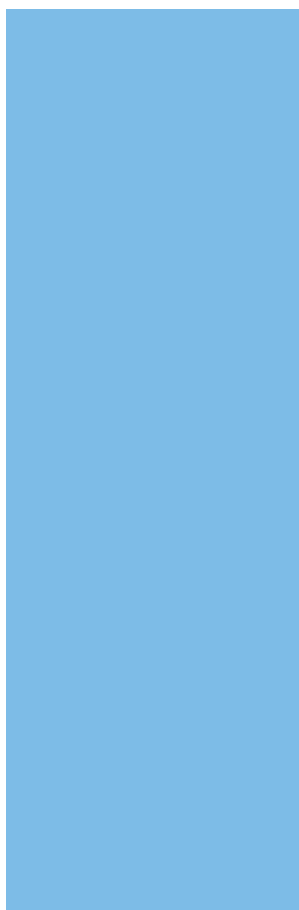




Gemeente Zoeterwoude

Ruimtelijke onderbouwing tussen Watertje 47 en 48, Zoeterwoude



Verantwoording

Titel	Ruimtelijke onderbouwing Watertje tussen 47 en 48, Zoeterwoude
Opdrachtgever	BenbouwAdviezen Rijndijk 99 a 2394 AE Hazerswoude
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	28 augustus 2024
Auteur	T. Revet
E-mail adres	t.revet@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Juridische status en procedure	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Ontstaansgeschiedenis	8
2.3	Ruimtelijke structuur	9
2.4	Bestaande situatie	11
2.5	Nieuwe situatie	13
2.6	Verkeer en parkeren	16
3.	Beleid en regelgeving	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	24
3.4	Gemeentelijk beleid	24
4.	Omgevingsaspecten	27
4.1	Bodem	27
4.2	Geluid	30
4.3	Externe veiligheid	31
4.4	Luchtkwaliteit	32
4.5	Bedrijven en milieuzonering	33
4.6	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
4.7	Natuur	35
4.9	Stikstof	38
4.8	Water	38
4.9	Cultuurhistorie en archeologie	41
4.10	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	43
5.	Uitvoerbaarheid	44
5.1	Economische uitvoerbaarheid	44
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

Bijlagen

Bijlage 1	Verkennd bodem-en asbestonderzoek
Bijlage 2	Nader bodemonderzoek
Bijlage 3	BUS melding
Bijlage 4	Quicksan ecologie
Bijlage 5	Vervolgonderzoek ecologie (Huismus en overige broedvogels)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Watertje tussen 47 en 48 in Zoeterwoude was in het verleden een slachterij gevestigd. Op het perceel staat nog de oude stal met daarachter het slachthuis. Ook heeft het perceel nog de bedrijfsbestemming. Omdat de gebouwen verouderd zijn en er voldoende ruimte is heeft de eigenaar een plan ontwikkeld voor het realiseren van een woning op de plek van de stal en het slachthuis. De verouderde bebouwing en de bedrijfsbestemming zullen hiervoor worden gesaneerd.



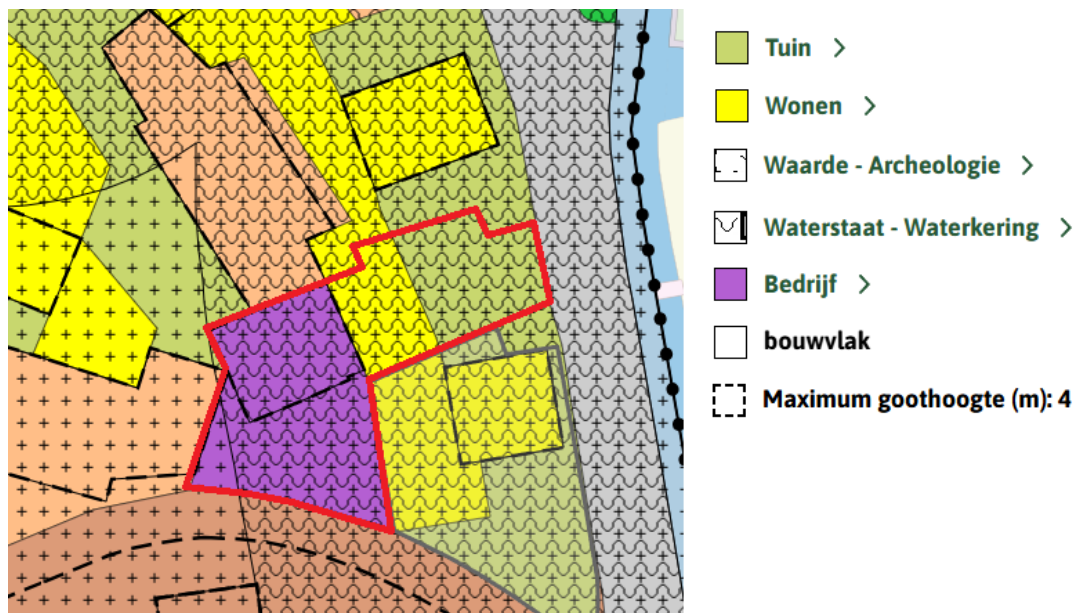
Afbeelding 1 luchtfoto bestaande situatie met plangebied

1.2 Juridische status en procedure

Het perceel Watertje tussen 47 en 48 ligt in het bestemmingsplan 'Dorpskern 2013' (vastgesteld 18-07-2013) en heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterkering'. De nieuwe woning komt gedeeltelijk in de 3 genoemde bestemmingen te liggen. Op grond van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Tuin' is de bouw van een woning niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' wel, maar dan binnen het bouwvlak. Dit deel van de woonbestemming is niet voorzien van een bouwvlak en het plan is ook dus daarmee in strijd.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan voor de nieuwe woning is het daarom nodig om of de bestemmingen te herzien of een uitgebreide afwijkingsprocedure te doorlopen. In dit geval is ervoor gekozen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. (artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

Het perceel ligt ook in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat – Waterkering'. Op grond van de dubbelbestemming Archeologie is archeologisch onderzoek nodig indien er een grotere oppervlakte wordt gebouwd dan 100 m². Dit is niet het geval, waardoor geen archeologisch onderzoek nodig is en het plan voldoet aan de bestemming. Wat betreft de dubbelbestemming Waterkering geldt dat de bouw van de woning verenigbaar moet zijn met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en daarnaast moet de beheerder van de waterkering daarover adviseren. Het plan zal dus voorgelegd dienen te worden aan de waterbeheerder. Nu dat nog niet is gebeurd is het plan hiermee in strijd.



Afbeelding 2 uitsnede verbeelding bestemmingsplan Dorpskern 2013

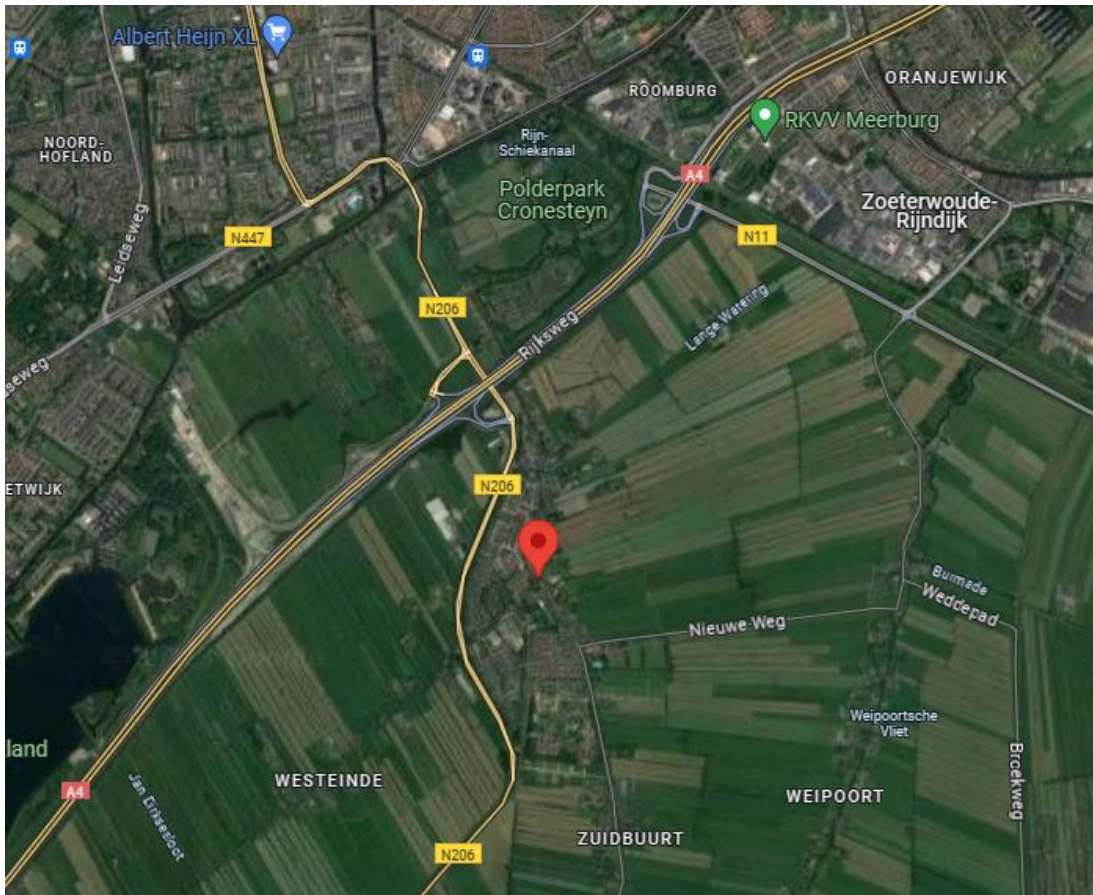
1.3 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de ligging van het plangebied, de ruimtelijke structuur en de bestaande en nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht. De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Watertje tussen 47 en 48 in Zoeterwoude. Zoeterwoude is een kleine Zuid-Hollandse gemeente ten zuiden van Leiden. De gemeente bestaat uit diverse kernen, waaronder Zoeterwoude-Dorp en Zoeterwoude-Rijndijk. Het plangebied ligt in Zoeterwoude-Dorp, ten noordoosten van de dorpskerk. Het Watertje maakt onderdeel uit van de historische lintbebouwing van Zoeterwoude. Aan beide kanten van het plangebied liggen woningen. Aan de noordwest kant grenst het plangebied aan een bloemenwinkel en aan de westkant staan ook woningen.



