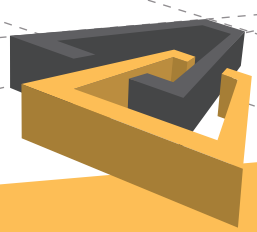
BOdG ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN
NOORDEINDE 130, WADDINXVEEN



20 januari 2021

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN
NOORDEINDE 130, WADDINXVEEN

ontwerp	19 juni 2020
vaststelling	20 januari 2021

BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING 11

1.1 Aanleiding 11

1.2 Ligging en begrenzing 11

1.3 Vigerende bestemmingsplannen 11

1.4 Gekozen planopzet 13

2. BELEIDSKADER 15

2.1 Rijksbeleid 15

2.2 Provinciaal beleid 16

2.3 Regionaal beleid 17

2.4 Gemeentelijk beleid 18

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 21

3.1 Ontstaansgeschiedenis en huidig gebruik 21

3.2 Planbeschrijving 22

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 25

4.1 Bodem en NGE 25

4.2 Water 26

4.3 Ecologie 28

4.4 Archeologie 30

4.5 Cultuurhistorie 31

4.6 Geluid 31

4.7 Bedrijven en milieuhinder 32

4.8 Externe veiligheid 33

4.9 Luchtkwaliteit 35

4.10 Duurzaamheid 36

4.11 Besluit m.e.r. 36

5. JURIDISCHE ASPECTEN 39

5.1 Inleiding 39

5.2 De opzet van de planregels 39

5.3 Handhaving 41

6. UITVOERBAARHEID 43

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 43

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 43

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Noordeinde 130 te Waddinxveen staan momenteel een woning met een grote, aangebouwde schuur en twee vrijstaande bijgebouwen. Van oorsprong betreft het een agrarisch bouwperceel, maar mede vanwege de komst van het Bentwoud zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en heeft de agrarische bebouwing haar functie verloren. Het voornemen bestaat om het perceel te transformeren en één extra, nieuwe burgerwoning te realiseren, op grond van de provinciale 'Ruimte-voor-ruimte'-regeling. De voorgenomen ontwikkeling is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan. Door middel van een herziening van dat plan kan de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van het Noordeinde, in het noordelijk deel van de gemeente Waddinxveen. Het Noordeinde vormt hier ook de gemeentegrens, aan de overzijde van het Noordeinde ligt de kern Boskoop. Het plangebied beslaat een deel van het huidige perceel Noordeinde 130, de plangrenzen komen overeen met de begrenzing van het nieuwe woonperceel. De nieuwe woning zal achter de bestaande boerderij worden gerealiseerd, daar waar nu (deels) nog een schuur staat en komt daarmee op het westelijk deel van het erf te staan. De initiatiefnemer is eigenaar van het gehele perceel. In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied voor de nieuwe woning (links) en het plangebied (rechts).

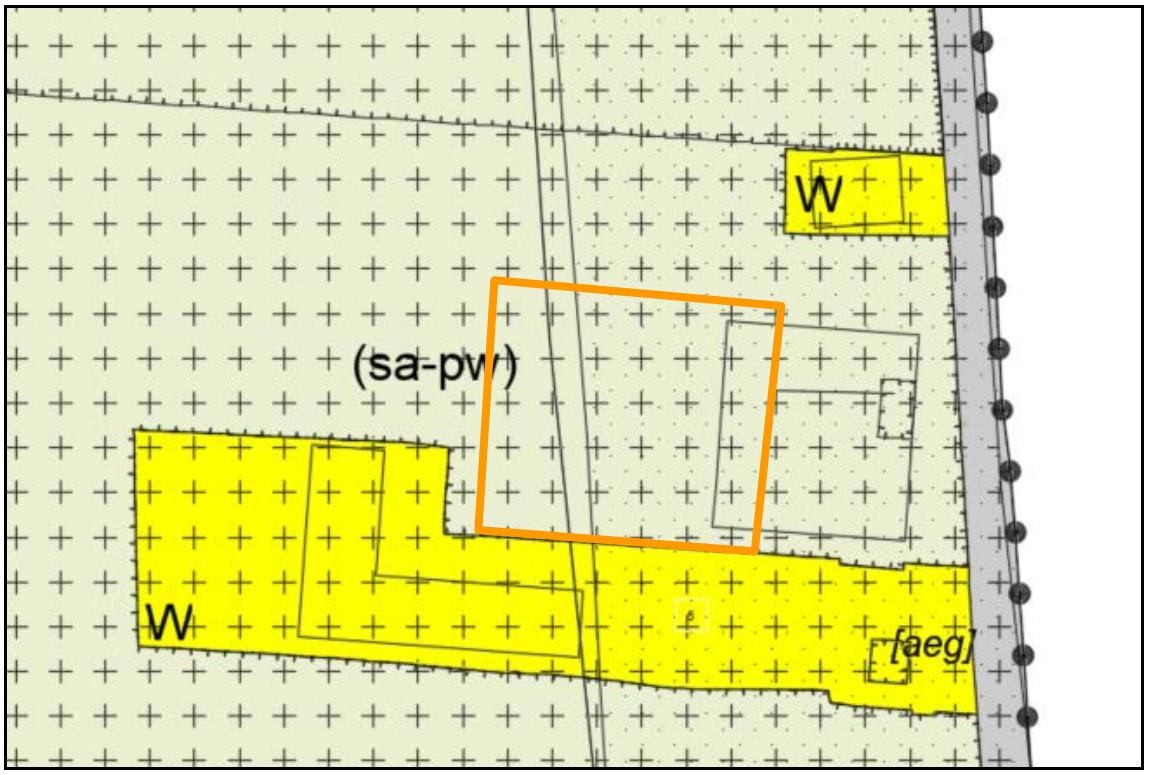
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden van het plangebied geldt voornamelijk het bestemmingsplan "Waddinxveen Noord West", dat op 10 april 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Waddinxveen. Het perceel Noordeinde 130 heeft een bestemming 'Agrarisch' en is voorzien van twee functieaanduidingen, namelijk 'sierteelt' en 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Voor de bestaande bebouwing is een bouwvlak op de planverbeelding ingetekend.

De gronden met een bestemming 'Agrarisch' zijn aangewezen voor agrarische bedrijven, met uitzondering van veehouderijen. Ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt' is een kwekerij met

een daarbij behorende trekkas toegestaan. Met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' is tevens het wonen, anders dan ten behoeve van het agrarisch bedrijf, mogelijk gemaakt. Deze aanduiding is opgenomen voor de bestaande woning en niet van toepassing op de gronden van het plangebied. Het hobbymatig houden van dieren, het telen van gewassen, het houden van dieren als ondergeschikte nevenactiviteit en aan huis verbonden beroepen in de bedrijfswoning is eveneens toegestaan. Bijbehorende functies zoals erven en terreinen, wegen en paden, bruggen en duikers en water zijn ook in de doeleindenomschrijving opgenomen.

Naast de enkelbestemming ‘Agrarisch’ liggen op het perceel Noordeinde 130 drie dubbelbestemmingen. Enerzijds betreft het de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 3’, waarmee mogelijke archeologische waarden worden beschermd. Anderzijds gaat het om een dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’, die is opgenomen ten behoeve van de waterkerende functie van het Noordeinde.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Waddinxveen Noord West” (plangebied oranje omkaderd).

Een heel klein deel van het perceel Noordeinde 130 valt onder het bestemmingsplan “Bentwoud”, dat op 16 september 2015 is vastgesteld. Het betreft de gronden aan de zuidzijde van het perceel waar een vrijstaand bijgebouw staat. Voor deze gronden gelden eveneens een enkelbestemming ‘Agrarisch’ en een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. De hierin opgenomen planregeling komt overeen met die van het plan “Waddinxveen Noord West”. Voorts is een aanduiding “bijgebouwen” op de planverbeelding weergegeven, waarmee de bestaande bebouwing (een schuurtje) is bestemd.



Afbeelding 3: Een klein deel van het plangebied ligt nu in het bestemmingsplan "Bentwoud" (plangebied oranje omkaderd).

De geldende bestemmingsplannen zijn conserverend van aard en staan de realisatie van een extra burgerwoning in het plangebied niet toe. In de geldende plannen zijn ook geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de voorziene woning planologisch mogelijk gemaakt kan worden. Ten behoeve van een extra burgerwoning dient het planologisch kader te worden herzien.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de voorziene ontwikkeling mogelijk te maken. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Waddinxveen en het bestemmingsplan “Waddinxveen Noord West” in het bijzonder. Verder is het plan met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Waddinxveen en in het bijzonder die voor dit bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 / Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (Barro)
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Voor deze onderwerpen zijn kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen opgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

<u>Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan</u>
De nieuwe woning op het perceel Noordeinde 130 sluit aan op het karakter van de omliggende grondgebonden woningen aan het Noordeinde. Daarnaast past de woning binnen de regionale woningbouwafspraken. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing bij een stedelijke ontwikkeling (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201308263/2/R4, overweging 4.3) blijkt, dat realisatie van één of enkele woningen niet aangemerkt wordt als een 'woningbouwlocatie' en daarmee niet als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de ladder voor duurzame verstedelijking op grond daarvan niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de

kleinschaligheid heeft het evenmin invloed op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang', zoals vastgelegd in het Barro. De ontwikkeling past dan ook binnen het nationale beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit
Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hier deel van uit. Deze documenten zijn sinds 1 april 2019 opgegaan in de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie is operationeel vertaald in het Programma Ruimte. Het plangebied is hierbij aangemerkt als een gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). In de Omgevingsvisie is aangegeven dat niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Een deel van die vraag past qua kwaliteit niet daarbinnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn. Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Ook kan de kwaliteit van de groene ruimte aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies.

Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Gedeputeerde Staten zien toe op toepassing door gemeenten van de Ladder voor duurzame verstedelijking en het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Het eindoordeel over stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied ligt bij Provinciale Staten. Deze worden door Provinciale Staten afgewogen en opgenomen op de 3 hectare kaart.

De provincie ziet graag dat de Ladder voor duurzame verstedelijking op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder voor duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden die door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen.

<u>Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling</u>
Zoals uit de conclusie in § 2.1 blijkt, is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Het plan voorziet in de toevoeging van één woning, van een stedelijke ontwikkeling is geen sprake. Hoewel het plangebied net niet onder het bestaand stads- en dorpsgebied valt, ligt het perceel Noordeinde 130 dicht tegen de kern Boskoop aan en kan zonder meer ook van een bebouwingslint worden gesproken. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan de (vroegere) ruimte-voor-ruimte regeling van de provincie Zuid-Holland, aangezien minstens 1.000 m^2 aan bebouwing wordt gesaneerd, waarvan 592 m^2 op het perceel

zelf. Voorts ligt de locatie van de nieuwe woning op voldoende afstand van omringende (agrarische) bedrijven. Aldus leidt de beoogde woning niet tot onevenredige beperkingen. Gesteld wordt dan ook dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende provinciale beleidskaders.

2.3 Regionaal beleid

Regionale Agenda Wonen Midden-Holland
Op 14 maart 2013 is de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland voor de periode 2013-2019 opgesteld. In deze regionale agenda leggen de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Zuidplas vast hoe zij vorm geven aan de samenwerking rond wonen. Voor de periode 2013-2019 spreken de gemeenten het volgende met elkaar af:

- Gemeenten zetten in op een regionale woningproductie die past bij de behoefte conform de provinciale WoningBehoefteRaming 2010 (migratiesaldo nul) en de bovenregionale opvangtaak voor de Zuidvleugel. De regionale woningbehoefte voor de periode 2010 tot en met 2019 is op basis van migratiesaldo nul geraamd op 10.600 woningen.
- Elke gemeente voert daarvoor de maatschappelijk en financieel urgente projecten uit haar woningbouwprogramma 2012 tot en met 2019 uit.
- Gemeenten kunnen projecten uitwisselen mits ze binnen de capaciteit van de opgegeven urgente woningproductie blijven, deze projecten een redelijk maatschappelijk belang hebben en zich niet in het buitengebied bevinden of er geen binnenstedelijk groen voor wordt opgeofferd.
- Gemeenten bevorderen lokaal een kansrijke, kwalitatief diverse woningproductie die past bij de vraag in de markt. Zij baseren zich daarvoor op lokale en/of (sub)regionale woonvisies en analyses van de woningmarkt, zoals woningbehoeftenonderzoeken.
- Gemeenten gaan daarbij uit van een gemeenschappelijke regionale indeling in prijsklassen. Daarnaast hanteren gemeenten een verdeling in eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen (gestapeld).
- Gemeenten hanteren daarvoor ook een gemeenschappelijke regionale indeling in woonmilieus, te weten een hoofdindeling in stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus. Vanwege de enorme diversiteit in dorpse woonmilieus hanteren gemeenten voor dorpse woonmilieus een onderverdeling gebaseerd op type gemeenschap en ruimtelijke opzet.
- Gemeenten monitoren met elkaar eenmaal per twee jaar de voortgang en inhoud van de woningproductie en het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is een flexibel instrument dat bij gewijzigde marktomstandigheden bijgesteld kan worden.
- Gemeenten onderzoeken met elkaar, woningcorporaties en andere partijen zoals beleggers/ particuliere verhuurders de problematiek en mogelijke oplossingen rond de huisvesting van lage middeninkomens nader.
- Gemeenten verkennen met elkaar en betrokken partijen de behoefte van arbeidsmigranten aan tijdelijke huisvesting en mogelijke oplossingen hiervoor.
- Gemeenten brengen met betrokken partners het zorg gerelateerde aanbod aan huisvesting voor bijzondere doelgroepen structureel in beeld en delen deze informatie periodiek met elkaar. Daarnaast bespreken gemeenten initiatieven voor nieuwe zorg gerelateerde huisvestingsvoorzieningen voor bijzonder doelgroepen met elkaar om te beoordelen of deze bijdragen aan gesignaleerde tekorten en voldoende spreiding tussen gemeenten.
- Voor mensen die moeten uitstromen uit de maatschappelijke opvang richting reguliere woningen maken gemeenten met elkaar en betrokken partners afspraken over een redelijke verdeling van het beschikbaar te stellen aanbod en de daarbij in te zetten instrumenten voor woonruimteverdeling.

Conclusie regionaal beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling
In algemene zin kan gesteld worden dat de planontwikkeling in overeenstemming met de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland. Het plan voorziet in de toevoeging van slechts één woning en is in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten, op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat het plan onderdeel kan uitmaken van de Regionale Agenda Wonen.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Waddinxveen 2030
De structuurvisie Waddinxveen 2030 is op 3 oktober 2012 door de gemeenteraad van Waddinxveen vastgesteld. In de structuurvisie wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Waddinxveen tot 2030 aangegeven. Het plan doet uitspraken over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij ook aandacht is besteed aan sociale aspecten.

Kenmerkend voor Waddinxveen is de ligging tussen stad en platteland, waardoor het als kleinstedelijk valt aan te merken. Deze identiteit heeft geleid tot de ambitie van groeigemeente met een dorps karakter. Waddinxveen wil met betrekking tot het aspect 'wonen' dan ook bouwen voor de lokale en regionale behoefte, waarbij de in het verleden gemaakte afspraken met de regio zoveel mogelijk wordt nagekomen. Vanwege de veranderende marktomstandigheden is het woningbouwprogramma ten opzichte van de structuurvisie uit 2006 echter naar beneden bijgesteld. In plaats van 6.000 woningen wordt uitgegaan van een programma van 4.250 woningen tot 2030. Dit betekent, dat jaarlijks gemiddeld 200 woningen worden gebouwd. Met deze prognose is aangesloten bij de regionale woonagenda.

Een belangrijk deel van de Waddinxveense woonkwaliteiten wordt bepaald door de groen- en waterstructuren binnen de bebouwde kom. Naast de interne groenstructuur wordt de kwaliteit van het wonen in Waddinxveen voor een belangrijk deel gedragen door de kleinschalige opzet van de wijken en buurten. Mensen voelen zich er thuis vanwege de ‘menselijke maat’, de aanwezige voorzieningen en het feit dat ze hun buurten kennen. De ruimtelijke kwaliteit vormt dan ook het belangrijkste uitgangspunt voor nieuw ontwikkelingen; deze ontwikkelingen moeten bijdragen aan de toekomstige woon-, leef- en werkklimaat van Waddinxveen.

Op de integrale kaart van de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de groenblauwe zone, buiten de kern. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van één nieuwe woning, na toepassing van de ‘Ruimte-voor-ruimte’-regeling. In de structuurvisie wordt het volgende gesteld ten aanzien van woningbouw in dit gebied:

Naast de woningbouw in de Lanen en Linten (ISP) is de toevoeging van woningen in het buitengebied slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk. In lijn met het provinciaal beleid staat Waddinxveen alleen extra woningbouw toe in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling en het beleid voor nieuwe landgoederen. De uitvoering van dit beleid past goed in deze structuurvisie, omdat beide regelingen bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en de gemeente als geheel.

Woonvisie 2018-2022
De gemeenteraad heeft op 13 december 2017 de Woonvisie Waddinxveen 2018-2022 vastgesteld. Het doel van deze woonvisie is richting te geven aan het beleid rondom wonen en de woningmarkt in Waddinxveen. Die richting bestaat uit een hoofddoelstelling, vier pijlers en een woningbouwprogramma.

Hoofddoelstelling: prettig wonen voor iedereen
Waddinxveen ligt op het grensvlak van stad en platteland. Het voorzieningenniveau is goed, de sociale cohesie is sterk, er is werkgelegenheid en de gemeente heeft een rijk verenigingsleven. Waddinxveen is goed bereikbaar. Dat maakt Waddinxveen een aantrekkelijke woongemeente. Iedereen die dat wil moet op een prettige, geschikte manier kunnen wonen in Waddinxveen. Daarom moet de woningvoorraad zo goed mogelijk aansluiten bij de markt en moeten mensen die hulp nodig hebben bij het vinden van passende huisvesting worden ondersteund.

Pijler 1: beschikbaarheid en betaalbaarheid
Er moet variatie zijn in het woningaanbod, zodat iedereen een geschikte woning kan vinden in Waddinxveen. De gemeente wil dan ook kwaliteit en diversiteit bieden, zowel qua woning als qua woonomgeving.

Pijler 2: wonen, zorg en welzijn
Prettig wonen hangt voor een groot deel ook samen met contact hebben met anderen en verzorgd worden wanneer dat nodig is en wonen in een geschikte woning.

Pijler 3: duurzaamheid
Duurzaamheid is een belangrijk thema in zowel de bestaande voorraad als nieuwbouw. Door duurzaam te bouwen of woningen te verduurzamen, wordt bijgedragen aan een beter woon- en leefklimaat.

Pijler 4: leefbaarheid
Prettig wonen hangt voor een belangrijk deel samen met leefbaarheid. Iedereen moet zich prettig en veilig kunnen voelen in de eigen directe woonomgeving. In Waddinxveen is de leefbaarheid goed. Doel is om dit zo te houden. Goede kwaliteit hangt samen met de woning zelf, maar ook met de woonomgeving. Waddinxveen kent verschillende woonmilieus. De gemeente bewaakt de aanwezige variatie in woonmilieus. Daarnaast wordt ingezet op woonmilieus met een onderscheidend karakter ten opzichte van de woonmilieus die in een bepaalde wijk al aanwezig zijn.

