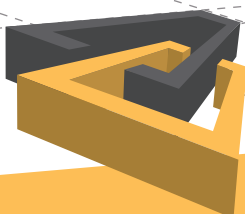


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PLASWEG 4, WADDINXVEEN

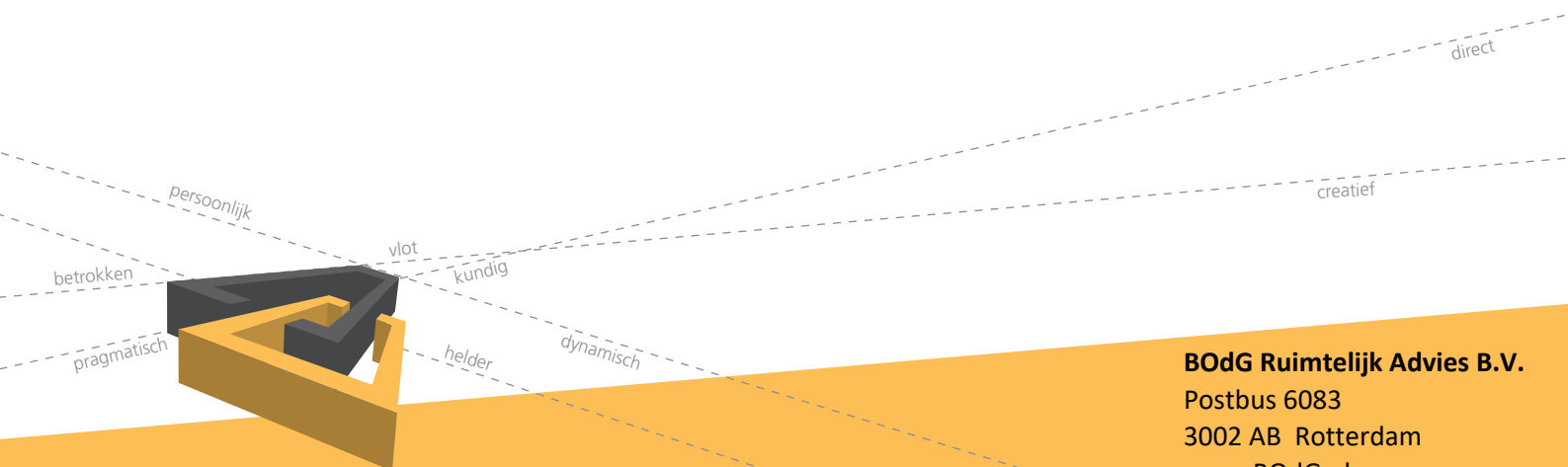


18 oktober 2018

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PLASWEG 4, WADDINXVEEN

Datum	18 oktober 2018
In opdracht van	Coen Schiereck Bouwkundige Werkzaamheden en Adviezen B.V.



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

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Procedure	9
2. BELEIDSKADER.....	11
2.1 Nationaal beleid.....	11
2.2 Provinciaal beleid.....	12
2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid.....	13
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	17
3.1 Bestaande situatie	17
3.2 Projectbeschrijving	17
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	21
4.1 Water	21
4.2 Milieuzonering	22
4.3 Geluid.....	22
4.4 Luchtkwaliteit	23
4.5 Externe veiligheid	24
4.6 Bodem.....	25
4.7 Archeologie.....	26
4.8 Flora en fauna	27
4.9 Duurzaamheid.....	29
4.10 Milieueffectrapportage	30
5. UITVOERBAARHEID	33
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	33
5.2 Vooroverleg ex artikel.....	33
6. CONCLUSIE	35

BIJLAGE: Projectkaart

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Op het perceel Plasweg 4 te Waddinxveen staat een woonboerderij met aan de achterzijde een schuur. De eigenaar van het perceel is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats drie nieuwe woningen te bouwen. Eén van die woningen komt meer aan de voorzijde van het perceel, ter vervanging van de woonboerderij, terwijl de twee andere woningen aan de achterzijde van het perceel worden gebouwd. Die twee woningen krijgen een eigen ontsluiting op het Nicolaaserf.

Omdat realisatie van deze woningen niet mogelijk is op grond van het geldend juridisch-planologisch kader (zie § 1.3), dient voor deze ontwikkeling van het bestemmingsplan te worden afgeweken. Dat kan met toepassing van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Dit document dient hiertoe als ruimtelijke onderbouwing.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het projectgebied betreft het perceel Plasweg 4 te Waddinxveen en ligt in het zuidwestelijk deel van de bebouwde kom van Waddinxveen. De Plasweg vormt aan de noordwestzijde de begrenzing, de overige grenzen worden gevormd door een watergang (noordoostzijde en zuidoostzijde) en de erfgrans met het perceel Plasweg 6 (zuidwestzijde). In de directe omgeving van het projectgebied is woningbouw aanwezig of in ontwikkeling ('t Suyt). Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het projectgebied weer.



Afbeelding 1: Ligging van het projectgebied in Waddinxveen (links) binnen bebouwingslint (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Bebouwde Kom 2015". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Waddinxveen op 16 december 2015. Na een beroepsprocedure heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 19 oktober

2016 een tussenuitspraak gedaan en heeft de gemeenteraad het plan op 1 februari 2017 deels gewijzigd vastgesteld. Die wijziging had echter geen betrekking op het perceel Plasweg 4.