Afbeelding 3 locatie plangebied



Afbeelding 4 locatie plangebied

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Langs de Oude Rijn werden al in de 9e en 10e eeuw kavels ontgonnen. Vanaf de oeverwallen van de rivier was een stelsel van evenwijdige ontwateringssloten loodrecht op de rivier aangelegd. De hierdoor ontstane lange, smalle kavels werden gebruikt als akkerland. In de volgende eeuwen werd hetzelfde principe toegepast op de veengebieden ten zuiden van de rivier. Met de veenriviërtjes en in het veen aangelegde afwateringskanalen als basis werd het hele gebied langzaam ontgonnen. Met de verdergaande ontginningen nam ook de ontwatering toe waardoor uiteindelijk het veen inklonk. In de 15e eeuw moest door de inklinking de Grote Polder en de Oosten Westbroekpolder ingepolderd worden. De overige polders zijn in de 17e eeuw ingepolderd.

Omdat in Zoeterwoude geen veenaftgravingen plaatsvonden, is dit een van de laatste plaatsen in het westen van het land waar nog laagveengebied voorkomt. Tegenwoordig worden deze polders voornamelijk als weiland gebruikt. De polders hebben in het algemeen een regelmatige strokenverkaveling. De basis voor dit cultuurlandschap zijn vier ontginningslinten, van waaruit in de vroege middeleeuwen de ontginningen plaatsvonden. Drie van deze linten zijn in het huidige landschapsbeeld nog steeds herkenbaar: Westeindseweg, Zuidbuurtseweg-Noordbuurtseweg en Weipoortseweg.

Loodrecht op deze wegen met hun gekanaliseerde wateringen liggen de kenmerkende lange, smalle kavels. Op de kop van de kavels staan boerderijen. De ontginningslinten hebben zich ontwikkeld tot bebouwingslinten. Tussen de agrarische bebouwing kwam steeds meer woonbebouwing tot stand. In Zoeterwoude zijn aan de linten zes kernen ontstaan. Aan de Zuidbuurtseweg/Noordbuurtseweg zijn dit Zoeterwoude-Dorp en Zuidbuurt. Deze kernen hebben door uitbreidingen



Afbeelding 5 Zoeterwoude omstreeks 1924; destijds bestond het dorp uitsluitend uit lintbebouwing

2.3 Ruimtelijke structuur

Het ruimtelijke beeld van Zoeterwoude-Dorp wordt bepaald door de samenhangende lijnen en velden van de wegenstructuur, groen- en waterstructuur en bebouwingsstructuur en de oriëntatiepunten in het gebied. Tezamen vormen deze het ruimtelijk raamwerk. Hierin gaat het niet alleen om de structuur, maar ook om het beeld van de verschillende elementen.

Wegenstructuur

In Zoeterwoude-Dorp zijn de Dr. Kortmannstraat, een deel van de Westeindseweg en de relatief nieuwe Burg. Detmersweg en de Zuidbuurtseweg/ Watertje/Noordbuurtseweg de dragers van de (wegen)structuur. Deze wegen hebben elk hun eigen karakteristiek. Met uitzondering van de Burg. Detmersweg zijn deze dragers al van oudsher aanwezig en vormen de basis voor de ontwikkelingen die het dorp de laatste decennia heeft doorgemaakt. Op de plaats waar deze historische dragers elkaar ontmoeten is de "centrumknoop" ontstaan. Rond deze knoop is de lintbebouwing verdicht tot een dorpskern, met een kerk als middelpunt.

Waterstructuur

Water speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur van Zoeterwoude. De verschillende waterlopen hebben de basis gevormd voor de ontginning van het gebied.

De aan de randen van het plangebied gelegen Zuidbuurtse/ Noordbuurtse Watering en Stompwijkse Vaart zijn voor de ontginning van het veengebied aangelegd. Deze watergangen vormen de basis van de ruimtelijke structuur van het gebied en zijn zeer beeldbepalend. Tussen deze watergangen zijn slotenstelsels aangelegd.

Groenstructuur

De belangrijkste groenstructuren in Zoeterwoude vormen de ontginningslinten, zoals de Zuidbuurtseweg/Watertje/Noordbuurtseweg. Bomenrijen en lage bosschages begeleiden deze linten in het landschap. Ook in het "stedelijke" gebied van Zoeterwoude vormt het groen langs de linten, met name aan de zijde van het water, een belangrijk onderdeel van de groenstructuur

In de dorpskern bepalen de karakteristieke oude bomen rondom de kerk en een aantal historische panden in sterke mate het straatbeeld.

Bebouwingsstructuur

De dorpskern van Zoeterwoude is historisch en kleinschalig van karakter. De dorpskern is ontstaan op de plek waar de verschillende historische linten elkaar ontmoeten. Rond deze knoop is de lintbebouwing verdicht tot een dorpskern, met de kerk als middelpunt. Langs het Watertje en delen van de Dorpsstraat is nog veel historische bebouwing aanwezig. Opvallend hierbij is, dat aan de Dorpsstraat ruime woningen voor de "gegoede burgerij" zijn gebouwd, terwijl aan het Watertje de ambachtslieden zich vestigden.

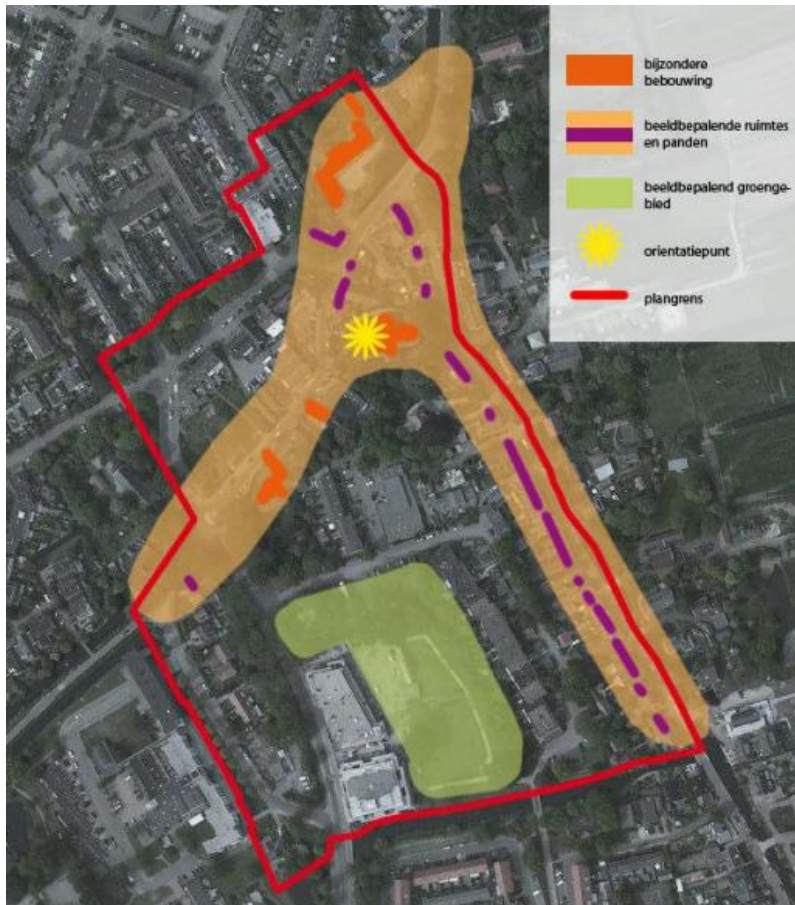
In de loop van de tijd is de dorpskern onderhevig geweest aan vele veranderingen. Dit is terug te zien aan de verscheidenheid in functies, bouwstijlen, hoogten en materiaalgebruik die naast elkaar te vinden zijn. Een van de meest opvallende ingrepen is de vorming van het plein met winkels aan de Dorpsstraat. Door deze ingreep is een deel van de fijnkorrelige historische structuur verloren gegaan.

