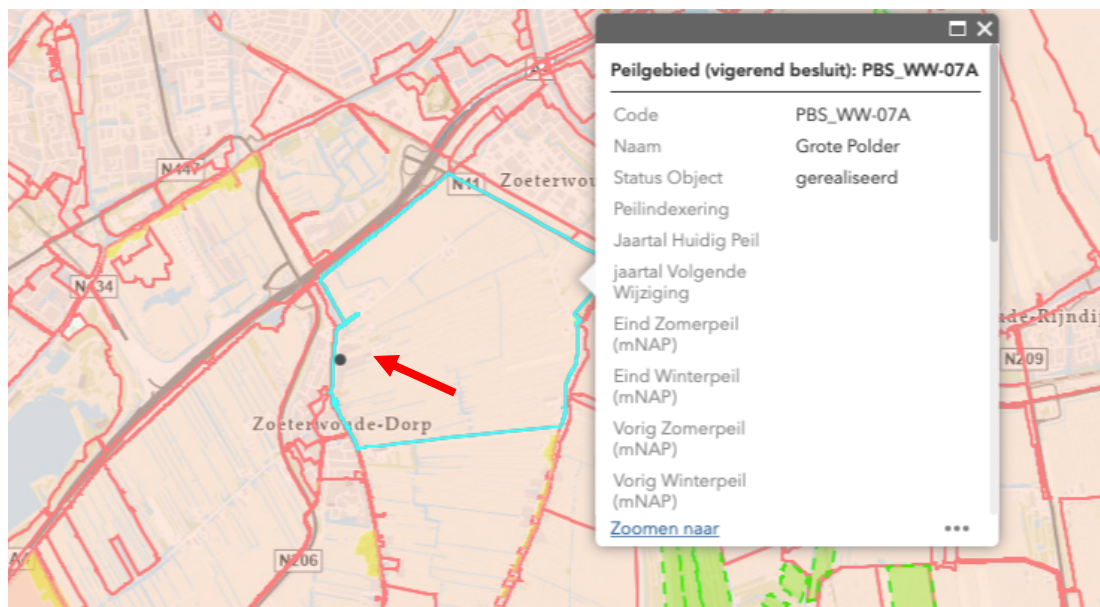


Fig. 5.2 Peilgebied 'Grote Polder'(plangebied Weidelaan ter hoogte van rode pijl)

5.5.2.2 OPPERVLAKTEWATER

Het oppervlaktewater van het plangebied bestaat uit een stelsel van sloten en weteringen waarop de kleinere kavelslootjes afwateren. Het hoofdwatersysteem dat het water moet afvoeren, wordt het boezemwater genoemd. Het hele patroon van het watersysteem is kenmerkend voor de veenontginningsgebieden.

Om het gewenste waterpeil te handhaven, wordt door middel van gemalen het water uit de polders op de boezemwateren geloosd. Bij een tekort aan water in de polders wordt vanuit deze boezems water de polder ingelaten.

In verband met deze herontwikkeling zullen aan de zuid-oostzijde van het plangebied van de Weidelaan de watergangen worden aangepast (zie het inrichtingsplan van figuur 3.7). Daarmee wordt de oorspronkelijke polderstructuur, met de poldersloten hersteld.

5.5.2.3 RIOLERING EN AFKOPPELING

De (ontwerp-) Verordening hemelwater en grondwater geeft regels/kaders voor de waterbergingscapaciteit en het beperken van de belasting van het rioleringsysteem. Ook biedt deze verordening voorwaarden voor verbetering van de waterkwaliteit.

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een afvalwater(pers)transportleiding. De gemeente stelt als eis dat nieuwbouwplannen voorzien in het gescheiden aanbieden van vuilwater en schoon hemelwater. Schoon hemelwater wordt (vertraagd) afgevoerd naar het oppervlaktewater.

5.5.2.4 WATERKERINGEN & WATERVEILIGHEID

De locatie aan de Weidelaan 8a en 8b ligt niet binnen de invloedssfeer van een waterkering.