Voor het projectgebied zijn drie bestemmingen van toepassing (zie afbeelding 2). De huidige woonboerderij is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Zoals de bestemmingsnaam al aangeeft, zijn die gronden bestemd voor woningen met de daarbij behorende voorzieningen. Hoofdgebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak gebouwd worden. De goothoogte bedraagt maximaal vier meter en de bouwhoogte is gemaximeerd op 8 meter. Bijbehorende bouwwerken zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

De strook grond aan de noordoostzijde van het perceel Plasweg 4 kent de bestemming 'Tuin'. Naast tuinen zijn hier ook in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterlopen- en partijen toegestaan. De bestemming 'Tuin' biedt zeer beperkte bouw mogelijkheden.

Tenslotte zijn de bestaande watergangen, tussen de gronden met een bestemming 'Wonen' onderscheidenlijk 'Tuin', bestemd als 'Water'. Enkel gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Water' mogen hier worden gebouwd.

Het gehele perceel is daarnaast op grond van het in september 2018 vastgestelde parapluplan "Archeologie en Parkeren" voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Die dubbelbestemming is primair ten opzichte van de andere voorkomende bestemmingen en bevat de verplichting om, bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en die dieper reiken dan 2,5 meter beneden het maaiveld, een archeologisch rapport te overleggen. Daaruit moet blijken welke archeologische waarden aanwezig zijn en op welke wijze daarmee moet worden omgegaan (d.w.z. bewaren of documenteren). Ook voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, evenals werkzaamheden geldt een vergunningplicht.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Bebouwde Kom 2015" (projectgebied oranje omkaderd).

De voorgenomen ontwikkeling binnen het projectgebied is in strijd met het bestemmingsplan "Bebouwde Kom 2015". Zo vindt de vernieuwbouw van de woonboerderij buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' plaats. Daarnaast worden de twee nieuwe woningen eveneens buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk op gronden met de bestemmingen 'Tuin' en 'Water' gerealiseerd, terwijl die bestemmingen geen woningbouw toestaan. Het bestemmingsplan kent geen afwijkmogelijkheden om de voorgenomen ontwikkeling toe te laten.

1.4

Procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning. In deze vergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een 'reguliere' en een 'uitgebreide' procedure.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk om de gewenste woningen te kunnen realiseren. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin.

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

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 visie 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. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Die uitspraken 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 geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Die 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.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het Rijksbeleid. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Die 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.

Conclusie nationaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit vernieuwbouw van een bestaande woonboerderij en nieuwbouw van twee woningen. Uit een recente overzichtsuitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt, dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een woningbouwlocatie bestaande uit niet meer dan 11 woningen betreft een dergelijke kleinschalige ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling betreft een netto toename van twee woningen. Dit betekent dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat daardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de kleinschaligheid heeft het project 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 hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel vertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Het projectgebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied en ligt binnen een zone die is aangemerkt met de ruimtelijke kwaliteit 'stads- en dorpsrand'. De stads- en dorpsrand is een zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

Eén van de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid is om het bestaand stads- en dorpsgebied beter te benutten, door herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk gebied. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol.

De provincie ziet graag dat deze ladder 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 ruimtelijke plannen.

Conclusie provinciaal beleid

Zoals hiervoor aangegeven bestaat de voorgenomen ontwikkeling uit vernieuwbouw van een bestaande woonboerderij en nieuwbouw van twee woningen. Met de realisatie van nieuwbouw is sprake van een kwaliteitsverbetering die past binnen de ruimtelijke kwaliteit die geldt voor 'stads- en dorpsranden'. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het provinciaal beleid. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling (zie conclusie van § 2.1) is de ladder voor duurzame verstedelijking hierbij niet van toepassing.

2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Regionale Agenda Wonen

In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland hebben de gemeenten van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland vastgelegd hoe zij vorm geven aan de samenwerking rond wonen. Gemeenten zien elkaar als partners en geven daar met deze agenda uitwerking aan. Het is een flexibele samenwerkingsagenda die mee kan met de veranderende woningmarkt en die ruimte geeft aan lokaal en subregionaal woonbeleid.

Doel van de Regionale Agenda Wonen is om gemeenten op regionaal niveau een gemeenschappelijk kader te bieden waardoor zij met elkaar in staat zijn tijdig kansen of ongewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen te signaleren. Vervolgens kan hierop vanuit een gezamenlijk belang adequaat worden ingespeeld. Daarmee willen gemeenten de vitaliteit van Midden-Holland borgen. Verder is de agenda bedoeld als een visie op het wonen in Midden-Holland: de agenda geeft richting aan de samenwerking en is een kader voor verdere verdieping.

In de agenda zijn de volgende afspraken opgenomen:

- Gemeenten zetten in op een regionale woningproductie die past bij de behoefte conform de provinciale WoningBehoefteschatting 2010 (migratiesaldo nul) en de bovenregionale opvangtaak voor de Zuidvleugel.
- 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.
- 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.
- 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.

Structuurvisie Waddinxveen 2030

Deze visie 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. De structuurvisie 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 worden 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 destijds aangesloten bij de regionale woonagenda.

Afbeelding 3 geeft de ruimtelijke ambities van Waddinxveen weer. De belangrijkste ontwikkelingen doen zich - naast een zone rondom het centrum - voor aan de westzijde van het spoor. Hier bevinden zich de belangrijkste uitleglocaties voor wonen, namelijk de woningbouwplannen Triangel en 't Suyt. Het projectgebied ligt direct naast de ontwikkeling van 't Suyt en is aangeduid als "Wonen bestaand". Hier is de beleving van de relatie tussen lint en landschap van belang. Verder wordt ook een deel van het gebied tussen het Bentwoud en het nieuwe glascluster gereserveerd voor de ontwikkeling van woningbouw, waarbij ingezet wordt op intensief grondgebruik.