Oriëntatiepunten

De '(protestantse)kerk van de gemeente aan de Dorpsstraat is vanuit de wijde omtrek duidelijk te zien en vormt het belangrijkste oriëntatiepunt van Zoeterwoude-Dorp. De kerk markeert de plek waar de historische linten samenkomen en de ontwikkeling van de kern is begonnen.

Dorpsstraat

De Dorpsstraat is een van de historische routes in het plangebied. Rond deze weg, die de verbinding vormt tussen verschillende historische linten, is de dorpskern ontstaan. Belangrijkste gebouw aan de Dorpsstraat is de '(protestantse)kerk met kerkring van de gemeente rondom de Dorpskerk' aan de Dorpsstraat, een rijksmonument dat een herkenningspunt vormt vanuit de wijde omgeving. Door de knik in de weg ter plaatse van de kerk is deze zichtbaar vanuit de ingang van het centrumgebied bij de kruising met de Dr. Kortmannstraat.



Afbeelding 6 Beeldbepalende elementen dorpskern

Watertje

Het Watertje is onderdeel van het lint Noordbuurtseweg – Watertje - Zuidbuurtseweg, de ontwikkelingsas van Zoeterwoude-Dorp. Dit deel van het lint kenmerkt zich door het water (Zuidbuurtse Watering) met ten westen daarvan een weg (Watertje). Aan weerszijde is bebouwing aanwezig die zeer divers is. Aan de oostzijde is de bebouwingsdichtheid laag en zijn voornamelijk vrijstaande panden op ruime kavels aanwezig. Er zijn een aantal doorzichten naar het achterliggende poldergebied van de Grote Polder. De westzijde kent een hoge bebouwingsdichtheid met weinig doorzichten naar het achterliggende dichtbebouwde gebied. Deze bebouwing bestaat voornamelijk uit historische, organische aaneengeschakelde panden met uiteenlopende kopgevels in de rooilijn. Vroeger was hier het kernwinkelapparaat van Zoeterwoude-Dorps gevestigd, daarom is nog een beperkt aantal panden in gebruik voor detailhandel.

2.4 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit een tuin behorende bij de woning Watertje 47 en een voormalige slachterij. De tuin ligt direct aan het Watertje met achterop de voormalige stal (1) en daarachter het slachthuis (2). In de huidige kadastrale situatie hoort de voormalige stal bij het watertje 47 en het slachthuis bij Dorpsweg 5. De achterzijde van deze percelen grenzen aan elkaar (afbeelding 5). Het plangebied ligt namelijk in de oksel van de Dorpsstraat en het Watertje. Voorheen was de slagerij in het pand aan de Dorpsstraat gevestigd.

De slagerij is in de jaren '90 verplaatst naar een ander pand aan de Dorpsstraat. In het pand is nu een bloemenwinkel gevestigd. Naast het voormalige slachthuis en achter Watertje 47 ligt nog een bijgebouw behorende bij Watertje 47 (3). De voormalige stal heeft een oppervlakte van ca. 80 m² en de slachterij ca. 35 m².



Afbeelding 7 *tekening bestaande situatie*



Afbeelding 8 *foto bestaande situatie vanaf Watertje*



Afbeelding 9 foto's voormalige stal (boven) en slachthuis met koelcel (onder)

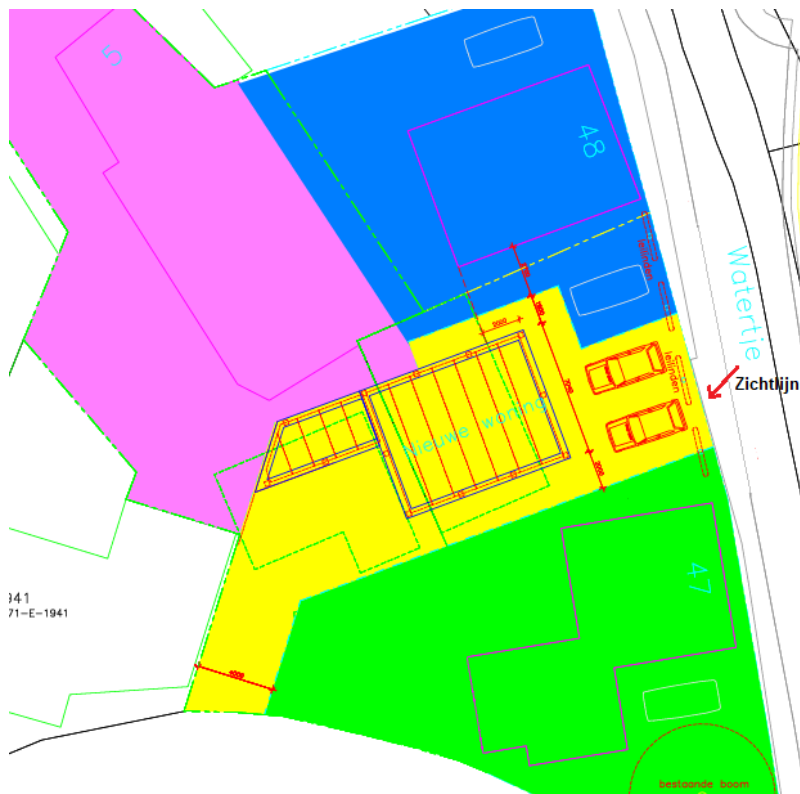


Afbeelding 10 foto's bijgebouw Watertje 47

2.5 Nieuwe situatie

De voormalige stal en het slachthuis zijn verouderd en verkeren in een niet al te beste staat. Dit geldt ook voor het bijgebouw achter Watertje 47. De initiatiefnemers hebben daarom een plan bedacht om de stal en het slachthuis te slopen en daarvoor in de plaats een woning terug te bouwen. Het bijgebouw wordt ook gesloopt, maar maakt geen onderdeel uit van deze ontwikkeling. Tegelijkertijd wordt de indeling van de bestaande kadastrale situatie aangepast, zodat deze aansluit bij de ontwikkeling. De nieuwe woning wordt op de plek van de voormalige stal en het slachthuis gerealiseerd.

Dit houdt in dat de woning niet direct aan het Watertje komt te liggen, maar meer naar achter. Hier is bewust voor gekozen, omdat dit aansluit bij de huidige situatie, omdat de tuin dan ingericht kan worden ten behoeve van het parkeren (ook voor Watertje 48) en omdat dit ook het verzoek is van de direct omwonenden. Daarnaast zorgt deze ligging er ook voor dat er zicht vanaf het Watertje mogelijk blijft op de kerk. De sloop van het bijgebouw achter Watertje 47 draagt hier ook aan bij. Hiervoor wordt overigens wel gedeeltelijk een nieuw bijgebouw teruggebouwd. Daarbij wordt niet alleen de bebouwing gesloopt, maar wordt de gehele bedrijfsbestemming omgezet naar wonen.



Afbeelding 11 nieuwe situatie met nieuwe indeling percelen

De woning wordt, om aan te sluiten bij de huidige situatie, uitgevoerd als een schuurwoning (afbeelding 7). Dit betekent een eenvoudige verschijningsvorm, waarbij de woning bestaat uit één bouwlaag met een kap en waarbij de materialen aansluiten bij deze uitstraling. Daarbij krijgt de woning een omvang die ook passend is op het perceel zelf, zodat er nog genoeg ruimte is met de naastgelegen percelen. De oppervlakte van de woning wordt ca. 65 m², een goothoogte van 2,9 meter en een nokhoogte van 8 meter. Deze hoogtes sluiten ook aan bij de omliggende bebouwing.

Zoals gezegd wordt de huidige tuin opnieuw ingericht om te kunnen gebruiken als parkeerplaatsen. Om toch een groene uitstraling te houden worden er een aantal leilinden geplant, waardoor de auto's minder zichtbaar zijn (afbeelding 8).