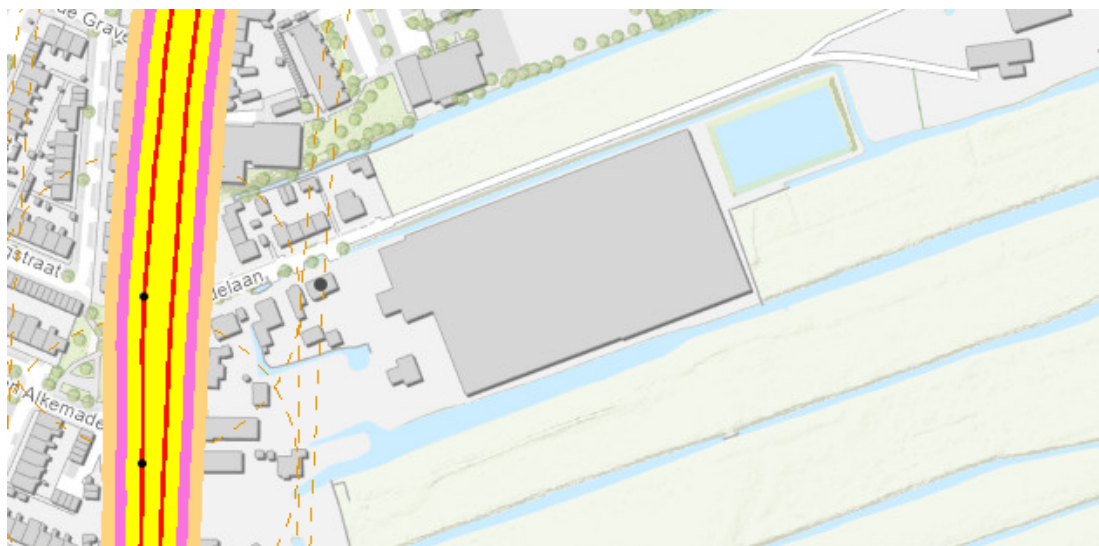


Fig. 5.3 Kaart regionale keringen Rijnland

5.5.2.5 WATEROPGAVE

Omdat er sprake is van de sloop van kassen op beide plangebieden, en de realisatie van woningen enkel aan de Weidelaan, is er sprake van een forse afname van bebouwd oppervlak. Hieronder is een overzicht opgenomen van de te slopen opstallen en te verwijderen verharding. Daaronder is een overzicht opgenomen van de verharding in de nieuwe situatie (figuur 5.5). Hieruit blijkt het volgende:

Bestaande oppervlakte Weidelaan

kassen	11.360
verharding	600
bassin	1.604
keteloppervlakte	154
TOTAAL	13.718

Bestaande oppervlakte Papeweg

kassen	20.650
schuur	40
bassins	3.095
TOTAAL	23.785

Nieuwe situatie (enkel aan de Weidelaan)

bebouwing, incl. terrassen	6114
bergingen	30
verharding 100% verhard	1610
verharding 50% verhard (halfverharde pp)	539
te dempen water	8
subtotaal	8.031
 minus nieuw te graven water	 1.012
Totaal	7.019

Omdat de locatie aan de Papeweg in een ander peilvlak ligt dan de locatie aan de Weidelaan, dient de wateropgave per locatie beoordeeld te worden. De Papeweg ligt immers in het peilvak Grote Westeindse Polder met zomerpeil -2,25 m en winterpeil, -2,37 m en de locatie Weidelaan ligt in Grote Polder met Zomerpeil -2,11 m en Winterpeil -2,27 m.

Weidelaan:

Totaal bestaande bebouwing / verharding	13.785 m2
Totaal nieuwe bebouwing / verharding	7.019 m2
AFNAME VERHARDING	6.699 m2

Papeweg:

Totaal bestaande bebouwing / verharding	23.718 m2
Totaal nieuwe bebouwing / verharding	0 m2
AFNAME VERHARDING	23.718 m2

Uit het voorgaande blijkt dat met dit plan sprake zal zijn van een afname van verhard oppervlak (dus van bebouwing en onbebouwde verharding).

Daarbij komt dat er eveneens sprake zal zijn van de uitbreiding van wateroppervlak met 1.012 m2, door de omliggende watergangen op sommige plaatsen te vergroten.

5.5.2.6 KLIMAATADAPTATIE

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee ook de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van groen een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft.

Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van het achterterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.

Het plan ziet op het planologisch mogelijk maken van de bouw van 23 woningen, waarbij rekening wordt gehouden met bovengenoemde aspecten. Het is aan de eigenaars van de woningen zelf om te beslissen over eventuele extra verduurzaming van deze woningen.

Vanwege de sloop van beide glastuinbouwbedrijven aan de Papeweg en de Weidelaan neemt de bebouwde oppervlakte op deze locaties aanzienlijk af.

Voorts zullen de kappen van de woningen in riet worden uitgevoerd. Een rieten kap zorgt voor minder hittestress dan een pannendak.

Op deze manier wordt een significante bijdrage geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de planologische wijziging.

5.6 BODEM

5.6.1 ALGEMEEN

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

5.6.2 ONDERZOEK

Door Adverbo Milieu Adviesbureau is een Verkennend Bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennd bodem- en asbestonderzoek, Weidelaan 8a te Zoeterwoude, d.d. 21 juli 2022, bijlage X*). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

- *Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bovengrond tot 0,5 m-mv hoofdzakelijk uit klei met spikkels baksteen bestaat. Plaatselijk is een slootdemping met sterk baksteenhoudende klei aanwezig. Het talud van het waterbassin bestaat uit klei met sporen baksteen. In de ondergrond is sprake van een zintuiglijk schone veenlaag.*
- *In de boven- en ondergrond zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie, PAK, PCB en OCB's aangetoond.*
- *Op basis van indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) voldoet de bodem over het algemeen aan klasse 'Industrie'. Enkele mengmonsters worden indicatief beoordeeld als 'Niet toepasbaar > Industrie'.*
- *De grond uit het talud van het waterbassin voldoet aan de klasse 'landbouw/natuur' voor wat betreft de parameter PFAS.*
- *Geconcludeerd wordt dat zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetroffen in de bodem ter hoogte van de onderzoekslocatie.*
- *Het grondwaterniveau bevindt zich op ca. 0,55 m-mv. Uit het onderzoek blijkt dat in het grondwater plaatselijk sprake is van een matig verhoogde concentratie aan nikkel. Voor het overige zijn hooguit licht verhoogde concentraties aan barium, xylenen, molybdeen en chloordaan (cis+trans) aangetoond.*
- *Bovengenoemde resultaten met betrekking tot grond, grondwater en asbest zijn allen in lijn de verwachting ten opzichte van het in 2017 uitgevoerde onderzoek.*
- *De kwaliteit van de sliblaag uit het waterbassin wordt, op basis van de toetsingen, ingedeeld in klasse 'Niet toepasbaar > industrie' van de Bbk. De sliblaag kan wel worden verspreid op een aangrenzend perceel en/of in een zoet oppervlaktewaterlichaam (in tegenstelling tot wat in 2017 is geconcludeerd).*