Afbeelding 3: Uitsnede plankaart Structuurvisie Waddinxveen 2030 (plangebied rood omcirkeld).

Mobiliteitsplan

Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad het Mobiliteitsplan Waddinxveen 2013-2020 vastgesteld. In het mobiliteitsplan staan de volgende ambities:

- een optimaal bereikbaar Waddinxveen;
- verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers;
- stimuleren van het fietsgebruik;
- optimaal benutten van het openbaar vervoer.

Het doel van het mobiliteitsplan is om deze vier ambities te realiseren en daartoe is een routeboek opgesteld. Het routeboek geeft de beleidskaders die gebruikt worden bij de ontwikkelingen en bevat maatregelen om de grootste knelpunten aan te pakken. In het

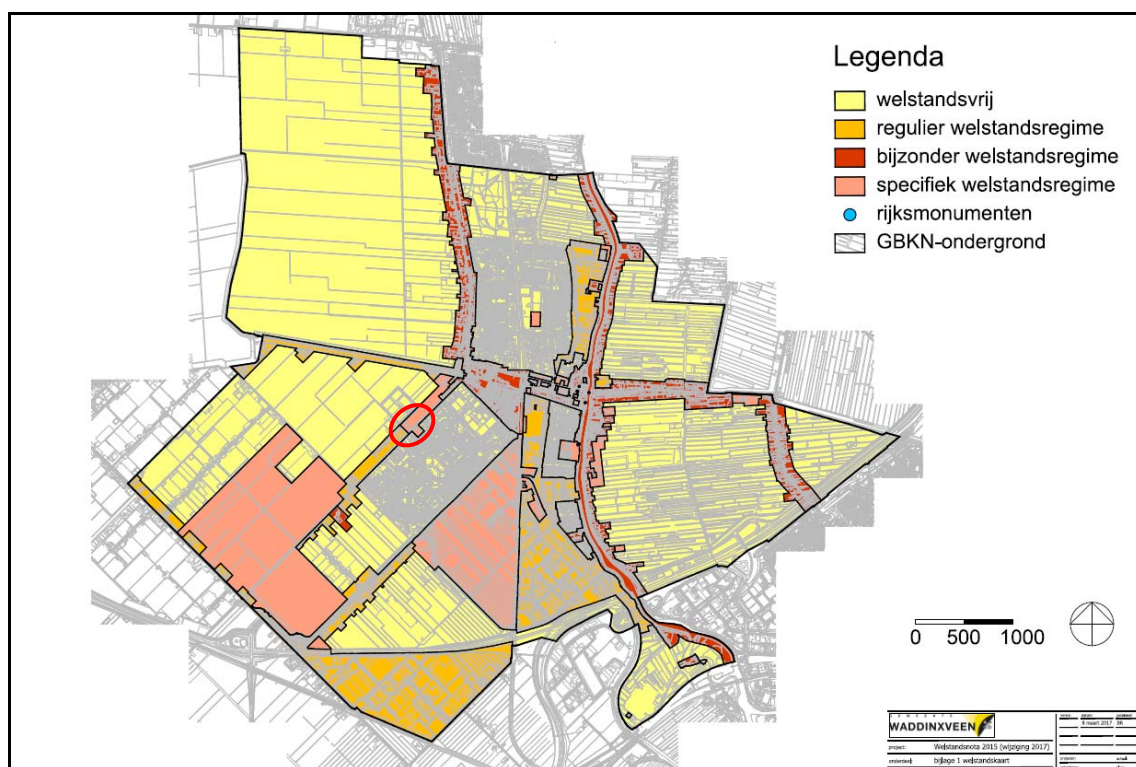
mobiliteitsplan staan echter geen detailuitwerkingen. Indien nodig worden voor nieuwe ontwikkelingen aparte plannen gemaakt.

Welstandsnota 2015

Op 10 juni 2015 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Waddinxveen 2015 vastgesteld. De Welstandsnota 2015 vormt een actualisatie van de (oude) nota van 2004. Naast dat het beleid zelf voor actualisatie in aanmerking kwam, is ook geconstateerd dat maatschappelijk gezien veel is veranderd. Zo hebben gemeenten meer vrijheid en bevoegdheden gekregen om een eigen keuze te maken hoe zij omgaan met het welstandstoezicht. Een opvallende trend is dat welstandstoezicht alleen plaatsvindt daar waar dat belangrijk wordt gevonden. Er zijn plekken waar een esthetische beoordeling niet zo belangrijk is en de ruimtelijke dynamiek meer haar gang kan en mag gaan. Andere plekken verdienen juist weer sturing of bescherming, bijvoorbeeld rond monumenten, bijzondere ensembles of bij nieuwe ontwikkelingen.

In het welstandsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes. In Waddinxveen worden een welstandsvrij, een regulier en een bijzonder welstandsregime onderscheiden. Daarbij wordt als volgt getoetst:

- welstandsvrij regime: er wordt niet getoetst aan redelijke eisen van welstand;
- regulier welstandsregime: het gebouw wordt niet alleen in zijn omgeving maar ook als zelfstandig object getoetst, de architectonische benadering;
- bijzonder welstandsregime: het gebouw wordt niet alleen als zelfstandig object maar ook in zijn details getoetst, de esthetische benadering.



Afbeelding 4: Welstandskaart 2015 (plangebied rood omcirkeld).