Beeldkwaliteit

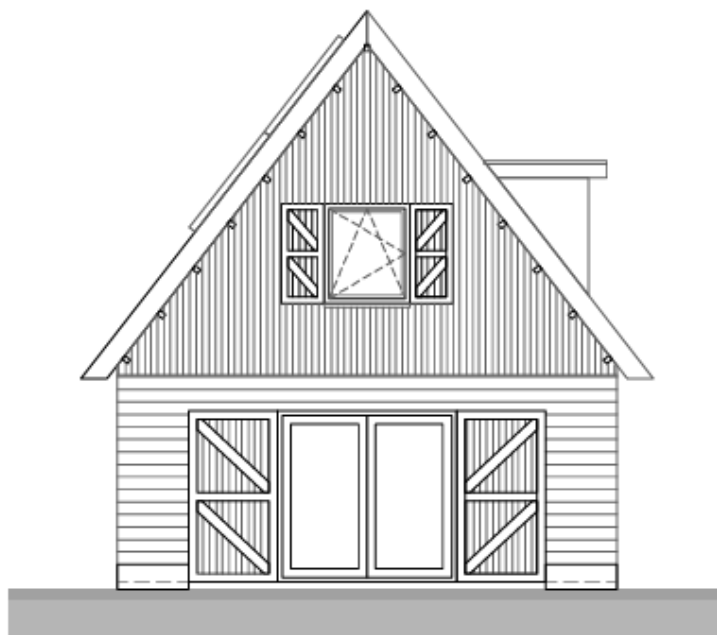
Het Watertje is een van de historische linten in de dorpskern van Zoeterwoude-Dorp. Het lint kenmerkt zich door het water met ten westen daarvan de weg. Bij een wijziging in het lint is van belang dat deze aansluit bij het lint en de omliggende bebouwing. Daarbij is van belang te kijken naar de kenmerken van het lint. In dit geval is sprake van bebouwing aan weerszijden van het lint met een grote mate van diversiteit.

Dit betekent dat de nieuwe woning uiteraard wel moet aansluiten bij de omliggend bebouwing, maar dat gezien de diversiteit de bebouwing niet exact hetzelfde hoeft te zijn. Dit is ook te zien aan de al eerdere aangebrachte veranderingen die bestaan uit verscheidene functies, bouwstijlen, hoogten en materiaalgebruik. Door deze vele ingrepen is een deel van de fijnkorrelige historische structuur al eerder verloren gegaan.

Aan de oostzijde van het lint is de bebouwingsdichtheid laag en zijn voornamelijk vrijstaande panden op ruime kavels aanwezig. Er zijn een aantal doorzichten naar het achterliggende poldergebied van de Grote Polder. De westzijde kent een hoge bebouwingsdichtheid met weinig doorzichten naar het achterliggende dichtbebouwde gebied. Deze bebouwing bestaat voornamelijk uit historische, organische aaneengeschakelde panden met uiteenlopende kopgevels in de rooilijn. Het gaat vooral om woningen en nog enkele winkels. De nieuwe woning komt in dit deel van het lint te liggen. Kenmerkend is dat ter hoogte van het plangebied een onderbreking van het lint zit. Dit komt door de aanwezige voortuin en de terug liggende voormalige stal. De meeste woningen aan deze zijde van het Watertje liggen direct langs de weg. Door de nieuwe woning op de plek van de huidige bebouwing te situeren blijft die oorspronkelijk onderbreking behouden. Enige wijziging daarin is het gebruik ten behoeve van het parkeren en het planten van de leilinden in het verlengde van de aangrenzende voorgevels. Deze leilinden geven de suggestie van een verlenging van de naastgelegen voorgevellijnen.

De woning wordt voorzien van een voorgevel die haaks op het lint staat. De naastgelegen woningen hebben een gevel met kap die parallel aan de weg ligt. Juist de al bestaande diversiteit zorgt ervoor dat de woning daarmee toch aansluit bij het lint.

De kwaliteitswinst van de ontwikkeling zit naast de sloop van de bebouwing ook nog in het feit dat de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar wonen. Het gaat om de laatste bedrijfsbestemming in dit deel van het historische lint. De woonfunctie sluit meer aan bij de al bestaande functies, zeker ook met de ligging naast de kerk.



VOORGEVEL

Afbeelding 12 *voorgevel aanzicht nieuwe woning*



Afbeelding 13 aanzicht nieuwe situatie met leilinden en parkeerplaatsen

2.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan weggrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Het plangebied is in de bestaande situatie goed ontsloten via het Watertje. Het Watertje maakt onderdeel uit van het lint Noordbuurtseweg/Watertje/Zuidbuurtseweg. Deze weg loopt van noord naar zuid door de dorpskern, waarmee via de Noordbuurtseweg de provinciale weg Burgemeester Detmersweg (N206) en de A4 bereikt kunnen worden en via de Zuidbuurtseweg de Zuidbuurt. Het plan maakt één extra woning mogelijk. Uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' blijkt dat de gemiddelde verkeersgeneratie in een 'weinig stedelijk' gebied in het 'centrum' van een vrijstaande koopwoning 7,9 voertuigbewegingen per etmaal bedraagt.

Zoals gezegd wordt de nieuwe woning goed ontsloten via het Watertje. De kleine toename van het aantal verkeersbewegingen zal opgevangen worden door de huidige ontsluiting. Daarbij mag niet uit het oog worden verloren dat voorheen, toen het perceel nog in gebruik was als slachterij, er sprake was van een aanzienlijke verkeersgeneratie, deels ook met zwaar vrachtverkeer.

Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkcijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkcijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkcijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Op grond van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is de parkeerbehoefte van een vrijstaande koopwoning in de categorieën 'weinig stedelijk' en 'centrum' gemiddeld 1,5 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarbij wordt er ook nog een parkeerplaats aangelegd voor de naastgelegen bestaande woning.

Conclusie

Het plan voldoet aan de aspecten verkeer en parkeren.

3 **Beleid en regelgeving**

3.1 **Rijksbeleid**

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 inwerking getreden en is daarna een aantal maal gewijzigd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de rijksbelangen. Daarnaast is een laddertoets niet nodig, aangezien slechts sprake is van de bouw van één woning.

3.2 Provinciaal beleid Provinciaal

Omgevingsbeleid

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. De geconsolideerde Omgevingsvisie- en verordening zijn op 1 april 2023 in werking getreden.

Met het omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft de provincie richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de maatschappelijke en provinciale opgaven.

Provinciale Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie vervangt de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de volgende (wettelijke verplichte) (beleids)visies: Duurzaamheid en Milieu, Cultureel Erfgoed en Basisvoorzieningen Cultuur, regionale economie en energie, Groen en het Programma Groen. Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet.

De richting van de Omgevingsvisie is duidelijk: een sterk, slim en schoon Zuid-Holland. De provincie wil die stap samen met andere partners zetten. De provincie wil meer ruimte en vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provinciale ambities zijn de kaders waarbinnen zij ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen.

Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. De zes ambities van de Omgevingsvisie zijn:

1. Naar een klimaatbestendige delta.
2. Naar een nieuwe economie: the next level.
3. Naar een levendige meerkernige metropool.
4. Energievernieuwing.
5. Best bereikbare provincie.
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid sluit zij aan op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid, die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie, energievoorziening.

Kwaliteitskaart

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Op de verschillende deelkaarten van de kwaliteitskaart bevat het plangebied de volgende aanduidingen:

- laag van de ondergrond: Veencomplex – Veen;
- Laag van de Cultuur- en natuurlandschappen: Veen(weide)landschap en Lint;
- Laag van de Stedelijke Occupatie – Steden en dorpen en Stads- en dorpsrand;

Veencomplex - Veen

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. De richtpunten voor dit gebied zijn:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. Veencomplex – Veen

Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing.

De richtpunten zijn:

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

- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Veen(weide)landschap

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop 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. De richtpunten zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Steden en dorpen

Kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers maken van iedere stad en ieder centrum in het systeem een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp.

Dorpen

Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.

Relevante richtpunten zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of 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 directe 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 onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Het richtpunt voor dit gebied is:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).



Afbeelding 14 Uitsnede kwaliteitskaart – Laag van de ondergrond, Laag van de cultuur- en natuurlandschappen, en Laag van de stedelijke occupatie

Provinciale Omgevingsverordening

De provinciale Omgevingsverordening maakt deel uit van het provinciale omgevingsbeleid en bevat regels ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze regels hebben elk een werkingsgebied, welke is weergegeven op de bijbehorende kaarten. Hieronder is in gegaan op de aanduidingen op de kaart en bijbehorende regels die relevant zijn voor het plan.

Regionale waterkering (artikel 6.2.2)

Een ontwikkeling in een gebied met een regionale waterkering is mogelijk indien deze geen belemmering geeft voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden tot versterking van de regionale waterkering. Voor de beoordeling of sprake is van een belemmering wordt advies gevraagd aan de waterbeheerder.



Afbeelding 15 Uitsnede kaart 3 Omgevingsverordening: regionale waterkeringen

Beoordeling Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Het plan bestaat uit het slopen van een voormalige stal met bijbehorende voormalige slachterij en het daarvoor terugbouwen van een woning. Naast het slopen van de slachterij zal uiteindelijk ook de bedrijfsbestemming worden gewijzigd naar wonen. Het gaat om de sloop van ca. 115 m² aan verouderde en in een matige staat verkerende bebouwing in een historisch lint. Daarbij ligt het plangebied ook nog nagenoeg naast de monumentale kerk. De nieuwe woning komt op de plek van de voormalige stal en slachterij te liggen en krijgt een uitstraling die past bij het lint. Het wordt een kleinschalige woning van ca. 65 m² bestaande uit 1 laag en een kap.