Woningbouwprogramma
Om aan de vraag te voldoen is het van belang inzicht te hebben in het gewenste programma voor Waddinxveen. Waddinxveen heeft veel ruimte om woningbouwplannen te realiseren. Naast de uitbreidingslocaties Park Triangel en 't Suyt zet de gemeente in op binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie van vastgoed. De verdeling in vraag naar koop- en huurwoningen is ongeveer 55-45. De wenselijke verdeling tussen eengezins- en meergezinswoningen is min of meer gelijk. Van het nieuwbouwprogramma in Waddinxveen wil de gemeente minimaal 30% in de sociale huur realiseren. Daarnaast wordt ingezet op 12% middeldure huur en 10% goedkope koop. De rest is in het middeldure en dure koopsegment. De woningbouw wordt gemonitord door middel van een jaarlijks bij te stellen woningbouwprogramma.

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

Parkeerbeleid
Op 9 juli 2014 heeft de gemeenteraad het parkeerbeleid vastgesteld (zie bijlage 2) en dit is in 2017 aangevuld (zie bijlage 3). Dit parkeerbeleid geeft aan wat wordt verstaan onder een goede parkeersituatie en wat het bereik van de verantwoordelijkheid van de gemeente is. Het parkeerbeleid is een uitwerking van het eerder door de gemeenteraad vastgestelde Mobiliteitsplan Waddinxveen 2013-2020. Met het parkeerbeleid werkt de gemeente aan het bereiken van de ambities uit het mobiliteitsplan.

Groenstructuur en Groenbeleidsplan 'Waddinxveen Hart voor Groen'
Uit evaluatie van het Groenstructuurplan 2004 kwam naar voren dat onderscheid tussen categorieën groen miste; al het groen stond aangegeven als hoofdstructuur, wat in de praktijk belemmerend werkte. Voor bomen kwam hetzelfde naar voren. Dit werkte uit in veel teleurstelling over de procedure bij de verlening van kapvergunningen. Er miste een visie op de inrichting en samenstelling van het groen. Dit is meegenomen in het Groenstructuur en Groenbeleidsplan.

In mei 2016 heeft de gemeenteraad het Groenstructuur en Groenbeleidsplan 'Waddinxveen Hart voor Groen' vastgesteld. In het groenstructuur en groenbeleidsplan worden de hoofd- en wijkgroenstructuren van het gemeentelijke groen vastgelegd. Tevens worden praktische beleidskaders voor het openbaar groen verwoord. Dit om duidelijkheid en toegankelijkheid naar een brede doelgroep te bieden. Dit wordt versterkt met kaartmateriaal dat onderscheid maakt tussen hoofd- en wijkgroenstructuur. Het beleid rond de hoofdgroenstructuur geeft prioriteit aan het behouden en versterken van het groen, er is weinig mogelijk door een streng beschermingsregime. Voor wijkgroen geldt een milder beschermingsregime, voor overig groen is meer mogelijk. Voor alle categorieën geldt dat bij een ingreep/ontwikkeling groen gecompenseerd wordt. Het groenstructuur en het groenbeleidsplan biedt meer ruimte voor een praktische afweging bij het kappen van bomen.

<u>Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling</u>
De voorgenomen ontwikkeling leidt tot de oprichting van een woning op het perceel Noordeinde 130 te Waddinxveen. De ontwikkeling past binnen het (ruimtelijk) beleid van de gemeente Waddinxveen, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Waddinxveen 2030 en de Woonvisie 2018-2022. Conform het parkeerbeleid wordt op de locatie bovendien in voldoende parkeergelegenheid voorzien. De realisatie van één nieuwe woning aan het Noordeinde heeft daarnaast geen invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse, noch op de hoofdgroenstructuren. Geconcludeerd wordt, dat dit bestemmingsplan past binnen de gestelde gemeentelijke beleidskaders.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

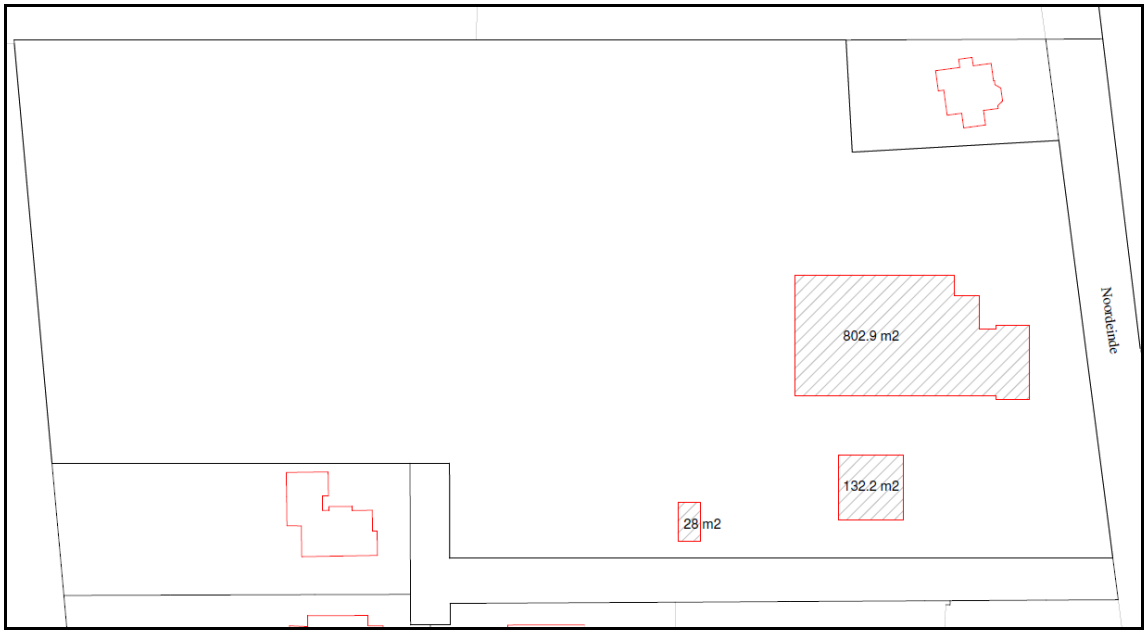
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens daarop in te gaan wordt eerst de ontstaansgeschiedenis en het huidig gebruik beschreven.

3.1 Ontstaansgeschiedenis en huidig gebruik

De gronden van het plangebied maakten vroeger deel uit van een veenwildernis, die in de dertiende eeuw is ontgonnen ten behoeve van landbouw. Het ontgonnen land werd echter tussen 1500-1700 voor turfwinning ontgraven. Daardoor ontstonden aan weerszijden van de middeleeuwse ontginningsweg Noordeinde diverse veenplassen. Het overgrote deel daarvan (aan de westzijde van het Noordeinde) werd in de tweede helft van de achttiende eeuw ingepolderd, het gedeelte aan de oostzijde een eeuw later.

Het huidige gebied rondom Noordeinde 130 geeft nog een goed beeld van een voornamelijk negentiende-eeuws polderlandschap met bijbehorende bebouwing. De polder heeft een kenmerkend regelmatig rechthoekig wegen- en verkavelingspatroon en ligt daarnaast enkele meters lager dan het omliggende land. Om het water uit de polders te weren liggen kaden om de polders heen. Dwars op de verkavelingsrichting lopen enkele brede sloten die 'tochten' worden genoemd. Deze tochten vervullen een belangrijke rol in de afwatering van de polder. Het grootste gedeelte van gebied is nagenoeg volledig in gebruik voor akkerbouw. Een kleiner gedeelte wordt gebruikt voor sierteelt. Het is een open gebied met weinig opgaand groen.

De in de omgeving van het plangebied aanwezige bebouwing bestaat uit de lintbebouwing langs de westelijke kant van het Noordeinde en het Gouwebos ten oosten van deze weg. Dit lint bestaat uit een menging van functies als wonen, kleinschalige bedrijvigheid, agrarische bedrijven, kwekerijen en een bouwmarkt.



Afbeelding 4: (kadastrale ondergrond) bestaande situatie.

Op het perceel Noordeinde 130 staat momenteel een boerderij, bestaande uit een agrarische bedrijfswoning aan de voorzijde met aan de achterzijde een grote schuur die tegen de woning is aangebouwd. Deze boerderij is gebouwd in 1765 en is vermoedelijk de oudste nog

bestaande boerderij langs deze weg. Het pand was oorspronkelijk in eigendom van koning Willem II, die het als uitvalsbasis voor jachtpartijen gebruikte (zie ook § 4.5). Zowel ten noorden als ten westen van de oorspronkelijke schuur is sprake van aangebouwde uitbreidingen met verschillende bouwhoogten. Onder andere de achtergevel van het oorspronkelijk vrijstaande zomerhuis aan de noordzijde van het perceel is 'ingepakt' in één van die aanbouwen. Verder staan op het perceel nog twee losse bijgebouwen, één met het voorkomen van een hooiberg en een kleiner bijgebouw schuin daarachter, op de zuidwestzijde van het perceel.

3.2 Planbeschrijving

Mede vanwege de ontwikkeling van het Bentwoud op de voormalige agrarische gronden ten westen van het perceel Noordeinde 130 zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en heeft de agrarische bebouwing haar functie verloren. De eigenaar van het perceel is dan ook van plan om de gronden te herontwikkelen. Het voornemen is om daarbij gebruik te maken van de (provinciale) 'Ruimte-voor-ruimte'-regeling.