Daarnaast is voor diverse gebieden een specifiek welstandsregime van toepassing. Dat geldt ook voor de gronden van het projectgebied. Nieuwbouwprojecten vinden hier plaats binnen het kader van een stedenbouwkundig plan, een planologische herziening en een beeldkwaliteitsplan. Wanneer door de gemeenteraad tot zulke ingrepen in stad of landschap wordt besloten, wordt voor een dergelijk gebied beeldregie gevoerd. Dit gebeurt op basis van een beeldkwaliteitsplan bij grotere plannen of met een minder uitgebreide vorm bij kleine plannen. Bij kleine plannen kan bijvoorbeeld ook worden volstaan met het opstellen van randvoorwaarden, het maken van een kavelpaspoort of het vaststellen van een nieuw welstandsregime voor de betreffende locatie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt per saldo tot de toevoeging van twee woningen. Die woningen voorzien in de huidige behoefte aan meer grondgebonden woningen op een ruim kavel en in het hogere prijssegment. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op de afspraken zoals opgenomen in de Regionale Agenda Wonen. Verder is de ontwikkeling in lijn met de gemeentelijke structuurvisie. Bij uitwerking van de bouwplannen wordt aan de welstandstoets voldaan.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidig gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Bestaande situatie*

Het projectgebied ligt aan de Plasweg te Waddinxveen. De Plasweg is een lang lint en loopt vanaf de Onderweg in zuidwestelijke richting tot aan de Bredeweg. Vanaf de Bredeweg gaat de Plasweg over in de Noordelijke Dwarsweg richting Zevenhuizen. De Plasweg heeft een landelijk karakter waarbij de bestaande lintbebouwing (aan de zuid- oostzijde) is georiënteerd op zowel de Plasweg, als op de achtergelegen wijk Zuidplas. Er is zowel sprake van bebouwing die dicht op de weg staat, als van bebouwing die enigszins teruggelegen van de weg staat. De woonbebouwing aan de Plasweg bestaat uit vrijstaande woningen waarvan de karakteristiek varieert. Woonbebouwing is vrijwel steeds één laag met kap, waarbij de kapvorm en richting verschillen.

Op het perceel Plasweg 4 staat momenteel een oude woonboerderij met een hoogte van circa 8 meter. De woonboerderij bevindt zich wat meer op de achterzijde van het perceel. Tussen de woonboerderij en het Nicolaaserf is ook nog sprake van een oude schuur met de daarbij behorende verharding. In totaal staat circa 330 m² aan bebouwing op het perceel. Aan de noordoostzijde is sprake van een onbebouwde groenstrook met enkele watergangen als erfscheiding. Op het naastgelegen perceel Plasweg 6 vindt een herontwikkeling naar woningbouw plaats.