Het saneren van een bedrijfsbestemming en verouderde voormalige bedrijfsbebouwing zorgt voor een kwaliteitsimpuls van het lint. Zeker omdat een woonfunctie meer passend is in het historische lint. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de kwaliteiten en richtlijnen die horen bij lint. Zo zorgt de ligging meer naar achter ervoor dat de zichtlijn op de kerk in stand blijft. Daarnaast is gekozen voor ene kleinschalige woning die past bij de korrel, de structuur en identiteit van het lint.

Wat betreft de waterkering zal overleg en advies worden gevraagd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

Omgevingsagenda regio Holland-Rijnland

Op 11 juni 2021 hebben de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Voorschoten, Teylingen en Zoeterwoude de gezamenlijke de omgevingsagenda opgesteld.

De omgevingsagenda van de regio Holland-Rijnland 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 richtinggevende keuzes voor de toekomst. Hierin staat centraal 'sterke en gezonde toekomstbestendige regio', 'regio met vele gezichten' en 'samen keuzes maken voor de toekomst'.

Grootschalige woningbouw vindt plaats in de as Katwijk-Leiden-Alphen aan den Rijn. De gebieden buiten deze zone worden zoveel mogelijk ontzien, zodat de landelijke kwaliteit kan worden behouden. Dat betekent dat er wordt ingezet op beperkte extra woningbouw in of nabij de overige kernen. Daarbij is het wel van belang dat de kernen vitaal blijven. Uitgangspunt is om eerst in te zetten op inbreiding ten opzichte van uitbreiding, zodat de ruimteclaim op het landschap in de gehele regio minimaal blijft. Daarbij is diversiteit van woningbouw ook belangrijk.

Beoordeling plan

De ontwikkeling bestaat uit de sloop van bestaande voormalige bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van één woning in een historisch lint in het dorp. De ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsimpuls van het lint en voegt een woning toe aan de dorpskern. Hierbij is dus sprake van inbreiding wat aansluit bij het regionale beleid.

Conclusie

Het plan sluit aan bij de omgevingsagenda Regio Holland Rijnland.

3.4 Gemeentelijk beleid

De Zoeterwoudse Omgevingsvisie

In De Zoeterwoudse omgevingsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2022) wordt de gemeentelijke kijk op de toekomst beschreven. Het is een stip op de horizon, waarbij aangegeven is wat belangrijk is in Zoeterwoude en welke keuzes er te maken zijn voor de omgeving ten aanzien van wonen, werken en vrije tijd. doorbrengen.

De omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste kernwaarden van de gemeente: het weidse en groene landschap en het ondernemende en sociale karakter van de gemeente. Belang wordt dan ook gehecht aan open landschap, groen in de buurten, genoeg woningen, voorzieningen en duurzame energie.

De omgevingsvisie hanteert drie 'Zoeterwoudse regels' bij nieuwe ontwikkelingen in de leefomgeving:

- We maken duurzame keuzes;
- We versterken de waarde van ons landschap;
- We kiezen voor levendige en sociale dorpen en buurten.

Daarbij geeft het Zoeterwoudse kompas zeven onderdelen waarmee nieuwe ontwikkelingen rekening moeten houden: Ruimtelijk Zoeterwoude, Bedrijvig Zoeterwoude, Leefbaar Zoeterwoude, Duurzaam Zoeterwoude, Natuurlijk Zoeterwoude, Gezond Zoeterwoude en Samen Zoeterwoude. Voor de leefomgeving is het belangrijk dat er een goede balans is in deze zeven onderdelen.

Beoordeling plan

Het plangebied ligt in het dorpscentrum van Zoeterwoude-Dorp nabij de monumentale kerk. Met de beoogde ontwikkeling wordt een voormalige bedrijfslocatie met de bijbehorende bebouwing, namelijk de voormalige stal en slachterij, gesaneerd. Daarvoor in de plaats wordt op de plek van deze bebouwing een kleinschalige woning teruggebouwd. Door deze ontwikkeling krijgt het historische lint het Watertje een kwaliteitsimpuls. De laatste bedrijfsbestemming in dit deel van het lint en de daarbij behorende verouderde bebouwing wordt gesaneerd. Daarvoor in de plaats komt een meer passende woonfunctie terug. Bij het ontwerp van de woning is rekening gehouden met de omliggende bebouwing en de identiteit van het lint. De woning komt op dezelfde plek te liggen als de huidige bebouwing, waardoor de zichtlijn op de kerk wordt behouden. Daarmee sluit dit plan aan op het onderdeel Leefbaar Zoeterwoude, waarbij voor woning geldt dat deze vooral in de dorpskernen worden gebouwd met zoveel mogelijk voorrang voor de eigen inwoners. Bijvoorbeeld op plekken die leeg komen te staan of vrij komen. Zo wordt het landschap open gehouden en wordt er vlakbij voorzieningen en het openbaar vervoer gebouwd.

Woonvisie Zoeterwoude 2025

De uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn gebaseerd op het woningmarktonderzoek dat de gemeente en woningcorporatie Rijnhart Wonen in 2015 hebben vastgesteld in aanvulling op de Regionale Woonagenda Holland Rijnland. Daarnaast biedt de woonvisie bouwstenen voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is noodzakelijk om aan de verantwoordingsplicht bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen te voldoen. De gemeente toetst haar nieuwbouwplannen daarom aan de volgende criteria:

- De mate waarin de plannen voorzien in de actuele regionale behoefte;
- Verlenen van prioriteit aan de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied;
- Indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, dan doet de gemeente dit op locaties die goed en multimodaal ontsloten (kunnen) worden.

Voor een evenwichtiger bevolkingsopbouw kiest de gemeente enkele inhoudelijke uitgangspunten voor het woningbouwprogramma. De minimale omvang van het woningbouwprogramma is gebaseerd op de lokale behoefte vanuit Zoeterwoude: 215 woningen in de periode 2015 - 2025. Waarbij 120 woningen worden toegerekend aan Zoeterwoude-Dorp en 95 aan Zoeterwoude-Rijndijk. Dit aantal is in de Regionale Woonagenda reeds regionaal afgestemd.

Gezien de beperkte plancapaciteit in de buurgemeenten in de subregio West en de ambitie om een deel van de regionale vraag in het hogere segment aan Zoeterwoude te binden, liggen er (regionale) kansen voor de ontwikkeling van een groter aantal woningen. Vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking is het een vereiste dat de gemeente hiervoor regionale afstemming zoekt met de buurgemeenten.

De huidige plancapaciteit bedraagt 759 woningen tot 2025, waarvan 613 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Dit aantal biedt ruimte aan minimaal de lokale behoefte en aanvullend aan de regionale behoefte.

Beoordeling plan

In de regio is afgesproken dat voor plannen voor 10 of minder woningen geen regionale afstemming is vereist. Strikt genomen blijft het saldo woningen gelijk. Nadere afstemming of een onderzoek naar de behoefte is daarmee niet noodzakelijk. Daarbij sluit het plan aan bij het verlenen van prioriteit aan plannen binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het plan sluit aan bij de uitgangspunten voor de bouw van woningen in de omgevingsvisie en de woonvisie. Daarmee voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

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

Verkennd bodem- en asbestonderzoek

Op 25 mei 2023 heeft het bureau Lankelma een verkennend- en asbestonderzoek opgeleverd. Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,20 m-mv overwegend uit matig fijn tot zeer fijn, zwak tot matig siltig of kleiig zand en zwak zandig veen. In de uitkomende grond zijn met lokaal bijmengingen (metselpuin) aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Boringen B02 en B05 zijn gestaakt. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In het grondmengmonster MM01 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan chloordaan (cis + trans), heptachloorepoxide, koper, kwik, PAK en zink aangetoond. Deze gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Tevens is in dit grondmengmonster analytisch een verhoogd gehalte aan lood aangetoond. Dit gehalte overschrijdt $\frac{1}{2}$ AW + I, doch overschrijdt de interventiewaarde niet. Naar aanleiding van deze resultaten is dit grondmengmonster uitgesplitst. In de grondmonsters B02-1 en B04-1 zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan lood aangetoond. Deze gehalten overschrijden de achtergrondwaarde, doch overschrijden de interventiewaarde niet. In de grondmonsters B03-1 (0,04 – 0,50 m-mv) en B05-1 (0,04 – 0,50 m-mv) zijn analytisch sterk verhoogde gehalten aan lood aangetoond, welke de interventiewaarde overschrijden. In het grondmonster PB01-1 (0,20 – 0,50 m-mv) is analytisch een sterk verhoogd gehalte aan lood aangetoond, welke de interventiewaarde overschrijdt. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond indicatief als maximaal klasse Niet Toepasbaar beschouwd worden. In de grondmengmonsters MM02 en MM03 (ondergrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan koper, kwik en lood aangetoond. Deze gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond indicatief als klasse Industrie beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PB01 zijn analytisch geen verhoogde concentraties aangetoond van de onderzochte parameters.