Ter plaatse van de voormalige olieopslag is de eindsituatie nog niet in voldoende mate vastgesteld. Na de sloop van de schuur dient een eindsituatie onderzoek te worden uitgevoerd op exact dezelfde locatie aangezien in 1999 zintuiglijk een analytisch een verontreiniging met minerale olie is aangetoond.

Het slib uit het waterbassin kan niet worden aangemerkt als baggerspecie zoals is omschreven in artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit. Derhalve dient dit materiaal te worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Vervolgens doet Adverbo de volgende aanbevelingen:

Op basis van onderhavig verkennend bodem- en asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat op locatie geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt grondverbetering toe te

passen. Met het aanbrengen van een ophooglaag welke voldoet aan kwaliteitsklasse 'Wonen' kan de locatie geschikt worden gemaakt voor de beoogde toekomstige functie.

Voorliggend onderzoek betreft geen partijkeuring. Afvoer van grond kan niet plaatsvinden op basis van voorliggend onderzoek. Voor de afvoer van grond dient een partijkeuring uitgevoerd te worden waarin de milieuhygiënische kwaliteit, inclusief PFAS, van de grond vastgesteld dient te worden.

Aanbevolen wordt om de aangetroffen asbestverdachte beschoeiing aan de noordwest-zijde van de onderzoekslocatie te onderzoeken op aanwezigheid van asbest en deze vooraf aan de voorgenomen herontwikkeling door een deskundige partij te laten verwijderen. Indien de beschoeiing asbesthoudend blijkt te zijn, adviseren wij een verkennend waterbodemonderzoek uit te voeren om aan te tonen of wel/geen asbest aanwezig is in de waterbodem ter hoogte van de betreffende beschoeiing.

Het bodemonderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd. Het verdient daarom de aanbeveling om tijdens eventuele graafwerkzaamheden in de grond alert te blijven op mogelijk verdachte bijmengingen op of in de bodem.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt ter plaatse van de voormalige olieopslag de eindsituatie nog niet in voldoende mate is vastgesteld. Na de sloop van de schuur dient een eindsituatie onderzoek te worden uitgevoerd op exact dezelfde locatie aangezien in 1999 zintuiglijk een analytisch een verontreiniging met minerale olie is aangetoond. De uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee echter niet in het geding.

5.6.3 ONDERZOEK PAPEWEG

Vanwege de omzetting van de bedrijfswoning naar reguliere woning aan de Papeweg 2 is door Adverbo tevens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennend bodemonderzoek, Papeweg 2 te Zoeterwoude, d.d. 11 augustus 2022, bijlage XI*) en een verkennend asbestonderzoek (*Verkennend asbestonderzoek, Papeweg 2 te Zoeterwoude, d.d. 23 september 2022, bijlage XII*).

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie, met uitzondering van asbest, in voldoende mate inzichtelijk is gemaakt. De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Na het verkennende bodemonderzoek is eveneens een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

- Rondom de schuur is in de klei asbest aangetroffen met een gewogen gehalte van 9,6 mg/kg d.s. Dit valt ver onder de grens van 100 mg/kg d.s. In het zand in de bovengrond is analytisch geen asbest aangetoond. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest.
- Ter hoogte van de woning is in beide mengmonsters analytisch geen asbest aangetoond.
- Middels asbestinventarisatie is aangetoond dat de schuur op de locatie asbest(houdend) plaatmateriaal bevat. Op basis van de staat en constructie van de schuur (verwijdering van de asbesthoudende toepassing kan niet zonder schade aan te brengen aan het asbesthoudende materiaal) wordt deze ingedeeld in risicoklasse 2. De sanering dient te geschieden door een daartoe gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit in voldoende mate inzichtelijk is gemaakt. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De resultaten van onderhavig bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn tegen de voorgenomen bestemmingswijziging aan de Papeweg 2 te Zoeterwoude.

5.7 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

Planspecifiek

- Papeweg 2

De bij het bedrijf aan de Papeweg 2 aanwezige bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming. De bestemming van het voormalige glastuinbouwbedrijf blijft weliswaar 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden', echter zonder de specifieke aanduiding glastuinbouw en sierteelt (zie fig. 3.3).

Het gele vlak betreft de nieuwe situatie van de voormalige bedrijfswoning. Dit vlak krijgt een woonbestemming.