In de plantoelichting van het bestemmingsplan "Waddinxveen Noord West" is ingegaan op de provinciale Ruimte-voor-ruimte-regeling. Destijds is aangenomen dat het gebied grotendeels zijn agrarische functie zou behouden, waardoor de ruimte-voor-ruimte-regeling niet bij recht of door een flexibiliteitsbepaling mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan. Echter, overwogen is dat de 'Ruimte-voor-ruimte'-regeling voor specifieke locaties gewenst kan zijn, hetgeen per aanvraag beoordeeld zal moeten worden.

Tot enkele jaren terug kende de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland een specifieke 'Ruimte-voor-ruimte'-regeling. Die regeling ging uit van (forfaitaire) oppervlaktenormen: per 5.000 m^2 te saneren kas mocht één compensatiewoning worden teruggebouwd. Hetzelfde gold voor 1.000 m^2 bedrijfsgebouwen en voor het omzetten van 2,25 hectare boom- en sierteeltbestemming. Daarbij was tevens een combinatie van fysieke sanering en een financiële bijdrage mogelijk. De staat en de waarde van de opstallen deed er daarbij niet toe. Bepalend was het ruimtelijk criterium.

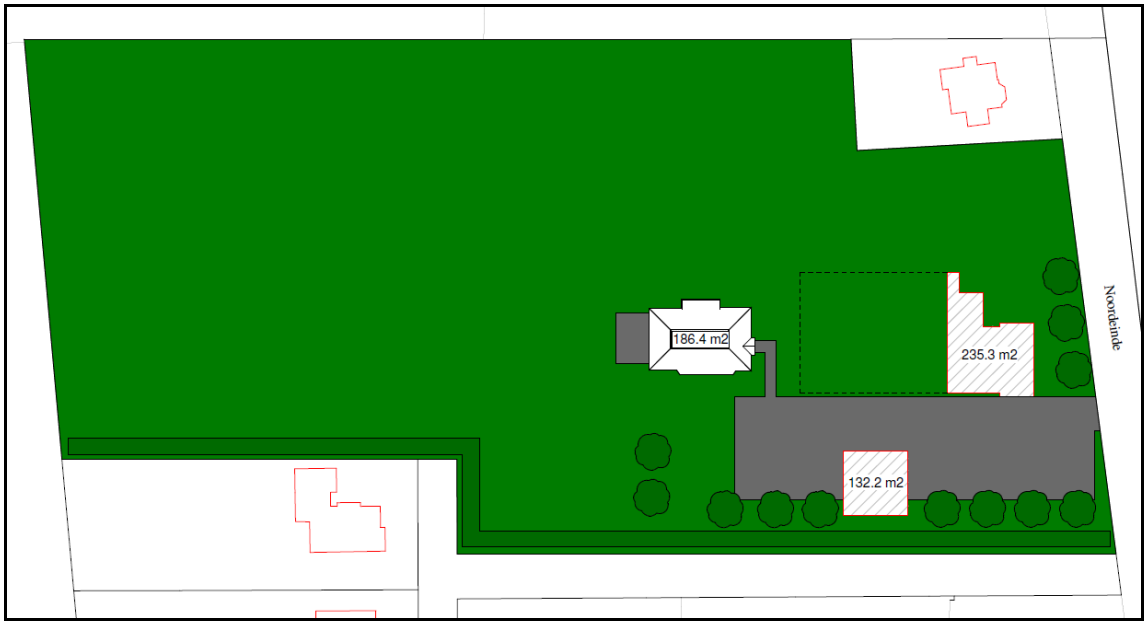
De huidige Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland bevat geen gedefinieerde 'Ruimte-voor-ruimte'-regeling meer. Ondanks dat de Omgevingsverordening geen specifieke regeling meer kent, kan nog steeds van de (uitgangspunten van) de 'Ruimte-voor-ruimte'-regeling gebruik worden gemaakt. Op grond van de Omgevingsverordening wordt de voorgenomen ontwikkeling dan wel meer op de kwalitatieve verbetering in plaats van de kwantitatieve verbetering beoordeeld. Het gaat dan om:

- duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en/of sierteelt;
- wegnemen van verharding;
- toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- andere maatregelen waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

De (oude) genoemde oppervlaktes worden daarbij overigens nog wel door de provincie Zuid-Holland als richtlijn gehanteerd.

Zoals uit de hieronder opgenomen situatietekening "nieuw" kan worden afgeleid, bestaat het voornemen om een aanzienlijk deel van de huidige bebouwing op het perceel Noordeinde 130 te slopen. Van de huidige hoofdbebouwing blijft de woning aan de voorzijde, met een grondoppervlak van 235 m^2 staan. De schuur wordt ingekort en de achterzijde daarvan wordt in originele staat teruggebracht, wat bijdraagt aan de cultuurhistorische waarden. Daarnaast blijft ook het bijgebouw met het voorkomen van een hooiberg (132 m^2) staan. Per saldo leidt

dit tot een afname van circa 595 m^2 aan bebouwing op het perceel Noordeinde 130. Uitgaande van de vroegere 'norm' van 1.000 m^2 te saneren bebouwing, is het noodzakelijk om zogenaamde extra 'sloopmeters' te verwerven. Hiertoe wordt in totaal 408 m^2 bijgekocht van een ander perceel aan het Noordeinde.



Afbeelding 5: De beoogde nieuwe situatie.

De nieuwbouw op het perceel, met het adres Noordeinde 128, zal bestaan uit een woning met een oppervlak van circa 190 m^2. Deze woning wordt achter de al bestaande woning gerealiseerd, doch minder ver naar achteren als de woningen ten zuiden van het te herontwikkelen perceel (Noordeinde 126 a, b en c). Vanzelfsprekend wordt ernaar gestreefd om de nieuwbouw op een landschappelijk aanvaardbare wijze in te passen, zodat sprake zal zijn van een merkbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Naast dat de nieuwe woning in het verlengde van de bestaande woning komt te liggen en de zichtlijnen verbeteren, wordt het perceel ontdaan van oude bebouwing en zal ook gebiedseigen beplanting worden toegepast bij de inrichting van het nieuwe erf.


Afbeelding 6: Impressie van de nieuwe woning.

Voor de woning gelden de standaard bouwbepalingen, zoals die ook gelden voor alle andere woningen in het nu geldende bestemmingsplan “Waddinxveen Noord West”. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voldoen aan de parkeereis.
Ten aanzien van de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Noordeinde 130 kan worden opgemerkt dat de sloop van de aangebouwde schuren tot een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zal leiden. Zo komen de oorspronkelijke gevels van de stal en het zomerhuisje weer volledig in het zicht te staan. Verder wordt de achtergevel van de schuur herplaatst richting het woonhuis en wordt bij het terugbouwen van de nieuwe achtergevelmuur zoveel mogelijk gebruik gemaakt van oorspronkelijk bouwmateriaal, zoals de nog goede ijsselsteentjes en de stalramen. De stal behoudt zijn hoofdvorm doordat de achtergevel wordt afgesloten met eenzelfde wolfseindkap als in de huidige situatie. Aldus komt het achtergevelaanzicht weer zoveel mogelijk overeen met de oorspronkelijke situatie. Vanzelfsprekend wordt ook het erf rondom het huis heringericht.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Bodem en NGE

Bodemkwaliteit
De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Het deel van de gronden waarop de nieuwe woning is voorzien, is onderworpen aan een verkennend bodemonderzoek[1]. Uit het chemisch-analytisch onderzoek van het milieukundig bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, kobalt, koper, nikkel, lood, zink en PAK. De overige onderzochte parameters zijn niet aangetroffen. Verder is de ondergrond licht verontreinigd met kwik, molybdeen en lood. Tenslotte is het grondwater uit de peilbuis niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Deze onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot vervolgonderzoek of sanerende maatregelen. Milieuhygiënisch gezien zijn er geen belemmeringen voor het beoogde gebruik. Op basis van het bodemonderzoek wordt dan ook geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde nieuwbouw.

NGE (niet gesprongen explosieven)
Naast eventuele verontreinigingen kunnen in de bodem ook nog niet gesprongen explosieven aanwezig zijn. Het betreffen hier dan veelal explosieven die tijdens de bombardementen in de Tweede Wereldoorlog zijn gevallen. Uit ervaring blijkt, dat circa 10 tot 15% van deze explosieven niet functioneerden en als blindganger in de bodem zijn achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden. In 2012 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van dergelijke explosieven voor het grondgebied van de gemeente Waddinxveen. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van NGE. Verder onderzoek is daardoor niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van NGE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als bij graafwerk gestuit wordt op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

[1] Hoste Milieutechniek bv, Verkennend bodemonderzoek Noordeinde achter 130 te Waddinxveen, juni 2019, kenmerk U19-0462.

4.2 Water

4.2.1 Beleid en normstelling

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Eventuele opmerkingen van de waterbeheerder worden meegenomen in de totstandkoming van de definitieve versie.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW).
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21).
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan.
- Provinciale Structuurvisie.
- Verordening Ruimte.