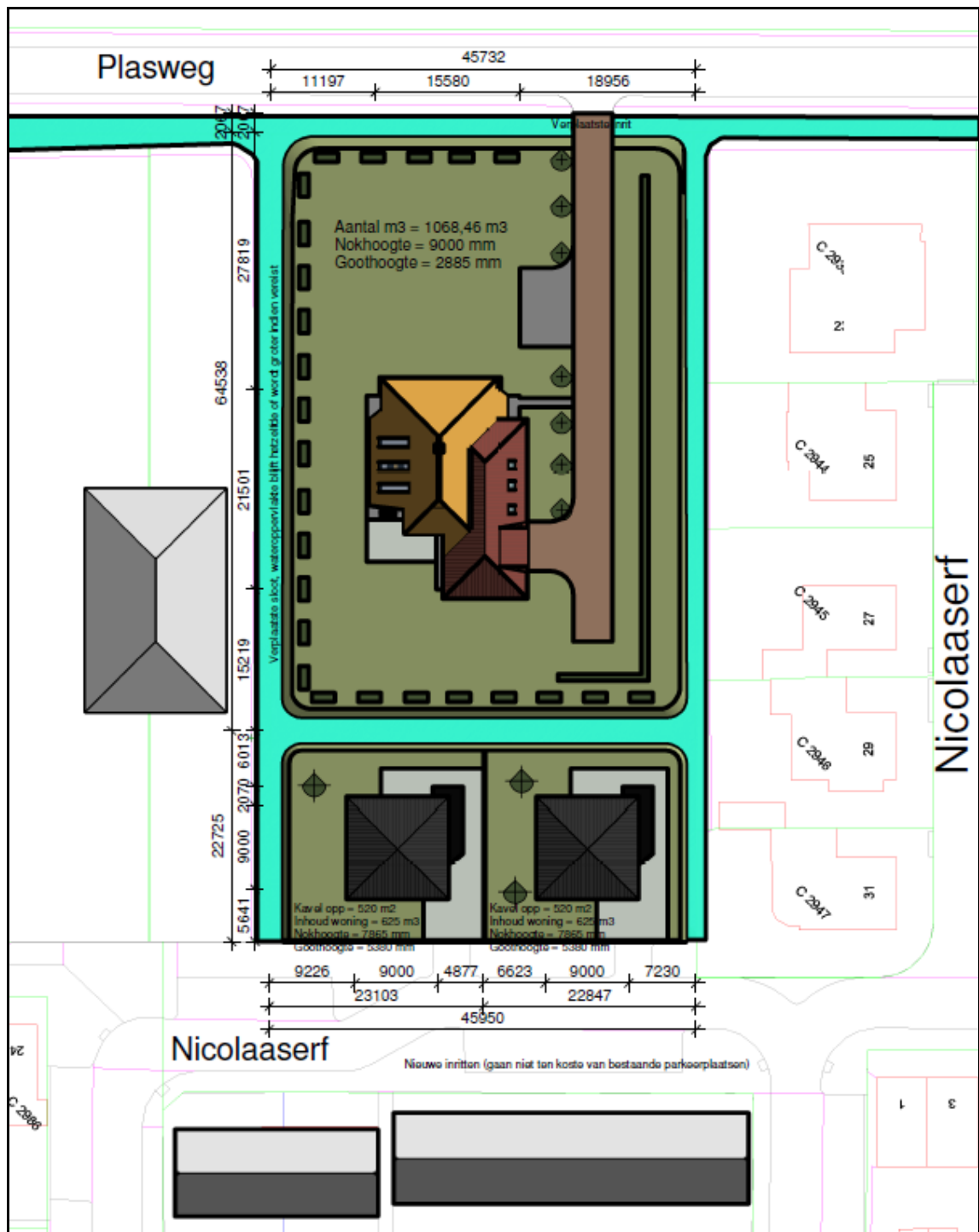


Afbeelding 5: Ligging van het plangebied in het lint langs de Plasweg.

3.2 *Projectbeschrijving*

Zoals hiervoor aangegeven, ligt het projectgebied in de woonwijk Zuidplas. Deze wijk is in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw ontwikkeld (circa 2.400 woningen). Het perceel aan de Plasweg 4 was tot de jaren tachtig gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Waddinxveen. De oorspronkelijke grote kavels voor het destijds open land zijn voor de huidige functie niet meer nodig.

Het project voorziet dan ook in de sloop van alle bestaande bebouwing op het perceel Plasweg 4. Het perceel wordt vervolgens kadastraal in drieën gesplitst met op elk kavel een woning. De nieuwe woonboerderij komt op het grootste kavel en wordt meer aan de voorzijde van het (bestaande) perceel gebouwd. Deze woning behoudt een (eigen) ontsluiting op de Plasweg, al wordt de oprit wel verlegd. De goothoogte van de woonboerderij bedraagt circa 3 meter en de nokhoogte wordt ongeveer 9 meter. De inhoud van de nieuwe woning zal circa 1.100 m³ zijn.



Afbeelding 6: Kaveloverzicht.

De bouw van de twee nieuwe woningen is voorzien aan de achterzijde (zuidoostzijde) van het perceel Plasweg 4, waar thans onder meer een schuur staat. Beide woningen zullen worden ontsloten via het Nicolaaserf zonder dat het invloed heeft op het aantal parkeerplaatsen aldaar. Voor de woningen wordt uitgegaan van een goot- en nokhoogte van 5,4 respectievelijk 7,9 meter. Vanwege de omvang van het te bebouwen kavel komt de inhoud van de woningen uit op circa 625 m³. In afbeelding 5 is een kaveloverzicht opgenomen.

Opgemerkt wordt dat de gemeente Waddinxveen de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het project uitgebreid heeft besproken met initiatiefnemer. De inpassing van het plan in de omgeving is in acht genomen. Omdat de vrijstaande woningen qua volume en positionering aansluiten op het ritme van de vrijstaande woningen aan het Nicolaaserf, wordt de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woningen aanvaardbaar geacht. De afstand tussen de te ontwikkelen vrijstaande woningen en de bestaande woningen aan het Nicolaaserf bedraagt ongeveer 15 tot 20 meter.

Daarnaast is van belang dat langs de nieuwe oprit richting de Plasweg een groene heg wordt gerealiseerd, zodat het zicht vanaf de tuinen van de woningen aan het Nicolaaserf groen blijft. Ook wordt hiermee voorkomen dat de koplampen van auto's inschijnen.

Ten aanzien van het parkeren geldt dat alle te realiseren woningen aan de geldende parkeernormering zullen voldoen. Hiervoor is ruim voldoende plaats beschikbaar op de nieuwe kavels.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, 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 **Water**

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 betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan Boskoop en Waddinxveen). Ook het hoogheemraadschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Met dit beheerplan staat het hoogheemraadschap voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving. Meer nog dan in de huidige situatie wil het hoogheemraadschap zijn kerntaken uitvoeren samen met bedrijven, burgers, belangenorganisaties, medeoverheden en andere samenwerkingspartners in het beheergebied.

Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht om binnen het projectgebied drie woningen te realiseren. Voor één woning geldt, dat sprake is van herbouw op een ander deel van het perceel. Om deze ontwikkeling te kunnen realiseren, worden de bestaande opstallen in het projectgebied gesloopt en wordt de aanwezige verharding verwijderd. Het gaat hierbij in totaal om 1.304 m². Tevens wordt een aanwezige doodlopende watergang met een omvang van 210 m² gedempt. Na realisatie van de beoogde woningen is sprake van een verhard oppervlak van 983 m². Dit betekent een afname van 321 m², waardoor geen sprake is van een compensatieopgave. Wel dient de te dempen watergang één op één gecompenseerd te worden. Hieraan wordt gehoor gegeven, door het aanbrengen van nieuwe watergangen rondom de nieuwe percelen. Deze watergangen hebben een omvang van 235 m², waarmee de benodigde watercompensatie wordt gerealiseerd. Overigens sluiten deze watergangen aan op de bestaande hoofdwatgang die momenteel tussen het projectgebied en de Plasweg is gelegen. Ten behoeve van het aanbrengen van de benodigde uitritten in de vorm van een brug en dam met duiker is op 17 augustus 2017 door het hoogheemraadschap een watervergunning afgegeven.