Op het adres Papeweg 1 is nog een agrarisch bedrijf aanwezig. De geurcirkel van dit bedrijf (van 50 meter) zou volledig over de woning Papeweg 2 komen te liggen. In dat geval is er dus hinder voor Papeweg 1 als nummer 2 wordt omgezet naar een reguliere woning. Dat komt omdat geurcirkels moeten worden berekend vanaf het bouwvlak van de woning.

Op dit moment is de werkelijke afstand tussen de woning en de stal groter dan 50 meter. Op een afstand van 50 meter of meer is er geen sprake van onacceptabele (geur) hinder voor nummer 1. Echter dan zal die afstand ook altijd zo moeten blijven. Om die reden is er een overeenkomst gesloten tussen de eigenaar van Papeweg 2 en de eigenaar van Papeweg 1, dat laatstgenoemde geen gebruik gaat maken van de uitbreidingsmogelijkheden binnen een afstand van 50 meter van de woning van Papeweg 2 (zie bijlage II). Op die manier kan worden gegarandeerd dat ter plaatse van Papeweg 2 geen hinder ontstaat vanwege het agrarische bedrijf aan de Papeweg 1.

Voorts wordt nog opgemerkt dat de omzetting van de woning Papeweg 2 van bedrijfswoning naar reguliere woning eveneens geen wijziging met zich meebrengt ten aanzien van de geursituatie in verband met de aanwezigheid van schapen op de naastgelegen veehouderij. Onderzoek naar agrarische geurhinder is hier niet nodig, omdat de status van de voormalige bedrijfswoning met betrekking tot agrarische geurhinder niet verandert.

- Weidelaan 8a en 8b (PM: onderstaande dient nog beoordeeld te worden door de Omgevingsdienst)

Volgens het 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG behoort een gemeentewerf tot milieucategorie 3.1 en dient in een rustige woonwijk rekening te worden gehouden met een

richtafstand van 50 meter. Gemeten vanaf de nieuwe woningen, wordt voor één woning hieraan net niet voldaan (dit betreft één van de meest oostelijk gelegen vrijstaande woningen). Uit onderstaande tekening blijkt dat deze afstand 47,06 meter bedraagt (zie figuur 5.6). Indien echter zou worden uitgegaan van de 'daadwerkelijke gebruiksgrens' van het perceel van de gemeentewerf, bedraagt de afstand tot het bouwvlak van voornoemde woning 53,94 meter. De reden dat de 'daadwerkelijke gebruiksgrens' groter is, komt door een watergang en een groene afscherming (boschages) op het perceel van de gemeentewerf (ter plaatse van de blauwe afstandspijl in figuur 5.4). Omdat de watergang noodzakelijk is, evenals de groene afscherming (dat betreft immers een 'landschappelijke inpassing'), kan redelijkerwijs worden uitgegaan van deze 'daadwerkelijke gebruiksgrens'. Dat betekent dat er redelijkerwijs van kan worden uitgegaan dat de daadwerkelijke afstand tussen de bouwvlakken van de nieuwe woningen tot de activiteiten van de gemeentewerf groter is dan 50 meter. Voorts geldt hier het volgende.

Op basis van controlerapporten van de Omgevingsdienst West-Holland, zie ook onderstaande foto (fig. 5.5), is bekend dat de bedrijfsvoering op de gemeentewerf geen belemmering zal opleveren voor de nieuwe woningen. De situering van de aanwezige zoutbakken en de rolcontainers zullen volgens onderstaande inzet (fig. 5.5) geen geluidsoverlast geven voor de nieuwe woningen. Mede ook ingegeven door de reguliere werktijden waarop de gemeentewerf geopend is.

De aanwezige zoutbakken worden immers slechts incidenteel gebruikt indien de weersomstandigheden erom vragen. En de rolcontainers betreffen een matrascontainer (zie foto fig. 5.4) en EPS-containers. Voor beide aan de orde zijnde materialen geldt dat wanneer dit in een container wordt gegooid dat geen geluidsoverlast oplevert.