Waterbeheerplan 2016-2021

Voor de planperiode 2016 - 2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het waterschap aan wat zijn ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- 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 er om dat het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden is. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De 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 het hoogheemraadschap rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Waterplan Boskoop en Waddinxveen

De gemeenten Waddinxveen en Boskoop hebben, in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, in 2010 een gezamenlijk waterplan opgesteld. Voor de gemeenten is het zorgvuldig omgaan met water van groot belang, onder andere vanwege de ligging in het waterrijke landschap van de veenpolders. Het waterplan bevat een gezamenlijke visie en een maatregelenplan. De beoogde resultaten van de visie zijn 'droge voeten', schoon water en een aantrekkelijker Waddinxveen en Boskoop. Op de visiekaart zijn de hoofdstructuren van het watersysteem (die fungeren als belangrijke ruimtelijke dragers), de ecologische verbindingszones en de landschappelijke elementen weergegeven. Bij herontwikkeling kunnen deze elementen dienen als basis voor de planvorming. In de visie is aan de hand van vier thema's het bestaande (water)beleid vertaald naar een optimaal watersysteem in 2030:

veiligheid en wateroverlast:
In 2030 is het watersysteem veilig voor wateroverlast, duurzaam en robuust. Lokaal betekent dit dat de veenkades veilig zijn en dat er ruimte is voor waterberging, zodat bij hevige buien de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

waterkwaliteit en ecologie:
Het water in Waddinxveen is in 2030 helder met een gevarieerde planten- en dierenwereld. De randvoorwaarde daarvoor is een goede (ecologische) waterkwaliteit. De bronnen die dit beletten worden zoveel mogelijk aangepakt.

gebruik en beleving:
In 2030 is een hoge belevingswaarde en een optimale benutting op en rond het water bereikt. De verbeteringen zijn zoveel mogelijk gecombineerd met (recreatieve) ontwikkelingen. Hiervoor zijn zoveel mogelijk duurzame bouwmethoden toegepast en zijn de (cultuur)historische waarden zoveel mogelijk hersteld.

beheer en onderhoud:
Het onderhoud en beheer van het oppervlaktewater is in 2030 afgestemd op de gebruiksfuncties van het water (en de oevers). Het hoogheemraadschap en de gemeente werken efficiënt samen, waardoor de totale kosten zo laag mogelijk zijn.

Om de visie in 2030 te bereiken, is een aantal maatregelen benoemd. Het waterplan zet vooral in op de verbetering van de waterkwaliteit en ecologie. De bedoeling is meer oevers natuurvriendelijk in te richten en hier werk van te maken zodra lokaal groot onderhoud van oevers nodig is. Met de aanleg van natuurvriendelijke oevers wordt de waterkwaliteit in Waddinxveen verbeterd. Tegelijk wordt een onderzoek gestart naar de oorzaken van de slechte/ matige waterkwaliteit om de waterkwaliteit verder te kunnen verbeteren. Hierbij wordt samengewerkt met de hoogheemraadschappen.

4.2.2 Watertoets

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betrekt de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het beheer van het watersysteem is in handen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

De beoogde herontwikkeling betreft de realisatie van één vrijstaande woning op het nieuwe perceel Noordeinde 128. Deze woning wordt gerealiseerd met gebruikmaking van de 'Ruimte-voor-ruimte'-regeling. Dit betekent dat 1.000 m^2 aan agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt; hiervan bevindt zich 592 m^2 op het perceel Noordeinde 130 en de rest wordt elders langs de Noordeinde verwijderd. De nieuw te bouwen woning heeft een grondoppervlak van zo'n 190 m^2. Daarnaast dient voor de ontsluiting een nieuwe in-/uitritconstructie gerealiseerd te worden op eigen terrein. De beoogde herontwikkeling zal naar verwachting niet / nauwelijks leiden tot een toename van het verhard oppervlak. Omdat verder geen slootdempingen plaatsvinden, wordt het treffen van compenserende maatregelen niet noodzakelijk geacht.

Ter hoogte van de Noordeinde ligt een regionale waterkering. De bij deze kering behorende kern- en beschermingszone, alsook het profiel van vrije ruimte, liggen over het perceel Noordeinde 130. De beoogde nieuwe woning bevindt zich echter buiten deze zones, zodat de waterkerende functie van dit dijklichaam niet nadelig wordt beïnvloed.
De beoogde woning wordt uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel en wordt aangesloten op het huidige rioolstelsel. Mogelijk dat het hemelwater dat op de daken valt wordt afgekoppeld. Het is daarbij van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK´s-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van water. Het aspect water staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg. De vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied.

4.3 Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Hieronder worden beide aspecten nader toegelicht.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde ecologische quickscan[2] blijkt, dat het plangebied niet is gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op ruim 6,5 kilometer. Ook gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland en belangrijke weidevogelgebieden zijn op gepaste afstand gelegen (minimaal 1,3 kilometer). Gezien de afstand tot deze gebieden, de ligging van het plangebied in de directe nabijheid van de bebouwde kom van Waddinxveen en het

[2] Buro Maerlant, Waddinxveen Noordeinde 130; ecologische quickscan, februari 2020.

kleinschalige karakter van de ontwikkeling, wordt gesteld dat de beschermde natuurgebieden niet worden beïnvloed. Ten gevolge van dit project zal mogelijk sprake zijn van een zeer beperkte stikstofdepositie, maar gelet op de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied zal geen sprake zijn van een causaal verband tussen de zeer beperkte stikstofdepositie van de beoogde ontwikkeling en dat natuurgebied. De bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds verstorende) buffer. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

Soortbescherming
Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt dat in het plangebied de volgende beschermde diersoorten verwacht worden c.q. aanwezig zijn:

- vleermuizen;
- vogels;
- rugstreeppad.

Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan. In het plangebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht; uitzonderingen betreffen algemeen voorkomende diersoorten. Hiervoor geldt echter op basis van de provinciale verordening een vrijstelling.

<u>Vleermuizen</u>
In de omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, waaronder de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. De meeste soorten zijn in meer of mindere mate gebouwbewonend. In het projectgebied zijn geen bomen aangetroffen met voor vleermuizen geschikten holten. Daarnaast is de aanwezige bebouwing beoordeeld als ontoegankelijk en ongeschikt voor vleermuizen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is dan ook redelijkerwijs uitgesloten. De beoogde ontwikkeling heeft verder geen invloed op de vliegroutes en op de foerageermogelijkheden.

<u>Vogels</u>
In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek algemene vogels waargenomen, zoals merel, ekster en kauw. De te slopen gebouwdelen bieden geen potentie als broedlocatie; nesten werden tijdens het veldbezoek dan ook niet waargenomen. Desondanks zijn er diverse algemene vogelsoorten die op de meest uiteenlopende plekken kunnen broeden. Door preventief rekening te houden met de broedperiode, kan voorkomen worden dat in gebruik zijnde nesten worden verstoord.

Door het ontbreken van beschutte (broed)plekken ontbreken voor de meeste jaarrond beschermde soorten eveneens potenties in het plangebied. Uilen (zoals de steenuil en de kerkuil) verblijven ook op meer open zolders. Sporen werden echter niet aangetroffen. De huismus heeft niet veel nodig om te kunnen broeden, zodat enige potentie aanwezig was. Echter werd de huismus, in deze tijd van het jaar (mei) prominent aanwezig op en nabij nestlocaties, zowel in het plangebied zelf als de ruime omgeving niet gezien of gehoord.

Sporen van de huismus werden ook niet aangetroffen. De aanwezigheid van nesten van de huismus en/of overige jaarrond beschermde soorten kan op basis van deze habitatscan worden uitgesloten.

Rugstreeppad

In de omgeving van het plangebied is de rugstreeppad waargenomen. Door het ontbreken van voortplantingswater en voldoende beschutting ontbreken potenties voor deze soort. De rugstreeppad is echter zéér mobiel en kan gebieden snel koloniseren. Voorkomen moet worden dat binnen het plangebied tijdelijke plassen ontstaan. Als stagnatie van (hemel)water in de voortplantingsperiode (half april tot en met september) niet voorkomen kan worden, dient het bouwterrein met amfibieschermen afgezet te worden.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt gesteld, dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Niet uitgesloten kan worden dat broedende vogels in de nabijheid aanwezig zijn, zodat wordt geadviseerd de werkzaamheden aan en nabij de bebouwing buiten het broedseizoen uit te voeren. Ook dient stagnatie van (hemel)water voorkomen te worden, dan wel amfibieschermen geplaatst te worden.

4.4 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de onbekende waarden is de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld, de bekende waarden zijn opgenomen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK).

Op 16 november 2012 heeft de gemeente Waddinxveen de gemeentelijke Nota Archeologiebeleid vastgesteld. Het beleid bestaat uit de “Nota archeologiebeleid gemeente Waddinxveen” en de “Toelichting op de archeologische waarden- en verwachtingen en beleidskaart van Waddinxveen”. De essentie van het archeologiebeleid van de gemeente Waddinxveen bestaat uit het 'archeologieproof' maken van nieuwe bestemmingsplannen en beheersverordeningen en voldoet hiermee aan de eisen van de Monumentenwet 1988 (nu de Erfgoedwet). De nota is een relatief algemeen document en is niet zo snel aan een actualisatie toe. De toelichting op de archeologische waarden- en verwachtingen en beleidskaart Waddinxveen is in tegenstelling tot de nota wel aan veranderingen onderhevig. Door nieuwe inzichten, ontwikkelingen en nieuwe onderzoeken is de archeologische verwachtingenkaart en daarmee de beleidskaart verouderd. In opdracht van de gemeente Waddinxveen heeft de Omgevingsdienst Midden-Holland de archeologische beleidskaart daarom recentelijk geactualiseerd.

Voor het plangebied zijn twee archeologische verwachtingswaarden van toepassing. Deze archeologische verwachtingswaarden zijn conform het bestemmingsplan “Waddinxveen Noord West” overgenomen in dit bestemmingsplan door middel van de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2", ter plaatse van het Noordeinde en de te realiseren woning (oostzijde plangebied), en "Waarde - Archeologie 3" voor de gronden aan de westzijde van de nieuwe woning. In deze dubbelbestemmingen is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden, alvorens eventuele bodem verstorende activiteiten uitgevoerd mogen worden. Toetsing zal plaatsvinden zodra sprake is van een concreet bouwplan.