Asbest in grond

In het grondmonster G03-2 (0,05 – 0,50 m-mv) is analytisch een verhoogd gehalte aan asbest aangetoond, welke de interventiewaarde overschrijdt.

Nader bodemonderzoek

Op basis van de resultaten dient een nader bodemonderzoek plaats te vinden naar de verontreiniging met lood in de bovengrond ter plaatse van de boringen PB01, B03 en B05. Tevens dient op basis van de resultaten een nader bodemonderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd.

Toetsing hypothese

De hypothese 'heterogeen diffuus verdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Conclusie en aanbeveling

Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie. Er dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Nader bodemonderzoek

In het verkennend bodem- en asbestonderzoek zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt een tweetal items geconstateerd welke nader onderzocht dienen te worden. Te weten:

- Een verontreiniging met lood in de bovengrond ter plaatse van de voormalige boringen PB01, B03 en B05;
- Een verontreiniging met asbest ter plaatse van voormalig asbestgat G03.

Dit onderzoek is op 31 juli 2023 opgeleverd en betreft alleen een nader bodemonderzoek naar de verontreiniging met lood.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 1,5 m-mv overwegend uit matig fijn matig tot sterk siltig zand en zwak tot sterk zandig veen, afgewisseld met laagjes (30 cm) sterk zandig klei. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn lokaal bijmengingen (puingranulaat) aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn in de grondmonsters PB01-1 (0,20 – 0,50 m-mv), B03-1 (0,04 – 0,50 m-mv) en B05-1 (0,04 – 0,50 m-mv) analytisch sterk verhoogde gehalten aan lood aangetoond, welke de interventiewaarden overschrijden. Tijdens het nader bodemonderzoek zijn tevens in de grondmonsters B102-1 (0,00 – 0,50 m-mv, metselpuin), B103-1 (0,00 – 0,50 m-mv, metselpuin), B106-2 (0,15 – 0,50 m-mv, metselpuin), B107-1 (0,04 – 0,50 m-mv, metselpuin) en B107-3 (1,00 – 1,50 m-mv) analytisch sterk verhoogde gehalten aan lood aangetoond, welke de interventiewaarden overschrijden. De verontreiniging met lood is ons inziens zowel in verticale als in horizontale richting in voldoende mate ingekaderd. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond, daar de omvang van deze verontreiniging wordt geraamd op meer dan 25 m3.

Nader asbestonderzoek

Tijdens het verkennend onderzoek is in het grondmonster G03-2 (0,05 – 0,50 m-mv) analytisch een sterk verhoogd gehalte aan asbest aangetoond, welke de interventiewaarde overschrijdt. Op basis hiervan dient een nader asbestonderzoek plaats te vinden om de verontreiniging met asbest in te kaderen.

Conclusie en aanbevelingen

Op basis van het onderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren op de onderzoekslocatie, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- ter plaatse van boringen PB01, B03, B05, B102, B103, B106 en B107 en asbestgat G03 mogen geen (graaf)werkzaamheden plaatsvinden. Voor aanvang van de werkzaamheden dient een BUS-melding ingediend te worden en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag;
- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek zijn de boven- en ondergrond overwegend bestempeld als klasse 'Niet Toepasbaar';
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

Bus Melding

Het bureau Lankelma heeft op 11 december 2023 een BUS melding gedaan. In de melding is het volgende opgenomen.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een verkennend bodem- en asbestonderzoek (Lankelma Geotechniek Zuid B.V., proj.nr 2300560, concept, d.d. 25 mei 2023) en een nader bodemonderzoek (Lankelma Geotechniek Zuid B.V., proj.nr. 2300560, definitief, d.d. 31 juli 2023) uitgevoerd.

Tijdens het *verkennd bodemonderzoek* zijn in de grondmonsters PB01-1 (0,20 – 0,50 m-mv), B03-1 (0,04 – 0,50 m-mv) en B05-1 (0,04 – 0,50 m-mv) analytisch sterk verhoogde gehalten aan lood aangetoond, welke de interventiewaarden overschrijden. Tijdens het *nader bodemonderzoek* zijn tevens in de grondmonsters B102-1 (0,00 – 0,50 m-mv, metselpuin), B103-1 (0,00 – 0,50 m-mv, metselpuin), B106-2 (0,15 – 0,50 m-mv, metselpuin), B107-1 (0,04 – 0,50 m-mv, metselpuin) en B107-3 (1,00 – 1,50 m-mv) analytisch sterk verhoogde gehalten aan lood aangetoond, welke de interventiewaarden overschrijden. De verontreiniging met lood is zowel in verticale als in horizontale richting in voldoende mate ingekaderd. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond, daar de omvang van deze verontreiniging wordt geraamd op meer dan 25 m³. De verontreiniging bevindt zich op kadastraal perceel gemeente Zoeterwoude, sectie E, nummers 1939 en 4236. Ter plaatse zullen de aanwezige betonverharding, fundering en puinverharding worden verwijderd, dan wel ontgraven. Volgens opgave zal géén grond worden ontgraven onder de huidige bebouwing. Binnen de aangegeven I-contour wordt grond ontgraven en herschikt onder de nieuw te bouwen bebouwing. Er is een saneerder aangewezen namens de familie. De benodigde machtigingsformulieren en de verklaring van executele zijn opgenomen in de BUS melding.

Conclusie

Het plan is vanuit het aspect bodem en asbest voldoende onderzocht. Er is sprake van een ernstige verontreiniging. Daarom is een BUS melding gedaan. Er zal géén grond worden ontgraven onder de huidige bebouwing. Binnen de aangegeven I-contour wordt grond ontgraven en herschikt onder de nieuw te bouwen bebouwing. Vanuit het aspect bodem kan het plan worden uitgevoerd.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone.

Beoordeling

Het plan bestaat uit de bouw van een woning langs het Watertje. Het Watertje is een 30 km/uur zone, waardoor geen akoestisch onderzoek is vereist.



Afbeelding 16 begin het Watertje met verbodsbord

Volgens de meest recente Regionale Verkeers- en Milieukaart (RVMK) bedraagt de etmaalintensiteit in peiljaar 2032 op het Watertje 2431 motorvoertuigen. Voor een weg met een maximumsnelheid van 30 km/u en uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer vanaf alleen de Dorpsstraat is dit aantal aan de hoge kant. Met een dergelijke etmaalintensiteit in combinatie met klinkers is een geluidbelasting van circa 60 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder te verwachten. Aanvullende gevelmaatregelen zullen in dat geval nodig zijn voor een acceptabel binnenniveau in de nieuwe woning.

Indien de etmaalintensiteit op het Watertje door de gemeente representatief wordt geacht, dan adviseert de Omgevingsdienst het wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe woning middels akoestisch onderzoek te bepalen. Op basis van de uitkomsten daarvan, wordt nader onderzoek naar de benodigde geluidwering geadviseerd waaruit blijkt dat aan een binnenniveau van 33 dB wordt voldaan.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet geluidbinder. Er is geen akoestisch onderzoek nodig. Indien nodig zal een akoestisch onderzoek naar het binnenniveau worden uitgevoerd.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's.

Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden risico (PR): als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.
- Groepsrisico (GR): afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

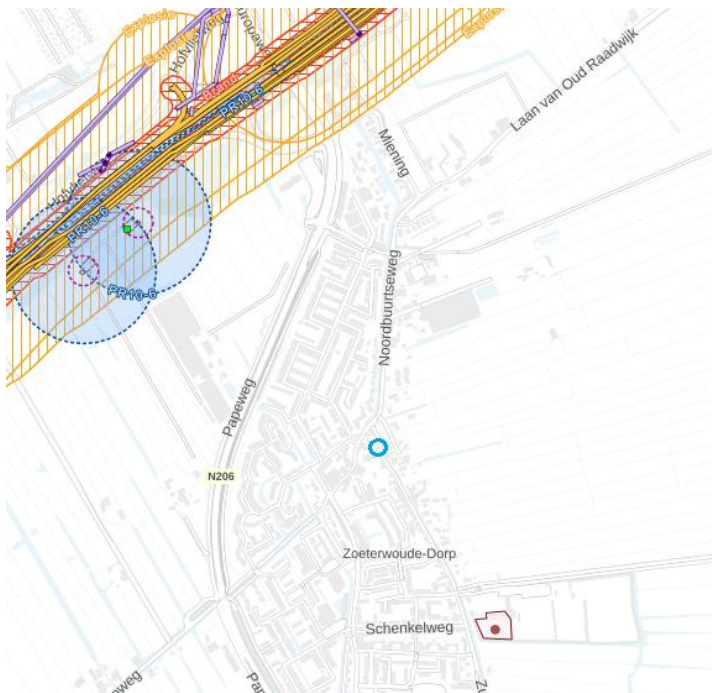
Beoordeling

Uit de kaarten m.b.t. veiligheid van de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat nabij het plangebied geen EV relevante bedrijven en geen EV relevante transportroutes per water, spoor en buisleiding liggen. Op een afstand van ca. 1 km bevindt zich wel de A4 waarover transport van gevaarlijke stoffen is toegestaan. Hierbij geldt een invloedsgebied van 200 m waarmee gesteld kan worden dat het plangebied buiten het invloedsgebied van de A4 ligt.