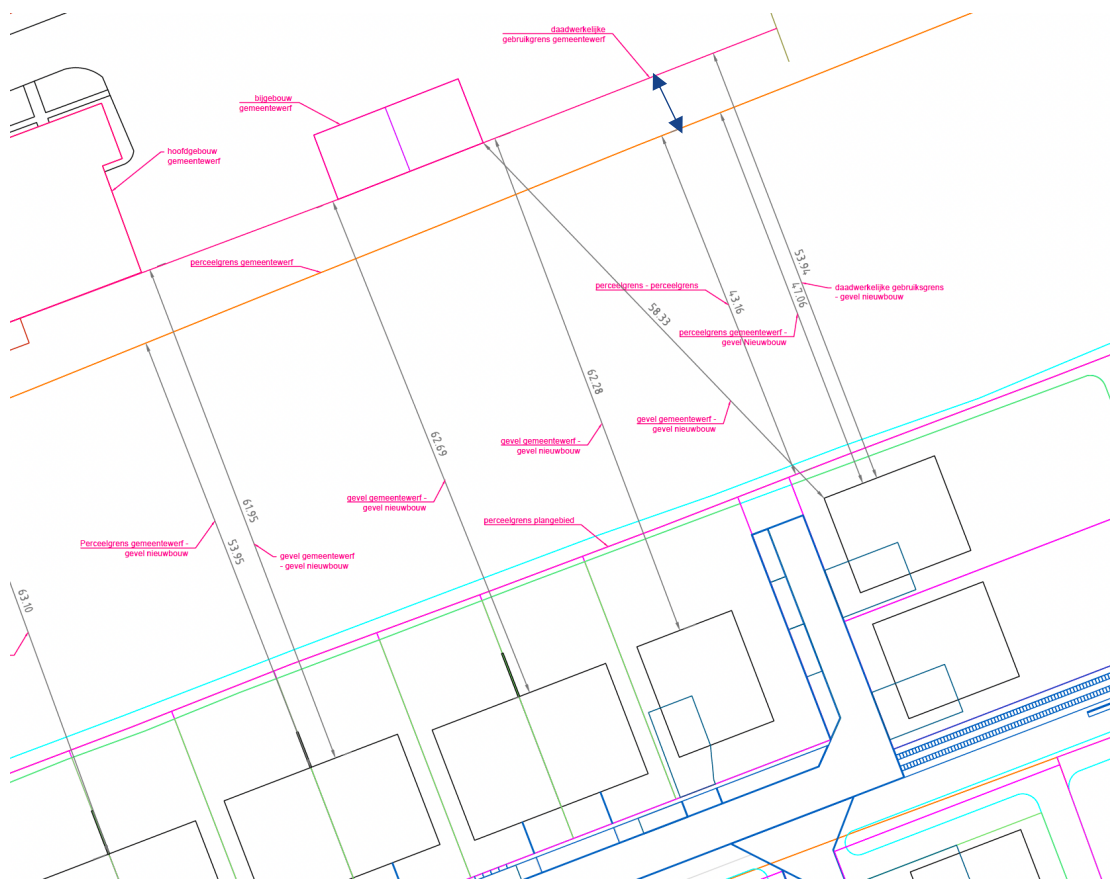
Op basis hiervan en een bezoek ter plaatse kan worden vastgesteld dat een nader akoestisch onderzoek geen andere conclusie zal opleveren. De leefbaarheid blijft voor de nieuwe woningen, en in het bijzonder de woning die net rond de grens van 50 m¹ zit, gewaarborgd.



Fig. 5.4 Matraskar



Fig. 5.5 Luchtfoto gemeentewerf (met locatie matraskarren en rolcontainer)



Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat er vanuit het oogpunt van ‘bedrijven en milieuzonering’ geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.8 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

5.8.1 INLEIDING

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Voor onderhavig plan is een zogenaamde m.e.r.-aankmeldnotitie opgesteld (*Aankmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling ten behoeve van bouwplan Weidelaan – Papeweg te Zoeterwoude, Legalexion*, d.d. 6 februari 2023), waarin onderzocht wordt in hoeverre van het plan belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten (zie bijlage XIII).

Uit voornoemde m.e.r.-aankmeldnotitie blijkt dat er, gelet op de kenmerken van het project, met name de aard en de omvang in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., geen belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat voor de aan de orde zijnde milieuaspecten geldt dat er geen nadelige effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen kunnen worden beperkt, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

Inmiddels heeft het bevoegd gezag een besluit genomen dat er geen noodzaak bestaat voor het opstellen van een formele m.e.r.-beoordeling of een MER (Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling (art. 7.19 Wet milieubeheer), Omgevingsdienst West-Holland, d.d. 21 februari 2023, zie bijlage XIV).

5.9 NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog vaak niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden.

Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de werknemers en de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen. Werkgevers zijn volgens Arbo-wetgeving verantwoordelijk voor het veilig kunnen uitvoeren van werkzaamheden door werknemers binnen onze gemeente. Daarom zijn zij verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen historisch vooronderzoek te doen om de kans op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven met zekerheid te kunnen uitsluiten.

Planspecifiek

Voor zowel de locatie aan de Papeweg als die aan de Weidelaan is door REASeuro een onderzoek uitgevoerd naar niet gesprongen explosieven (*Historisch Vooronderzoek Niet Gesprongen Explosieven Zoeterwoude-Dorp Weidelaan en Papeweg*, d.d. 23 maart 2023, bijlage XV). Uit dit onderzoek is gebleken dat er binnen de projectlocaties geen aanwijzingen zijn voor het achterblijven van niet gesprongen explosieven. Om deze reden zijn er geen NGE-Verwachtingsgebieden afgebakend. Op de projectlocaties kunnen grondroerende werkzaamheden regulier doorgang vinden. Wel adviseer REASeuro om het 'Protocol spontaan aantreffen NGE' in acht te nemen.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er geen belemmeringen aanwezig zijn wat betreft eventueel aanwezige explosieven.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventueel in of direct nabij het plangebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van het bouwplan.

6.1 MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT

Binnen het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke - of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het plangebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het plangebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

6.2 CULTUURHISTORIE

De herontwikkeling van deze locatie, door de sloop van de bestaande kassen en de nieuwbouw van woningen, draagt bij aan het verbeteren van de verblijfswaarde van de directe omgeving.

Zo wordt voor wat betreft het kavelpatroon van het nieuwbouwplan aan de Weidelaan aangesloten op de slagenverkaveling in de polder. Met de te verwijderen kassen was dat slagenpatroon doorbroken. Met dit plan wordt het teruggebracht, waardoor een betere aansluiting ontstaat op het cultuurhistorisch waardevolle poldergebied.