De nieuwe woningen worden uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel en worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Mogelijk dat het hemelwater dat op de daken valt wordt afgekoppeld. Het is daarbij van belang om duurzame, niet-uitlogbare 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.

De dichtstbijzijnde waterkering ligt ter hoogte van de Kleikade / Jan Dorrekensgade-West op ruim 560 meter ten noordoosten van het projectgebied. Uit de legger van het hoogheemraadschap blijkt dat het hier om een 'overige waterkering' gaat. De bij deze waterkering behorende beschermingszones strekken zich niet uit tot het projectgebied, waardoor de waterkerende functie van dit dijklichaam niet wordt beïnvloed.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van "het groene boekje". 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 omgevingstype rustige woonwijk.

Het projectgebied ligt in de woonwijk Zuidplas 1980 aan de Plasweg. Aan de overzijde van deze weg is het woningbouwproject 't Suyt gesitueerd. Omdat in de directe omgeving alleen sprake is van de woonfunctie en het projectgebied ook niet gelegen is binnen de invloedssfeer van een hoofdontsluitingsweg, wordt de omgeving van het projectgebied aangemerkt als 'rustige woonwijk'.

In de omgeving van het projectgebied zijn enkele inrichtingen aanwezig, die op grond van de VNG-uitgave beschikken over een hindercontour. Zo is op het perceel Plasweg 35b sprake van een manege. Een dergelijke inrichting (SBI-code 931.E) beschikt over een maximale hindercontour van 50 meter. Ook het voetbalcomplex aan de Zevende Tochtweg (SBI-code 931.G) heeft ingevolge de VNG-uitgave een dergelijke hindercontour. Omdat de afstand tussen deze inrichtingen en het plangebied respectievelijk circa 157 en 164 meter bedraagt, zijn deze hindercontouren niet over het projectgebied gelegen. Deze inrichtingen worden door de beoogde ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Daarnaast geldt dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Binnen het projectgebied zijn nieuwe geluidsgevoelige objecten voorzien, namelijk drie woningen. Het projectgebied ligt echter buiten de geluidszone van een zoneplichtige weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet aan de orde. De Plasweg kent ter hoogte van het projectgebied een snelheidsregime van 30 km/h en valt daarmee buiten het regime van de Wet geluidhinder. Op grond van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijk ordening wel aandacht geschonken te worden aan de geluidsbelasting afkomstig van dergelijke wegen. Uit het Regionaal Verkeers- en milieumodel Midden-Holland (versie 2.5) blijkt, dat de verkeersintensiteit voor het peiljaar 2027 op dit deel van de Plasweg circa 450 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Dit is een vrij lage intensiteit, waardoor kan worden gesteld dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omdat het projectgebied verder niet ligt binnen de zone van een spoorweg, de geluidszone behorende bij een gezonde industrie-terrein en/of de geluidscontouren van een luchtvaartterrein, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar deze geluidsbronnen niet noodzakelijk.

Het aspect 'geluidhinder' vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het projectgebied.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het 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.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het projectgebied zijn drie woningen voorzien, waarbij voor één woning geldt dat het herbouw betreft. De netto toename bedraagt dus twee woningen. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als *niet in betekenende mate* beschouwd. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand liggen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het projectgebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijkinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2016

gelegen tussen de 18 en 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ respectievelijk tussen de 20 en 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In 2025 is de concentratie PM_{10} iets lager, namelijk tussen de 17 en 19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 bedraagt dit een concentratie tussen 15 en 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dus geen overschrijding plaatsvindt. Dit geldt ook voor de grenswaarde van $\text{PM}_{2,5}$. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 *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 ($10^{-6}/\text{jaar}$) 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.

Stationaire bronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron bevindt zich op een afstand van circa 380 meter ten noordoosten van het projectgebied. Het betreft hier een brandstofservicestation aan de Dreef, waar LPG wordt verkocht. De doorzet is hierbij gemaximeerd op 1.499 m^3 , zodat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour 45 meter bedraagt. Het invloedsgebied strekt zich uit tot op 150 meter vanaf het vulpunt. Aangezien beide contouren niet over het projectgebied zijn gelegen, vormt deze bron geen belemmering.

Op zo'n 470 meter ten oosten van het projectgebied bevindt zich een andere stationaire bron. Het betreft hier een zwembad aan de Snieweg, waar sprake is van opslag van maximaal 2.000 liter chloorbleeklook. Een dergelijke risicobron kent geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour; het invloedsgebied strekt zich niet uit tot over het projectgebied. Ook deze risicobron vormt geen belemmering.

Andere stationaire bronnen, zoals een gasdrukmeet- en -regelstation op perceel Tuinbouwweg 4 en een propaantank op de percelen Onderweg 14 en Tweede Bloksweg 54, liggen op een afstand van meer dan 850 meter. De bijbehorende risicocontouren liggen deels buiten de inrichtingsgrens, maar strekken niet tot aan het projectgebied. Daardoor vormen deze bronnen geen belemmering en is een nadere beschouwing niet aan de orde.

Mobiele bronnen

De dichtstbijzijnde mobiele risicobron betreft een hogedruk aardgasleiding die op circa 940 meter ten oosten van het projectgebied 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 Gasunie¹

¹ N.V. Nederlandse Gasunie, Eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkeling, revisie 4, brief van februari 2008.

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.

Aangezien andere mobile 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 projectgebied.