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 moet wel aandacht worden besteed (Bevt, art 7).

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 veiligheidsregio of bericht van NL-Alert is daarvoor voldoende. De woning zal daarom worden voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen.

Bij een incident met een LPG-tankwagen op de A4 kan een BLEVE ontstaan. De bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten wijzigt niet na de realisatie van het plan. De hulpdiensten kunnen het gebied en/of de locatie via lokale wegen bereiken om de omvang van een ramp te beperken. De aanwezige personen kunnen zich in veiligheid brengen via het Watertje, mits tijdig gewaarschuwd.



Afbeelding 17 Atlas van de Leefomgeving (kaarten ivm veiligheid)

Ten zuiden van het plangebied ligt op een afstand van ca. 450 m het Zwembad Haasbeek. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de inrichting. Toetsing aan het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen.

Hierbij is met name het begrip “in betekenende mate” van belang. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- a. Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- b. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Conclusie

Het plan betreft de bouw van één woning. Het plan draagt hierdoor niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek is niet nodig.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies zoals woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009).

Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Beoordeling

Het plan zorgt voor het toevoegen van een gevoelige functie. Nabij het plangebied zijn de volgende van belang zijnde bedrijven/winkels etc. aanwezig:

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige afstand tot het plangebied
Bloemenzaak	Dorpsstraat 5	47	1	10	Ongeveer 1 meter
Dorpskerk Zoeterwoude	Dorpsstraat 17	9491	2	30	Ongeveer 15 meter

Afbeelding 18 tabel nabij gelegen bedrijven/winkels etc.

Uit de tabel blijkt dat er twee (bedrijfs)activiteiten vlak bij de te bouwen nieuwe woning liggen. Er wordt niet voldaan aan de VNG richtafstanden. Er is bij de Omgevingsdienst geen informatie bekend over de genoemde bedrijven. De bloemenwinkel heeft een kleine inpandige koeling. Het geluid van deze koeling is niet buiten het pand te horen. De kerk heeft een klokkentoren. Deze zal periodiek geluid geven. Vanwege het feit dat momenteel ook al woningen vlakbij de bloemenzaak en de kerk liggen waarmee rekening moet worden gehouden, is de verwachting dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering is. Bij de Omgevingsdienst zijn overigens geen klachten bekend van geluidoverlast in of nabij het plangebied.

Conclusie

Ondanks de dichtbij gelegen bloemenzaak en kerk zal het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor dit plan. Er liggen nu ook al woningen vlakbij waar rekening mee gehouden moet worden. Verwacht mag worden dat in en nabij de woning sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.6 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r. aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet een m.e.r.(beoordeling) nodig is.

Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op (een) activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarde vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Zo wordt in onderdeel D11.2 gesproken over een stedelijk ontwikkelingsproject. Het plan betreft het realiseren van één nieuwe woning. Uit diverse jurisprudentie over het begrip stedelijke ontwikkeling in relatie tot het Besluit m.e.r. blijkt dat niet alleen de omvang van de wijziging, maar ook de vigerende bestemming van het gebied een rol speelt bij het bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing op basis van een uitspraak is niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. In dit specifieke geval gaat het om de sloop van een bestaande bebouwing waarna op de locatie een nieuwe woning wordt gebouwd. Dit is geen stedelijk ontwikkelingsproject D11.2. Het is daarom niet nodig om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook hoeft voor dit project geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen.

Conclusie

Een m.e.r. beoordeling of m.e.r. plicht is niet aan de orde.

4.7 Natuur

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de nieuwe Wet natuurbescherming die sinds 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet vervangt drie natuurwetten, namelijk de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Naast een bundeling van de wetten hebben ook inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden. Zo zijn enkele beschermde soorten vervallen die eerder wel beschermd waren en andersom. De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de wet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Ter bescherming van de Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Quickscan ecologie

Door het bureau Van der Goes en Groot is op 6 maart 2023 een quickscan ecologie uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt het volgende.

Op grond van het onderzoek zijn beschermde, niet vrijgestelde soortgroepen te verwachten die staan weergegeven in Tabel 1. In de tabel wordt onderscheid gemaakt tussen de aangetroffen soort-groepen in en nabij het plangebied en de potenties daarvoor binnen het plangebied. Ook wordt onderscheid gemaakt tussen mogelijk (incidentele) aanwezigheid en gebruik als essentieel leefgebied (zoals bijvoorbeeld vaste verblijfplaatsen).

Beschermde, niet vrijgestelde soorten	Aangetroffen nabij het plangebied (literatuur en veldbezoek)	Mogelijk aanwezig in plangebied	Mogelijk beschermde functie aanwezig binnen het plangebied
Planten	NDFP	nee	nee
Vissen	nee	nee	nee
Amfibieën	NDFP	nee	nee
Broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten	ja	ja	niet-jaarrond beschermde nesten
Broedvogels met jaarrond beschermde nesten	veldbezoek. NDFP	ja	jaarrond beschermde nesten
Grondgebonden zoogdieren	NDFP	nee	nee
Vleermuizen	NDFP	ja	foerageergebied
Overige beschermde fauna	nee	nee	nee

Afbeelding 19 tabel 1 overzicht beschermde, niet vrijgestelde soortgroepen

Beschermde soorten

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt grofweg van half maart tot half juli. In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

Het plangebied ligt op circa 2,5 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'De Wilck'. Gezien de afstand en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

¶ Het geplande project leidt mogelijk tot verhoogde emissie van stikstof. Aanbevolen wordt een analyse uit te voeren van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Als deze depositie boven 0,00 mol/ha/jaar komt bestaat een vergunningsplicht.

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Alle aanwezige bebouwing kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft dieren de kans om het plangebied te ontvluchten en een alternatief leefgebied te benutten in de omgeving.
- Ontzie groenvoorzieningen zoveel mogelijk tijdens de werkzaamheden en het (tijdelijk) opslaan van machines en materialen. Gebruik zo klein mogelijke werkbreedtes en probeer dezelfde bouwwegen voor zowel aanvoer als afvoer te gebruiken.

- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan richting te behouden leefgebied van fauna gewerkt worden zodat dieren niet ingesloten raken en een grotere kans hebben het werkgebied te ontvluchten.
- Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

Bevordering natuur

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in het plangebied versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Er zijn veel goede websites beschikbaar met tips en informatie over groen bouwen en het natuurlijk inrichten van tuinen. Als aanvulling worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het plaatsen van speciale kasten aan bomen/in muren en het geschikt maken of openhouden van spouwmuren ten behoeve van vleermuizen.
- Het plaatsen van voorzieningen voor Spreeuwen door middel van speciale dakpannen, vogelvides of inmetselstenen.
- Het plaatsen van zogenaamde 'insectenhôtels' aan de muren van de bebouwing, in tuinen of in bestaande of aan te planten groenstructuren.
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals Eenstijlige meidoorn, Wilde liguster, Gewone vlier, Sleedoorn of Klimop die vogels en insecten als vlinders, wilde bijen en zweefvliegen kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, (spits)muizen en vleermuizen.

Nader ecologisch onderzoek

Gezien de uitkomsten van de quickscan is door het bureau Van der Goes en Groot een vervolgonderzoek uitgevoerd naar de Huismus en overige broesvogels. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

In en direct rond het plangebied werden in het geheel geen Huismussen gehoord of gezien. Ook in de directe omgeving zijn geen broedende Huismussen vastgesteld. Er kunnen daarom geen negatieve gevolgen zijn door de plannen voor de Huismus.

In het plangebied zijn geen vogelsoorten met jaarrond beschermde verblijfplaatsen aanwezig. Er kunnen in de bebouwing of het omliggend groen in het broedseizoen wél andere soorten broedvogels vestigen met niet-jaarrond beschermde nesten. Dergelijke vogelnesten kunnen worden vernield bij ecologisch gevoelige werkzaamheden zoals het slopen van bebouwing, diverse graafwerkzaamheden of het verwijderen van de vegetatie-toplaag. Men dient deze activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden daarom buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg 15 maart tot 31 juli. Deze periode is afhankelijk van bijvoorbeeld het weer en de betrokken soorten. Als onverhoopt buiten deze periode vogels broedend aanwezig zijn, dienen werkzaamheden plaatselijk te worden uitgesteld. Wanneer toch in het broedseizoen gewerkt (moet) gaat worden, is het mogelijk – voorafgaand aan het broedseizoen of voorafgaand aan de vestiging van broedvogels – het plangebied ongeschikt te maken als (nog) geen bewoonde nesten aanwezig zijn.