Het plan biedt daarmee een herstel van het cultuurhistorisch open weidelandschap en verbetert daarmee de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties.

6.3 ARCHEOLOGIE

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

Om die reden is door Arcure een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Archeologisch bureauonderzoek, 2021. Bouwplan Weidelaan 8a te Zoeterwoude-Dorp, gemeente Zoeterwoude, zie bijlage XVI). Tevens is door Archol een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende boringen) uitgevoerd (Archol Rapport 673, Plangebied Weidelaan 8a te Zoeterwoude-dorp, gemeente Zoeterwoude Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende boringen), d.d. 29 september 2022, zie bijlage XVII).

Naar aanleiding van de resultaten van dit onderzoek wordt geadviseerd de bodemingrepen ter hoogte van de crevasse te beperken tot maximaal 30 cm onder het huidige oppervlak (1,6 m -NAP), overeenkomend met de vastgestelde minimale dikte van de geroerde bovengrond. Vanaf die diepte kunnen ongeroerde archeologische sporen verwacht worden. De 30 cm ondergrens wordt ook in het gemeentelijk archeologiebeleid van Zoeterwoude als vrijstellingsgrens gehanteerd waarbinnen geen vervolgonderzoek nodig is.

Indien de verstoringsdiepte van geplande bodemingrepen dieper reikt dan 30 cm -mv wordt geadviseerd in de zone van de crevasse een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek uit

te voeren (figuur 4.1 van het rapport van Arcure). Doel hiervan is het opsporen en waarderen van archeologische vindplaatsen.

Het proefsleuvenonderzoek wordt normaliter voorafgaand aan de planrealisatie uitgevoerd. Voor een proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat door de Bevoegde Overheid dient te worden goedgekeurd.

Voor het gebied buiten de zone met crevasse-afzettingen adviseert Archol tot vrijgave. Hier kan de planontwikkeling zonder beperkingen vanuit het aspect archeologie plaatsvinden.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding online via ARCHIS of het vondstmeldingsformulier).

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek dient de gemeente Zoeterwoude een formeel besluit te nemen. Met betrekking tot deze aanbevelingen dient dan ook contact te worden opgenomen met het bevoegd gezag gemeente Zoeterwoude.

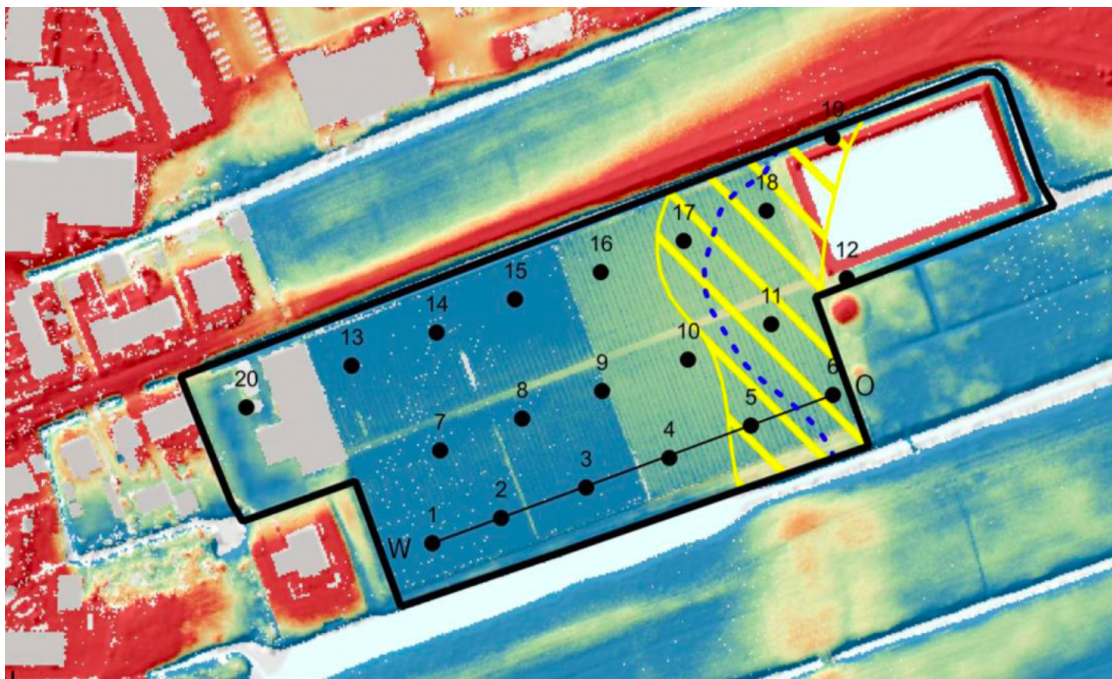


Fig. 6.1 Hoogtekaart met boorpunten en ligging van de crevasse (gele arcering) met daarbinnen de vermoedelijke ligging van de restgeul (blauwe onderbroken lijn).