4.5 Cultuurhistorie

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Hierdoor is een verplichting ontstaan om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In het plangebied komen cultuurhistorische waarden voor. De boerderij op het perceel Noordeinde 130 is gebouwd in 1765 en is vermoedelijk de oudste nog bestaande boerderij aan het Noordeinde. Het pand was oorspronkelijk enige tijd eigendom van koning Willem II, die het als uitvalsbasis voor jachtpartijen gebruikte. Het pand heeft echter geen monumentale status, noch is het complex opgenomen in de gemeentelijke monumentenlijst. In het bestemmingsplan “Waddinxveen Noord West” is echter wel rekenschap gegeven aan de historische waarde van het bebouwingslint van het Noordeinde.

Omdat met de voorgenomen ontwikkeling ook een groot deel van de tegen de woning aangebouwde schuren zal worden gesloopt, is een quick scan naar de cultuurhistorische waarden uitgevoerd[3]. Hieruit komt naar voren dat, onder andere door de sloop van die aangebouwde bebouwing en het herstel dan wel de herplaatsing van de oorspronkelijke achtergevelmuur, sprake zal zijn van een verbetering van de cultuurhistorische waarden. De beoogde werkzaamheden hebben dan ook betrekking op de delen van het erf die als detonerend kunnen worden aangemerkt.

De slotsom is dat de voorgenomen ontwikkelingen vanuit het belang van cultuurhistorie aanvaardbaar zijn.

4.6 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Wegverkeerslawaai

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een geluidsgevoelig object mogelijk, namelijk een woning). Deze woning ligt binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg als bedoeld in de Wet geluidhinder, te weten het Noordeinde (N455). Toetsing aan de grenswaarden uit de

[3] Novio Ruimtelijke Analyses, Quick scan cultuurhistorie Noordeinde 130, mei 2019.

Wet geluidhinder is aan de orde, zodat een akoestisch onderzoek is uitgevoerd[4]. Uit dat onderzoek blijkt dat vanwege het Noordeinde de berekende geluidsbelasting op de nieuwe woning ten hoogste 47 dB (inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder) bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB. Gesteld wordt dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Overige geluidsbronnen
Het plangebied is niet gelegen binnen de toetsingszone van een gezoneerde spoorweg en ook niet binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Toetsing aan de betreffende grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Luchtvaart- en scheepvaartlawaai zijn evenmin aan de orde. In de directe omgeving van het plangebied is wel bedrijvigheid gelegen die mogelijk voor geluidhinder kan zorgen. Hiervoor wordt verwezen naar § 4.7.

Conclusie
Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat het thema geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuhinder

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Het plangebied ligt in het oude bebouwingslint aan de westzijde van het Noordeinde, alwaar van oudsher de woonfunctie en agrarische bedrijvigheid naast elkaar voorkomen. Daarnaast maakt deze weg als N455 onderdeel uit van het provinciale wegennetwerk en kan dan ook gekarakteriseerd worden als hoofdontsluitingsweg. Vandaar dat de omgeving van het plangebied op grond van de VNG-uitgave gekarakteriseerd wordt als ‘gemengd gebied’. Dit betekent, dat de van toepassing zijnde hinderafstanden met één afstandsstap verkleind mogen worden.

Op grond van het geldende bestemmingsplan “Waddinxveen Noord West” mogen in de omgeving van het plangebied diverse inrichtingen aanwezig zijn, die op grond van de VNG-uitgave beschikken over een hindercontour. Het gaat in alle gevallen om agrarische bedrijven,

[4] Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai nieuwbouwplan Noordeinde 130, januari 2020, projectnummer: VL.1924.R01.

waarbij het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak op circa 125 meter afstand ligt (Noordeinde 134). Hier is ter plaatse een agrarisch bedrijf toegestaan (niet zijnde een veehouderij), alsmede een kwekerij. Dit geldt ook voor het agrarisch bouwvlak ter plaatse van het perceel Noordeinde 122B/C, dat op zo'n 145 meter ten zuiden van het plangebied ligt. Op grond van de VNG-uitgave is hier sprake van een maximale hindercontour van 10 meter voor het aspect 'geluid'. Voor de aspecten 'geur', 'stof' en 'gevaar' geldt een hindercontour van 0 meter. Gezien de afstand van deze bouwvlakken tot aan het plangebied, vormen deze contouren geen belemmering. Daarnaast zijn tussen deze agrarische bedrijven en het plangebied reeds bestaande woningen van derden gesitueerd, die bepalend zijn voor de gebruiksmogelijkheden van de percelen.

Op ruim 130 meter ten westen van de beoogde woning is op grond van het geldende bestemmingsplan "Boskoop-Dorp" aan de percelen Pastoor Daalmansplantsoen 41A, 42, 43 en 43A-C een bedrijfsbestemming toegekend. Op grond van deze bestemming mogen de percelen gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor dergelijke bedrijfsactiviteiten geldt een maximale hindercontour van 10 meter; hieraan wordt voldaan. De betreffende percelen zijn tevens voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – huidige bedrijfsactiviteit'. Dit betekent, dat bestaande bedrijfsactiviteiten die vallen in een hogere milieucategorie ook toegestaan zijn. Dit is van belang voor het perceel Pastoor Daalmansplantsoen 42, alwaar een carrosseriefabriek aanwezig is en mag zijn. Een dergelijke bedrijfsactiviteit (SBI-code 29201) kent op grond van de VNG-uitgave een maximale hindercontour van 100 meter voor aspect 'geluid', 50 meter voor aspect 'geur', 10 meter voor aspect 'gevaar' en 0 meter voor aspect 'stof'. Geen van deze contouren reikt tot aan de beoogde woning. Daarnaast liggen in de directe omgeving van deze carrosseriefabriek reeds bestaande woningen, die bepalend zijn voor de gebruiksmogelijkheden op het perceel.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt gesteld, dat de in de omgeving van het plangebied aanwezige bedrijven door de beoogde ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Daarnaast geldt dat ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar) onacceptabel wordt geacht.

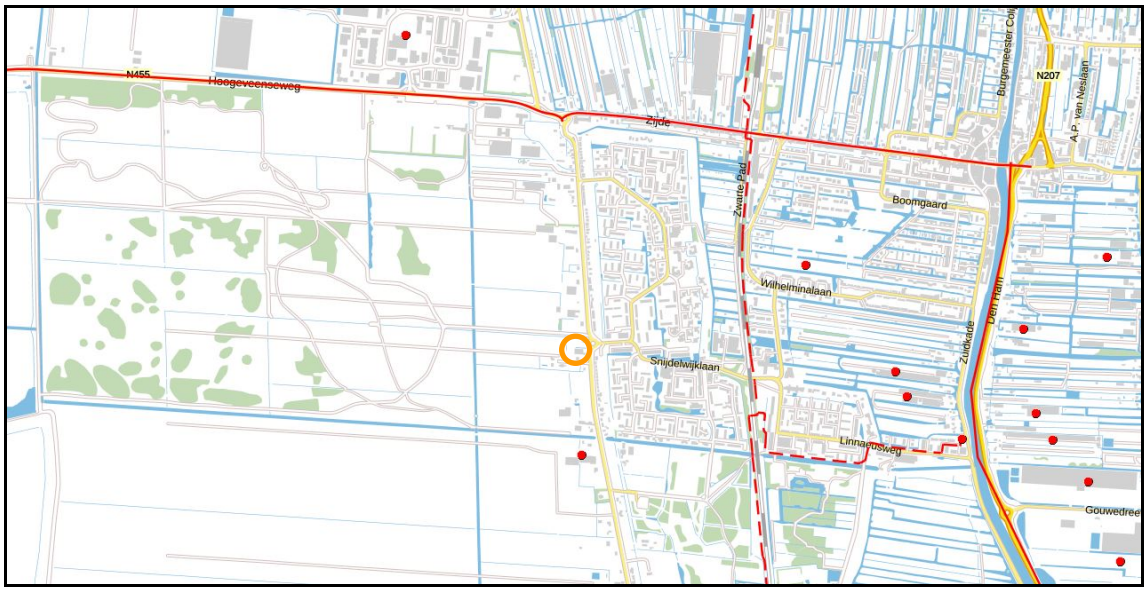
In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Uit afbeelding 7 blijkt dat in de omgeving van het plangebied diverse risicobronnen aanwezig zijn. Het gaat hierbij om zowel stationaire bronnen als transportroutes. Deze worden hieronder nader uiteengezet.

Stationaire bronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron bevindt zich op een afstand van circa 290 meter ten zuiden van het plangebied. Het betreft hier een bovengrondse propaantank met een inhoud van 4.900 liter op het perceel Noordeinde 120. Binnen een straal van 1.000 meter rondom het plangebied zijn nog enkele andere bovengrondse propaantanks gesitueerd, zoals op het perceel Noordeinde 106 (3.000 liter; circa 900 meter afstand) en op het perceel Boezemlaan 35 (5.000 liter; circa 700 meter afstand). De bij deze tanks behorende 10^{-6} plaatsgebonden risicoafstand bedraagt ten hoogste 20 meter en deze vormen voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering.

Andere stationaire bronnen, zoals een ammoniakkoelinstallatie op het perceel Duitslandlaan 32 en propaantanks op de percelen Zuideinde 105 en 129, liggen op een afstand van meer dan 950 meter. De bijbehorende risicocontouren liggen deels buiten de inrichtingsgrens, maar strekken niet tot aan het plangebied. Daardoor vormen deze bronnen geen belemmering en is een nadere beschouwing niet aan de orde.



Afbeelding 7: Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl; plangebied oranje omcirkeld).