Voor overige aanwezige soorten geldt onverminderd de zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1).

Conclusie

Uit de quickscan en het vervolgonderzoek blijkt dat het plan niet zorgt voor overtreding van de Wet natuurbescherming.

4.8 Stikstof

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen.

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten alle Natura 2000-gebieden worden beschermd. Maar niet ieder Natura 2000-gebied is van belang voor de beoordeling van de stikstofdepositie. De stikstofdepositie wordt alleen getoetst op Natura 2000-gebieden waarin voor stikstof gevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten voorkomen (vgl. Raad van State 11 maart 2020, ECL:NL:RVS:2020:731).

Beoordeling plan

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een belangrijke tussenuitspraak gedaan m.b.t. het inpassingsplan 'Porthos transport en opslag van CO₂' in Rotterdam. In deze tussenuitspraak is bepaald dat de bouwvrijstelling waardoor de stikstofuitstoot tijdens de bouwfase niet meer afzonderlijk hoefde te worden onderzocht en beoordeeld, is komen te vervallen. Deze uitspraak leidt tot een aanpassing in de beoordeling van het bouwen en slopen van een bouwwerk en het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk en de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden. Met andere woorden, vanaf nu moet in elk onderzoek naar de stikstofdepositie ook de bouwfase worden meegenomen. Echter, het gaat hier om de sloop en bouw van 1 woning op ruim 8 km van het Natura 2000-gebied Meijendel & Berkheide. Gelet op de aard/omvang van het plan in relatie tot deze afstand is het niet nodig een AERIUS-berekening te laten uitvoeren voor de bouwfase. Voor de gebruiksfase is gelet op de omvang van het plan en de afstand tot het Natura 2000 gebied een berekening ook niet nodig. Het aspect stikstof levert geen belemmering op.

Conclusie

Het plan veroorzaakt geen stikstofdepositie op een stikstofgevoelig Natura-2000 gebied.

4.9 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21).

De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit en -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water.

Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

2^e Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het 2^e Nationaal Waterplan (NWP2) vastgesteld door het kabinet. Het beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het waterplan vormt daarnaast het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan. Het rijksbeleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde Deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd.

Deze Deltabeslissingen zijn in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en zijn inmiddels in het Nationaal Waterplan 2016-2021 geïntegreerd. De volgende onderwerpen zijn in het Nationaal Waterplan 2016-2021 opgenomen: hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid, gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland, benodigde maatregelen en ontwikkelingen, beheerplannen voor de stroomgebieden, beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico mariene Strategie, beleidsnota Noordzee en functies van de rijkswateren.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren.

Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden.

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)
- de bodem van kwelgevoelige gebieden

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater
- Het aanbrengen van verhard oppervlak

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een *voorkeursvolgorde* voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

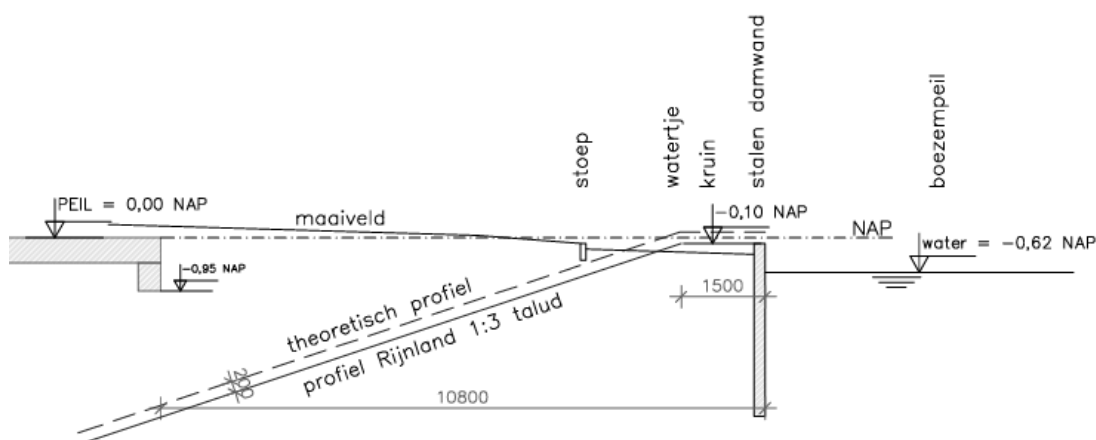
Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen. Op 5 december 2023 is de digitale watertoets uitgevoerd. Omdat er waterbelangen zijn gemoeid met dit plan is advies nodig van het Hoogheemraadschap.

Plan

Het plan bestaat uit de sloop van een voormalige stal en slachterij en daarvoor terugbouwen van een woning. De bebouwing die gesloopt wordt heeft een oppervlakte van 114 m² en de bebouwing die teruggebouwd wordt 63 m². Verder is het terrein nu voor 95% verhard. Deze verharding wordt teruggebracht naar 50% en de rest krijgt een groene invulling. De parkeerplaatsen die aan de voorzijde worden aangelegd zullen bestaan uit halfverharding met grind. Dit plan zorgt hiermee voor een aanzienlijke vermindering aan verhard terrein en bebouwing. Het waterbergend vermogen zal hierdoor toenemen.

Op onderstaande tekening is het profiel van de waterkering opgenomen. Hieruit blijkt dat de bouw van de nieuwe woning geen invloed heeft op de waterkering.



Afbeelding 20 tekening profiel waterkering en nieuwe woning

Conclusie

De bouw van de woning heeft geen negatieve invloed op de waterhuishouding. Wel dient advies gevraagd te worden aan het hoogheemraadschap ivm het bouwen in de waterkering.

4.10 Cultuurhistorie en Archeologie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening.

Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgegaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). Zij vervangt een aantal wetten zoals de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. Zij moeten de kans bieden om zienswijzen in te dienen en bij het vermoeden van landelijke betekenis een adviescommissie van deskundigen inschakelen. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen. Dit betreft de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De minister van OCW kan voortaan wel te beschermen ensembles aanwijzen. De tegemoetkoming van het Rijk aan gemeenten voor excessieve opgravingskosten vervalst. Er is hiervoor een beperkte tegemoetkoming in het gemeentefonds. En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.

Beoordeling

In het bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen groter dan 100 m² en 30 cm diep. Op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid valt het plangebied onder waarde archeologie 2. Met een waarde archeologie 2 komen de voorwaarden overeen met de voorwaarden in het bestemmingsplan. Dat betekent dat er een omgevingsvergunning (archeologisch rapport) is vereist bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm.

Conclusie

Het plan bestaat uit het slopen van bebouwing en het terugbouwen van één woning. De woning krijgt een kleinere oppervlakte dan 100 m². Het is daarom niet noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptief bouwen

In de Zoeterwoudse Omgevingsvisie is ook aandacht besteed aan het onderwerp duurzaamheid. De gemeente zet zich 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 wordt er in Zoeterwoude gestreefd naar een balans in sociale, ecologische en economische duurzaamheid. De speerpunten van de visie zijn:

- We besparen energie, stappen over op duurzame warmtebronnen en wekken onze energie duurzaam op.
- We verminderen ons afval en we hergebruiken en recyclen materialen en passen hernieuwbare materialen toe.
- We richten de leefomgeving klimaat- bestendig in en zorgen zo voor onze veiligheid en gezondheid.
- We verminderen, veranderen en verduurzamen het verkeer.

Beoordeling plan

De woning wordt volgens de eisen van BENG (Bijna Energie Neutraal) gebouwd. Daarbij wordt de woning voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen. Daarnaast wordt door het verwijderen van verharding en een groene inrichting de biodiversiteit verhoogd. Meer groen draagt ook bij aan minder kans op hittestress. En door het groen wordt het waterbergend vermogen vergroot.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de ambities ten aanzien van het aspect duurzaamheid.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de eigenaar hebben een planschadeovereenkomst afgesloten. Voor het overige worden de kosten verhaald via de leges.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden

De initiatiefnemer heeft het plan besproken met de direct omwonenden. Het gaat om de bewoners van het Watertje 45, 46, 47 en 48 en Dorpsstraat 9. De omwonenden kunnen allemaal instemmen met het plan. Ze geven wel mee dat ze de nieuwe woning graag op de plek willen van de bestaande gebouwen.

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met een uitgebreide afwijking dient op overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan is naar de volgende vooroverleginstanties verzonden:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;

Alle vooroverleginstanties hebben gereageerd en aangegeven **geen** opmerkingen op het plan te hebben en een positief advies te geven.

Zienswijzen

De ontwerpomgevingsvergunning zal, conform afdeling 3.4 Awb, 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijzen indienen. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2 Nader bodemonderzoek

Bijlage 3 BUS melding

Bijlage 4 Quicksan ecologie

Bijlage 5 Vervolgonderzoek ecologie (Huismus en overige broedvogels)