Conclusie

Gelet op het voorgaande is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk (proefsleuvenonderzoek ter plaatse van de crevasse en het noord-oostelijke deel van het perceel). Wellicht dat uit dit vervolgonderzoek blijkt dat er maatregelen moeten worden genomen om archeologisch waardevolle objecten (al dan niet in situ) te borgen. Vooralsnog bestaan er geen redenen om te veronderstellen dat archeologie een belemmering gaat vormen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht, respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt, dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en;
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling aan de Papeweg 2 en Weidelaan 8a en 8b te Zoeterwoude en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Om eventuele gemeentelijke kosten te voorkomen die een gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade. Verder zullen de overige gemeentelijke kosten worden verhaald via de gemeentelijke legesverordening. Voor de gemeente Zoeterwoude verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.2.1 ALGEMEEN

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

7.2.2 VOOROVERLEG

In het kader van vooroverleg is het plan voorgelegd aan diverse overlegpartners. Hierna worden de ontvangen reacties samengevat weergegeven. Per reactie wordt aangegeven in hoeverre dit heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

1. Provincie Zuid-Holland d.d. 31 oktober 2022

De provincie heeft per e-mail d.d. 31 oktober 2022 aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

2. GGD Hollands Midden d.d. 25 oktober 2022

- Geluid

De GGD adviseert dat het vanuit gezondheidkundig oogpunt wenselijk is om indien bij de omzetting van agrarische woning naar burgerwoning de volgende bouwkundige aanpassingen worden gedaan:

- Te zorgen voor een stille, aangename zijde
- Slaapkamers zoveel mogelijk te realiseren aan de stille dan wel geluidsluwe zijde
- Bij de aanleg van installaties (bijvoorbeeld warmtepomp) deze niet te realiseren aan de geluidluwe zijde en bij de uitvoering rekening te houden met de norm van de Nederlandse Stichting Geluidshinder.

Reactie:

Deze geadviseerde aanpassingen zijn waardevol en zullen de bewoner van Papeweg 2 worden meegegeven, echter leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Geur

Op het adres Papeweg 1 is een agrarisch bedrijf aanwezig. Door minimaal 50 meter afstand te houden tussen het bedrijf en de woning zal worden voldaan aan de geurwetgeving. Ondanks dat aan geldende wetgeving wordt voldaan, kan nog steeds hinder optreden. In beginsel adviseert de GGD om 250 meter afstand te houden tussen gevoelige bestemmingen en veehouderijen. Het advies is open communicatie tussen de agrariër en de toekomstige bewoners van Papeweg 2 over mogelijke lucht-, geur- en geluidbelasting op de locatie. Op die manier kunnen (toekomstige) bewoners een overwogen keuze maken om zich te vestigen en kan bij optreden van overlast gezamenlijk gezocht worden naar een best passende oplossing om hinder te beperken.

Reactie:

Het advies zal worden meegegeven aan de betrokken bewoners en agrariër, echter leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Binnenmilieu

Door zorg te dragen voor een prettige temperatuur, geschikte isolatie en een goede binnenluchtkwaliteit, kunnen gezondheidsklachten die samenhangen met het gebouw worden voorkomen.

- Zorg dat installaties in de woning geen geluidhinder geven.
- Zorg dat ventilatiesystemen te beïnvloeden zijn door toekomstige bewoners en dat er daarnaast ook ramen zijn die geopend kunnen worden.
- Realiseer buitenzonwering in verband met toenemende hitte.

Reactie

De woningen zullen moeten voldoen aan de bouwbesluiteisen, waarvan ventilatiemogelijkheden onderdeel uitmaken. Voorts zullen de adviezen worden meegegeven aan de partij die de woningen gaat realiseren. Voor het bestemmingsplan geeft de reactie geen aanleiding tot aanpassingen.

- Elektromagnetische straling

In de buurt van de locatie zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Vanwege het voorzorgsprincipe raden wij aan om woningen op één tot vier meter afstand van eventuele transformatorhuisjes te plaatsen. Dit is doorgaans genoeg om verhoogde blootstelling ($>0,4 \mu T$) aan elektromagnetische straling te voorkomen.

Reactie

Dit advies zal worden meegegeven aan de partijen die de woningen gaan realiseren. Voor het bestemmingsplan geeft de reactie geen aanleiding tot aanpassingen.

3. Hoogheemraadschap Delfland d.d. 17 oktober 2022

- Het verzoek om in de waterparagraaf een aparte wateropgave-tabel van de nieuwe situatie voor de planlocatie Weidelaan en de planlocatie Papeweg op te nemen, omdat de planlocaties in verschillende peilvlakken liggen.

- Voor de rest heeft het plan inderdaad een positief effect op de waterhuishouding door de afname van verhard oppervlak en het nieuw te graven water.

- Voor de voorgenomen demping en het te graven water dient een watervergunning te worden aangevraagd, dit is reeds afgestemd met de projectontwikkelaar.

Reactie

De waterparagraaf is naar aanleiding de opmerking van het hoogheemraadschap aangepast, door de wateropgavetabel te splitsen voor de locatie aan de Weidelaan en de Papeweg.

4. Veiligheidsregio Hollands-Midden d.d. 25 oktober 2022

- De offensieve bluswatervoorziening (voor de bestrijding van kleine branden) is nog niet geprojecteerd in het plangebied. Graag ontvangen wij te zijner tijd een voorstel met de projecteringstekeningen van de brandkranen en eventuele andere bluswaterwinmogelijkheden, inclusief de gereserveerde opstelplaats van het brandweervoertuig.