4.6 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, 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 ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Ter plaatse van het projectgebied is in het verleden een bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat ter plaatse van de voormalige ondergrondse brandstoftank op het perceel Plasweg 4 geen bodemverontreinigingen zijn aangetroffen. Wel is in het grondwater sprake van een verhoogde concentratie aan xylenen. Het gaat hierbij mogelijk om verhogingen van natuurlijke oorsprong. Voor het overige deel van het projectgebied geldt, dat tijdens het chemisch onderzoek over het algemeen slechts lichte verontreinigingen zijn aangetroffen met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK), xylenen, arseen en zware metalen. Op één plaats is in het grondwater een matige verontreiniging met arseen aangetroffen. Het betreft hier waarschijnlijk een meting die is opgetreden als gevolg van een verstoring van het bodemevenwicht bij het plaatsen van de peilbuis. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk geacht.

De baggerspecie uit de sloten op het onderzoeksterrein zijn onderzocht als zijnde onderhoudsspecie. Het mengmonster van de baggerspecie uit de watergangen wordt ingedeeld in klasse 3 op basis van PAK. Indien bij toekomstig baggeren (bijvoorbeeld voorafgaand aan demping in het kader van herinrichting van het gehele terrein) specie vrijkomt, kan dit niet zondermeer op de kant worden gebracht maar zal dit in een tijdelijk depot dienen te worden ontwaterd en worden herbemonsterd.

² Geofox-Lexmond, Verkennend bodemonderzoek Plasweg 4-6 te Waddinxveen, februari 2006, projectnummer 20060051/MOOS.

De in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken zijn gedateerd, vandaar dat een nieuw verkennend bodemonderzoek³ heeft plaatsgevonden. Tijdens het veldwerk in januari 2018 zijn in het plangebied in totaal 13 boringen geplaatst, waarvan één is afgewerkt met een peilbuis. De diepte van de boringen varieert van 0,5 tot circa 2,0 meter beneden maaiveld. Vanwege het aantreffen van puinhoudend grind onder de asfaltlaag zijn door het asfalt ook nog drie inspectiegaten ten behoeve van het asbestonderzoek gegraven. Uit de analyseresultaten blijkt, dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met enkele zware metalen en PAK. In de zintuiglijk schone bovengrond, als in de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Daarnaast is in geen van de drie inspectiegaten onder het asfalt asbest aangetroffen.

Op basis van dit recent uitgevoerde bodemkundig onderzoek kan worden gesteld, dat het voorliggende onderzoek een afdoende beeld schetst van de milieuhygiënische bodemkwaliteit op het terrein. De aangetoonde lichte verontreinigingen vormen geen belemmering voor het bouwplan. De vastgestelde concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de toekomstige gebruikers of voor het milieu. Het terrein(deel) is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik.

4.7 Archeologie

Om het archeologische erfgoed beter te beschermen, is in 1992 het Verdrag van Malta opgesteld. Het verdrag stelt dat behoud van archeologisch erfgoed in de bodem, in iedere fase van planontwikkeling moet worden meegewogen. Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Uit het geldende bestemmingsplan "Bebouwde kom 2015" blijkt, dat aan het projectgebied een middelhoge archeologische verwachting wordt gekoppeld. Dit in verband met een mogelijke aanwezigheid van de afzettingen van de stroomgordel van Waddinxveen. Het archeologisch beleid is hier gericht op behoud in situ of onderzoek bij plangebieden groter dan 1.000 m² en bodemingrepen dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld. Dit is in het geldende bestemmingsplan verankerd door deze gebieden te voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Het projectgebied heeft een omvang van circa 4.000 m². Voor de beoogde woningen zijn bodemingrepen nodig die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld. Dit betekent, dat de in het geldende bestemmingsplan vastgelegde grenswaarden worden overschreden en het uitvoeren van een archeologisch onderzoek benodigd is. Dit onderzoek heeft in 2012⁴ al plaatsgevonden.

Uit dit onderzoek blijkt, dat de ondergrond van het projectgebied wordt gevormd door kwelderafzettingen, in hoofdzaak bestaande uit kalkrijke, bijna ongerijpte tot half gerijpte klei.

³ Geofoxx, Verkennend bodemonderzoek Plasweg 4 te Waddinxveen, januari 2018, projectnummer: 20171778/PAMU.

⁴ ADC ArcheoProjecten, Plasweg 4-6, Waddinxveen; een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennen booronderzoek, augustus 2012, ADC Rapport 2910.

De bovengrond wordt gevormd door een 10 tot 70 centimeter dik pakket sterk humeuze klei, die is ontstaan door agrarisch gebruik van de locatie. Het hierin aangetroffen vondstmateriaal heeft geen archeologische betekenis. De op basis van het bureauonderzoek verwachte afzettingen van de Waddinxveense meandergordel zijn niet aangetroffen, waardoor geen resten uit het Vroeg Neolithicum worden verwacht. Op grond van de geringe rijping van de kwelderafzettingen en het ontbreken van humeuze niveaus wordt de kans op de aanwezigheid van archeologische resten uit het Laat Neolithicum klein geacht. Vanwege het ontbreken van een veenpakket en de ligging buiten een ontginningsas worden geen resten uit de overige perioden verwacht.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het onderzoeksterrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. De uitvoerder van het grondwerk wordt daarom gewezen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

4.8 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

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 quickscan⁵ blijkt, dat het projectgebied niet is gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000. Ook gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland en belangrijke weidevogelgebieden zijn op gepaste afstand gelegen. Gezien de afstand tot deze gebieden, de ligging van het projectgebied in de bebouwde kom van Waddinxveen en het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, wordt gesteld dat de beschermde natuurgebieden niet worden beïnvloed. 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.

⁵ Buro Maerlant, Waddinxveen Plasweg 4; ecologische quickscan, februari 2018.