Transportroutes

De dichtstbijzijnde transportroute betreft een hogedruk aardgasleiding die op circa 630 meter ten oosten van het plangebied ligt. Het betreft hier leiding W-517-01 van de Gasunie, met een diameter van ruim 12 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is op de buisleiding gelegen. Uit informatie van de Gasunie[5] blijkt, dat bebouwing op een afstand van respectievelijk 140 meter van deze leiding geen invloed heeft op het groepsrisico. Gesteld wordt, dat deze leiding geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied.

Ook over de provinciale weg N455 (deel Hoogeveenseweg) worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Deze weg bevindt zich op zo'n 860 meter ten noorden van het plangebied. Het aantal transportbewegingen is echter dusdanig laag, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour 0 meter bedraagt. Het groepsrisico ligt ruim onder de 0,1 maal de

[5] N.V. Nederlandse Gasunie, Eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkeling, revisie 4, brief van februari 2008.

oriëntatiewaarde. Gezien de afstand tussen deze transportroute en het plangebied zal de toevoeging van één woning geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. Omdat de transportbewegingen voornamelijk betrekking hebben op de stofcategorie 'brandbare vloeistoffen' en zeer incidenteel 'brandbare gassen' (ter bevoorrading van in de omgeving liggende propaantanks), reikt ook het invloedsgebied niet tot de beoogde woning. Een nadere beschouwing en/of verantwoording wordt niet noodzakelijk geacht.

Aangezien andere mobiele risicobronnen, zoals transport over (spoor)weg en water, zich op een afstand van meer dan 1.500 meter bevinden, wordt gesteld dat deze bronnen geen belemmering vormen en dat een nadere beschouwing niet noodzakelijk is.

Conclusie
Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

4.9 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van een woningbouwlocatie is in de regeling gesteld, dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van één nieuwe woning mogelijk. Vandaar dat de voorgenomen ontwikkeling aangemerkt wordt als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Het uitvoeren van een nader luchtkwaliteitsonderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

De achtergrondconcentratie PM_{10} en NO_2 is volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2020 gelegen tussen de 17 en 19 $\mu g/m^3$ respectievelijk tussen 15 en 20 $\mu g/m^3$. In 2025 bedraagt de concentratie PM_{10} minder dan 18 $\mu g/m^3$; de concentratie NO_2 vermindert tot 10 tot 15 $\mu g/m^3$. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

De gemeenteraad heeft in april 2016 de "Duurzaamheidvisie 2015-2025" vastgesteld. Met behulp van deze visie wil Waddinxveen komen tot een schone en gezonde leefomgeving, duurzaam energiegebruik en een economie waarin producten en materialen worden hergebruikt en grondstoffen hun waarde behouden. Aan deze visie is een uitvoeringsprogramma gekoppeld, waarin diverse activiteiten zijn opgenomen. Bijvoorbeeld het plaatsen van openbare laadpalen elektrische voertuigen, stimuleren van het gebruik van energiezuinige materialen waardoor duurzamer gebouwd wordt en het toepassen van LED in de openbare verlichting.

In zijn algemeenheid kan gezegd worden, dat de geplande woning gebouwd gaat worden conform het op dat moment geldende Bouwbesluit. Dit betekent, dat de woning in ieder geval moeten voldoen aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Dit houdt onder meer in, dat de beoogde woning als gasloos wordt uitgevoerd. De woning wordt dan ook voorzien van een warmtepomp en daar waar mogelijk worden ook zonnepanelen aangebracht. Daardoor wordt het mogelijk om de woning op een CO_2-neutrale wijze te verwarmen. Het is aan de eindgebruiker van de woning om naar eigen wens nog andere aanvullende duurzaamheidsmaatregelen toe te passen, zoals het aanbrengen van waterbesparende kranen, zonneboilers, gebruik van ledverlichting en dergelijke.

4.11 Besluit m.e.r.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r . De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

Laatstgenoemde is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling) .

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r-(beoordelings)plichtig is:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer betreft.

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

De bebouwingsmogelijkheden nemen bij de planontwikkeling niet toe ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie. De sloop van de agrarische bebouwing en de realisatie van één vrijstaande woning betreft een wijziging die naar aard en omvang zeer beperkt is. Bovendien nemen de gebruiksmogelijkheden nauwelijks toe. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

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

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels
- Bestemmingsregels
- Algemene regels
- Overgangs- en slotregels

5.2.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

5.2.2 Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

<u>Enkelbestemmingen</u>
Artikel 3 Wonen

<u>Dubbelbestemmingen</u>
Artikel 4 Waarde - Archeologie - 2
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 3
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

<u>Artikel 3 Wonen</u>

De gronden van het plangebied zijn voorzien van de bestemming “Wonen”, conform de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Waddinxveen Noord West”. Binnen deze bestemming is een woning toegestaan. Naast de woonfunctie zijn ook aan huis verboden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Ook bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water,

waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen mogen worden opgericht dan wel aangelegd.
Binnen de bestemming mag maximaal één hoofdgebouw (de woning) worden gebouwd, met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hiertoe is op de planverbeelding een bouwvlak opgenomen. Voor de woning is in de regels een maximum goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter vastgelegd.

Voor de bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels diverse goot- en bouwhoogtes opgenomen, als ook oppervlaktematen. Ook is sprake van enkele afwijkingsmogelijkheden, zowel van de bouw- als de gebruiksregels, bijvoorbeeld om een Bed & Breakfast te realiseren of om een groter oppervlak aan bedrijfsmatige activiteiten toe te staan.

Opgemerkt wordt dat de gronden van de agrarische bedrijfswoning niet in het plan zijn opgenomen en een agrarische bestemming behouden. Naast de gronden in Waddinxveen (bij elkaar 4,5 hectare) heeft de agrariër 52 hectare landbouwgrond met bijbehorende loodsen in Bleiswijk. Ten behoeve van die agrarische functie blijft de bestemming Agrarisch van toepassing.

Artikel 4 en 5 Waarde - Archeologie - 2 en 3
De gronden binnen het plangebied aan het Noordeinde zijn voorzien van de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie - 2” en “Waarde - Archeologie - 3”. Aan de zijde van het Noordeinde is sprake van de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie - 2”, de westzijde van het plangebied kent een dubbelbestemming “Waarde - Archeologie - 3”. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem die een oppervlak hebben van meer dan 100 m^2 (waarde 2) en 1.000 m^2 (waarde 3) en die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld, dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige (aanleg)werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering
Met de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” wordt de waterkerende functie van het Noordeinde beschermd. In principe mag op deze gronden niet gebouwd worden, met dien verstande dat bestaande bebouwing wordt gerespecteerd. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan evenwel nieuwe bebouwing worden toegestaan, mits de waterbeheerder om advies wordt gevraagd en de waterkerende functie niet onevenredig wordt geschaad.

5.2.3 Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 Algemene bouwregels
Dit artikel bevat een regeling voor bestaande maten die afwijken van de voorgeschreven maten in de planregels. Het artikel betreft uitsluitend een bouwbepaling en geen gebruiksbepaling. Met deze bepaling wordt voorkomen dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht komen te vallen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels
Dit artikel bepaalt welk gebruik wordt gerekend tot strijdig gebruik. Hieronder worden in ieder geval vormen van buitenopslag, het gebruik van gronden en gebouwen voor prostitutie en het gebruik van gronden en gebouwen voor de exploitatie van een coffeeshop verstaan. Verder zijn in artikel 9 van de planregels bepalingen omtrent het aantal (te realiseren) parkeerplaatsen opgenomen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane maten. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels
In artikel 11 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3 Handhaving
Illegale bebouwing zal, over het algemeen, opvallen. Spoedig hiertegen optreden is dan ook de regel. Illegaal gebruik is moeilijker te constateren, het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden is dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het voert te ver om uit de jurisprudentie af te leiden dat in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers wegbestemd.

De bestemmingsregels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving van het bestemmingsplan voor een ieder duidelijk kan zijn. Dit komt met name door de formulering van de bouwregels en de specifieke gebruiksregels, waarin is aangegeven wat gebouwd mag worden en welke manieren van gebruik van de gronden en bouwwerken in ieder geval in strijd met de bestemming zijn.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico de nieuwe woning in het plangebied. Tussen de gemeente Waddinxveen en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over de grondexploitatie van het gebied. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de door de gemeente te maken kosten in het kader van de beoogde ontwikkeling. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar. De gemeente Waddinxveen vervult voorts enkel een kaderstellende en toetsende rol.

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en 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 ontwerpbestemmingsplan wordt dan ook aan de volgende adviesorganen/ instanties toegezonden:

1. Gedeputeerde Staten van Zuid- Holland.
2. Hoogheemraadschap van Rijnland.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan indienen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden eventueel ingediende zienswijzen afgewogen door de gemeenteraad van Waddinxveen.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 49
Artikel 1 – Begrippen 49
Artikel 2 – Wijze van meten 53

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 55
Artikel 3 – Wonen 55
Artikel 4 – Waarde - Archeologie - 2 59
Artikel 5 – Waarde - Archeologie - 3 62
Artikel 6 – Waterstaat - Waterkering 65

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 67
Artikel 7 – Antidubbeltelregel 67
Artikel 8 – Algemene bouwregels 67
Artikel 9 – Algemene gebruiksregels 67
Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels 68

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 69
Artikel 11 – Overgangsrecht 69
Artikel 12 – Slotregel 69

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan "Noordeinde 130" met identificatienummer NL.IMRO.0627.BPNoordeinde130-0401 van de gemeente Waddinxveen.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar – ingevolge de regels – regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

Aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

Aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, ambachtelijk, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroeps- of bedrijfsactiviteit, inclusief ondergeschikte (productie gebonden) detailhandel, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken op hetzelfde perceel wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Achtererf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bed & breakfast:

een kleinschalige overnachtingsgelegenheid ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is. Onder een Bed & breakfast worden niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

Bestaande situatie:

ten aanzien van bebouwing: bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen.
ten aanzien van gebruik: het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak.