- De planlocatie is niet bereikbaar via twee onafhankelijke toegangswegen, omdat er sprake is van een doodlopende weg. Een doodlopende weg is een weg die maar op één manier in en uit te rijden is. Dit betekent dat er per definitie niet voldaan kan worden aan de eis van een tweede onafhankelijke route. Doodlopende wegen zijn, onder voorwaarde, wel toegankelijk voor een brandweervoertuig. Wij verzoeken u op tekening weer te geven hoe en op welke wijze (inclusief bochtstralen) het terrein van door een brandweervoertuig benaderd kan worden.

Reactie:

Bij de verdere planuitwerking is de bluswatervoorziening een aandachtspunt. Hierover heeft initiatiefnemer al nader overleg gehad met de Veiligheidsregio. Dit geldt ook voor wat betreft de bereikbaarheid van de locatie. Dit vormt onderdeel van de uitwerking van het plan. De reactie van de Veiligheidsregio Hollands-Midden geeft echter geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

7.2.3 PARTICIPATIE

Daarbij is er een website gelanceerd www.weidelaan.nl, direct bij de start van het participatietraject in 2021. In eerste instantie is de website gebruikt om direct omwonenden de mogelijkheid te geven zich aan te melden voor de participatiebijeenkomsten. Later (medio februari 2022) is de website aangevuld met informatie over de beoogde plannen, veel gestelde vragen en een toelichting op het participatietraject. Websitebezoekers werden uitgenodigd zich in te schrijven voor de nieuwsbrief Weidelaan, zodat ze automatisch op de hoogte blijven van alle ontwikkelingen.

Verder is op 22 november 2021 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de bewoners van de Weidelaan en de direct omliggende woningen. Tijdens deze bijeenkomst werd naast een kennismaking het eerste schetsplan besproken en de status van de planvorming toegelicht.

7.2.4 TER INZAGE

Ontwerp-plan ter inzage

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt eenieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van het vast te stellen bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben na publicatie in de gemeenterubriek voor een periode van zes weken, ingaande op PM, ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen.

Gelet op het vorenstaande is het voorliggende plan vanuit maatschappelijk oogpunt in algemene zin aanvaardbaar en daarmee uitvoerbaar te achten.

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I. *Woningmarktanalyse - Zoeterwoude-Dorp, Rijnstaete Makelaardij, September 2022*
- II. *Overeenkomst inzake afstand tussen stal en de woning Papeweg 1 en 2, d.d. 31 augustus 2022*
- III. *Beeldkwaliteitplan Weidelaan, Starling Structures, d.d. 27 december 2022*
- IV. *Onderzoek Verkeersgeneratieberekening Weidelaan Zoeterwoude Dorp, Mobycon, d.d. 7 april 2023*
- V. *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Papeweg en Weidelaan, d.d. 26 augustus 2022, De Milieuadviseur, d.d. 26 augustus 2022*
- VI. *Ontwerpbesluit hogere waarden, Bestemmingsplan Weidelaan – Papelaan (Weidelaan 8A en 8B, Papeweg 2)*
- VII. *Onderzoek Wet Natuurbescherming, Weidelaan 8a in Zoeterwoude, Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming in 2022, Groot Eco Advies, d.d. 8 februari 2023*
- VIII. *Onderzoek Wet Natuurbescherming, Papeweg 2 in Zoeterwoude, Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming in 2022, Groot Eco Advies, d.d. 17 november 2022*
- IX. *Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Papeweg 2 en Weidelaan 8a en 8b, Leidschendam, Langelaar Milieuadvies, d.d. 24 maart 2023*
- X. *Verkennd bodem- en asbestonderzoek, Weidelaan 8a te Zoeterwoude, Adverbo, d.d. 21 juli 2022*
- XI. *Verkennd bodemonderzoek, Papeweg 2 te Zoeterwoude, Adverbo, d.d. 11 augustus 2022*
- XII. *Verkennd asbestonderzoek, Papeweg 2 te Zoeterwoude, Adverbo, d.d. 23 september 2022*
- XIII. *Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling ten behoeve van bouwplan Weidelaan – Papeweg te Zoeterwoude, Legalexion, d.d. 6 februari 2023*
- XIV. *Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling (art. 7.19 Wet milieubeheer), Omgevingsdienst West-Holland, d.d. 21 februari 2023*
- XV. *Historisch Vooronderzoek Niet Gesprongen Explosieven Zoeterwoude-Dorp Weidelaan en Papeweg, REASeuro, d.d. 23 maart 2023*
- XVI. *Archeologisch bureauonderzoek, 2021, Bouwplan Weidelaan 8a te Zoeterwoude-Dorp, gemeente Zoeterwoude, Arcure, d.d. 9 juli 2021*
- XVII. *Archeologisch bureauonderzoek, Bouwplan Weidelaan 8a te Zoeterwoude-Dorp, gemeente Zoeterwoude, Arcure, d.d. 29 september 2022*

Datum

23 maart 2023

Versie

Ontwerp

Projectleiding

Christa van der Meer



gemeente
Zoeterwoude