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bruto vloeroppervlakte (bvo):

bruto-oppervlakte als bedoeld in NEN2580.

Coffeeshop:

een horeca-inrichting waar verkoop en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt.

Dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

Dakopbouw:

het vergroten van een bestaande ruimte door het realiseren van een verhoging van het bestaande dak (nokverhoging) of door het optrekken van de gevel.

Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Horeca:

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van een nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening.

Huishouden:

één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

Nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie en voorzieningen ten behoeve van gedeelde duurzame energie, zoals koude- en warmteopslag.

Ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte tot een maximum van 50 m² als zodanig gebruikt mag worden.

Ondersteunende horeca:

ondergeschikte horecavoorzieningen binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren.

Peil:

het peil gemeten vanaf het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein wordt gemeten vanaf de aansluitende, afgewerkte gemiddelde maaiveldhoogte aangrenzend aan het bouwwerk.

Prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

Seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

Voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

Voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen; bij een hoekperceel wordt de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel, die naar de weg of openbaar groen is gekeerd ook beschouwd als voorgevellijn.

Woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Zijgevel:

een gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw die voor en achtergevel met elkaar verbindt.

Artikel 2 – Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 Bebouwingspercentage

de verhouding tussen het bebouwde deel van een bouwvlak of bestemmingsvlak en het onbebouwde deel.

2.3 Bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 Breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 Goothoogte van een bouwwerk

a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
b. bij meerdere/ verschillende (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en/of boei-boordhoogten wordt de goot- en/of boeiboordhoogte gemeten bij het dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw;
c. bij toepassing van een lessenaarsdak wordt goothoogte gemeten op het hoogste snijpunt van het dakvlak met de daaronder gelegen gevel: onder de gevel wordt tevens verstaan het hart van de scheidsmuren met een gebouw op een aangrenzend bouwperceel.

2.7 Inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 Oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten;

met daarbij behorende:

c. tuinen, erven en terreinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. waterlopen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 1 per bouwvlak;
c. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 respectievelijk 10 meter.
d. de inhoud van de bebouwing, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m^3.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, op minimaal 1,0 m afstand achter de voorgevellijn;
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijbehorende bouwwerken tevens voor de voorgevellijn toegestaan, mits:
    1. het bestaande bouwwerken betreft, of
    2. de bijbehorende bouwwerken voldoen aan de navolgende bepalingen:
        1. uitsluitend aan- en/of uitbouwen zijn toegestaan;
        2. de breedte van een aan- en/of uitbouw voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 50% van de breedte van de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw;
        3. de goothoogte van een aan- en/of uitbouw voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 3,0 m;

4. de bouwhoogte van een aan- en/of uitbouw voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 5,0 m;
5. de diepte van een aan- en/of uitbouw bedraagt maximaal 1,50 m;

c. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bouwperceel bedraagt niet meer dan:
   1. in geval van een bouwperceel kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bouwperceel;
   2. in geval van een bouwperceel groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bouwperceel dat groter is dan 100 m²;
   3. in geval van een bouwperceel groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bouwperceel dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 7 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1,0 m;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2,0 m. Indien de terreinafscheidingen op de grens met het openbaar gebied staan, bedraagt de bouwhoogte:
   1. maximaal 1,0 m;
   2. maximaal 2,0 m, indien deze tenminste op een afstand van 1,0 m ten opzichte van de perceelgrenzen wordt gerealiseerd;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking bouwhoogte bijbehorend bouwwerk

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3, voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing en aan het straatbeeld;
c. er geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en bergingen ten behoeve van bewoning.

3.4.2 Aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit

Woningen mogen mede worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten als ondergeschikte functie met dien verstande dat:

a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
b. de woning blijft voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
c. de activiteiten worden uitgeoefend door tenminste een bewoner van de woning en ten hoogste één werknemer;
d. groothandel, horeca en detailhandel zijn uitgesloten, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsactiviteiten alsmede goederen die ter plaatse in het kader van de aan-huis-gebonden activiteiten zijn vervaardigd;
e. er geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de buurt als gevolg van bijvoorbeeld geluids- of geuroverlast, reclame, verkeersaantrekkende werking of een onaanvaardbare parkeerdruk in de openbare ruimte waardoor extra verkeersmaatregelen waaronder parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
f. er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een milieuvergunning of een melding op grond van milieuwetgeving verplicht is.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 teneinde een Bed & Breakfast toe te staan, met dien verstande dat:

a. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd dient te blijven;
b. het aantal kamers niet meer dan 3,0 bedraagt;
c. de woning door de hoofdgebruiker dient te worden bewoond;
d. de Bed & Breakfast voorziening binnen de ter plaatse, op grond van de bouwregelgeving, toegestane bebouwing (hoofdgebouw met de daarbij bijbehorende bouwwerken) gerealiseerd dient te worden;
e. de toegevoegde voorziening door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag (kunnen) functioneren als een zelfstandige woning;
f. het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, waarbij als parkeernorm geldt 1 parkeerplaats per kamer, tenzij blijkt dat het parkeren binnen het openbaar gebied niet leidt tot een onevenredige hinder voor de woonomgeving;
g. de Bed & Breakfast voorziening geen onevenredige afbreuk mag veroorzaken aan de gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
h. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex behouden dienen te blijven.

3.5.2 Afwijking aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2 teneinde een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan tot een oppervlakte van maximaal 90 m², met dien verstande dat:

a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken mag worden gebruikt;
b. het bepaalde in lid 3.4.2 van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 4 – Waarde - Archeologie - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.3 Weigeringsgrond vergunning

Indien uit het in lid 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 4.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

4.2.4 Uitzondering archeologisch rapport

Het overleggen van een archeologisch rapport zoals bedoeld in lid 4.2.1 is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt;
b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen.

4.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid 4.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. welke het normale onderhoud en/of gebruik betreffen; het aanleggen van drainage wordt beschouwd als vallend onder het normale agrarische gebruik;
b. welke reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden kan slechts worden verleend, indien door de in lid 4.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

4.3.4 Voorwaarden

Voor zover de in lid 4.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden van de gronden, kunnen een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.3.5 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
c. het overleggen van een archeologisch rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

4.3.6 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de bestemming 'Waarde Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 5 – Waarde - Archeologie - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

5.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.3 Weigeringsgrond vergunning

Indien uit het in lid 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 5.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

5.2.4 Uitzondering archeologisch rapport

Het overleggen van een archeologisch rapport zoals bedoeld in lid 5.2.1 is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt;
b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen.

5.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. welke het normale onderhoud en/of gebruik betreffen; het aanleggen van drainage wordt beschouwd als vallend onder het normale agrarische gebruik;
b. welke reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden kan slechts worden verleend, indien door de in lid 5.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

5.3.4 Voorwaarden

Voor zover de in lid 5.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden van de gronden, kunnen een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3.5 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
c. Het overleggen van een archeologisch rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.3.6 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de bestemming 'Waarde Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 6 – Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. waterkering;
b. onderhoud, beheer, instandhouding en verbetering van de waterkering.

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan de bestaande bouwwerken welke aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en ten behoeve van deze bestemming.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere bestemmingen, mits het bevoegd gezag schriftelijk advies inwint bij de waterbeheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 – Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 – Algemene bouwregels

8.1 Maximale maatvoering

a. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
b. in het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid a uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingswet, op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan, minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 9 – Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeren

a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de wijziging van de gebruiksomvang en/of de wijziging van de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de nota ’Parkeerbeleid', van de gemeente Waddinxveen, vastgesteld op 9 juli 2014 en de Notitie 'Toepassing parkeerbeleid en resultaten', van de gemeente Waddinxveen, vastgesteld op 9 mei 2017 en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.

c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

9.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

a. de aanleg of het gebruik van onbebouwde gronden als opslag, stort- of bergplaats voor onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
b. het gebruik van gronden en gebouwen voor het uitoefenen van prostitutie en de exploitatie van een seksinrichting;
c. het gebruik van gronden en gebouwen voor de exploitatie van een coffeeshop.

Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

a. het overschrijden van bebouwings- of bestemmingsgrenzen voor zover betrekking hebbende op erkers, balkons, buitentrappen, luifels en soortgelijke bouwwerken;
b. het overschrijden van bebouwings- of bestemmingsgrenzen door gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en soortgelijke delen van gebouwen ingeval de overschrijding meer bedraagt dan op grond van de bouwregels is toegestaan;
c. beneden peil gelegen ruimtes in één laag binnen en buiten het bouwvlak. Voordat afwijking wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap;
d. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
e. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bouwgrenzen met maximaal 3,0 m, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 – Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 11.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 onder a met maximaal 10%;
c. lid 11.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2 onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. lid 11.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Noordeinde 130', gemeente Waddinxveen.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Noordeinde 130, Waddinxveen

Enkelbestemmingen

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A2 — Waarde - Archeologie - 2

WR-A3 — Waarde - Archeologie - 3

WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken

bouwvlak

project:
Noordeinde 130, Waddinxveen
gemeente:
Waddinxveen
fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)
opdrachtgever:
Coen Schiereck

datum : 20 januari 2021

schaal : 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0627.BPNoordeinde130-0401

ondergrond: o_NL.IMRO.0627.BPNoordeinde130-0401

BOdG ruimtelijk advies
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580