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

- vleermuizen;
- vogels (niet jaarrond beschermd);
- rugstreeppad.

Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan. In het projectgebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht.

Vleermuizen

In de omgeving van het projectgebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, waaronder de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, watervleermuis, meervleermuis en de laatvlieger. De meeste soorten zijn in meer of mindere mate gebouwbewonend; de watervleermuis is echter een uitgesproken boombewonende soort. In het projectgebied zijn geen bomen aangetroffen met voor vleermuizen geschikte holten. De aanwezige bebouwing is deels wel beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. Dit door de aanwezigheid van voor vleermuizen toegankelijke elementen, zoals pannendaken, scheuren en kieren in muren en betimmeringen. De hooischuur was niet geschikt voor vleermuizen door het ontbreken van voldoende beschutting. De te slopen bebouwing, en met name de bedrijfswoning, kan functie hebben als kraam-, zomer-, paar- en eventueel winterverblijf voor kleinere aantallen dieren (zachte winters). Doordat moderne gebouwen vrij eenvoudig geschikt gemaakt kunnen worden voor vleermuizen, kan worden gesteld dat op voorhand voldoende mogelijkheden te creëren zijn in de nieuwe situatie.

De laanbeplantingen aan de Plasweg hebben mogelijk functie als vliegroute voor vleermuizen. Deze beplanting wordt door de beoogde herontwikkeling niet aangetast, doordat de ingrepen zich beperken tot het projectgebied zelf. Het projectgebied heeft vermoedelijk enige functie als foerageergebied. Door het geringe oppervlak in relatie tot overig aanwezig geschikt foerageergebied in de omgeving wordt op voorhand gesteld dat geen sprake is van essentieel foerageergebied. Negatieve effecten op de navigatie- en foerageermogelijkheden van vleermuizen zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

Vogels

In het projectgebied zijn tijdens het veldbezoek geen algemene vogels waargenomen. Wel zijn in het projectgebied diverse potenties aanwezig. Zo is het pannendak van de aanwezige bebouwing geschikt voor holenbroeders als spreeuw en kauw. Ook in de aanwezige beplanting kunnen diverse algemene vogels broeden. Omdat in de omgeving voldoende alternatieven voorhanden zijn, zijn bijzondere ecologische redenen (op basis waarvan sprake is van jaarronde bescherming) niet aan de orde. Door te slopen en te kappen buiten de broedperiode wordt voorkomen dat nesten door de werkzaamheden worden verstoord.

De te slopen bebouwing is gedeeltelijk beoordeeld als potentieel toegankelijk voor de jaarrond beschermde huismus. Tijdens het veldbezoek is deze vogelsoort niet waargenomen en sporen zijn evenmin aangetroffen. Door het ontbreken van waarnemingen kan de aanwezigheid van de huismus redelijkerwijs worden uitgesloten. Voor de gierzwaluw biedt de te slopen bebouwing geen potenties (het pannendak), aangezien in- en uitvliegopeningen op grotere hoogte (> 2,5 meter) en vrij van obstakels ontbraken. Sporen van roofvogels en uilen werden niet aangetroffen. De aanwezigheid van nesten van uilen en roofvogels kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Rugstreeppad

In de omgeving van het projectgebied is de rugstreeppad waargenomen. Deze amfibieënsoort is zéér mobiel en kan gebieden snel koloniseren. Het is dan ook aan te bevelen te voorkomen dat tijdelijke plassen ontstaan. Indien stagnatie van (hemel)water in de voortplantingsperiode (half april t/m september) niet voorkomen kan worden, dient het bouwblok te worden afgezet met amfibieënschermen.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Wel dient voorafgaand aan de sloop van de bedrijfswoning en voorafgaand aan de kap van erfbeplanting nader onderzoek naar de vleermuis uitgevoerd te worden. Dit onderzoek vindt plaats in 2019. Indien een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is, zal deze worden aangevraagd. Vooruitlopend op de resultaten van dit onderzoek worden in het projectgebied tijdelijke voorzieningen getroffen (onder andere vleermuiskasten). Daarnaast wordt in het ontwerp van de nieuwe woningen op voorhand rekening gehouden met vleermuizen, door de gevels in samenspraak met een ter zake deskundige toegankelijk en geschikt te maken voor de te verwachten vleermuissoorten. In de nieuwe situatie is daardoor sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering voor vleermuizen. Temeer omdat een keur aan alternatieven wordt geboden en de beoogde woningen ook vanuit milieu oogpunt beter worden geïsoleerd. In de spouwmuren zal hierdoor een stabiel microklimaat ontstaan in tegenstelling tot de huidige slecht geïsoleerde woning zonder spouwmuur. Omdat ook de nieuwe bebouwing geschikt wordt gemaakt voor vleermuizen, zijn na de sloop ruimschoots alternatieven aanwezig. Negatieve effecten op deze diersoorten worden met deze aanpak voorkomen en er zal sprake zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Verwacht wordt dat een eventuele noodzakelijke ontheffing daarmee ook verkregen kan worden. Gesteld wordt, dat de Wet natuurbescherming realisatie van de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.9

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 woningen gebouwd gaan worden conform het op dat moment geldende Bouwbesluit. Dit betekent, dat de woningen in ieder geval moeten voldoen aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Ten opzichte van de huidige woning ontstaan dan ook een energiezuinigere woningen. Dit wordt gerealiseerd door de beoogde woningen als gasloos uit te voeren. Tevens worden de woningen voorzien van

een warmtepomp en daar waar mogelijk worden ook zonnepanelen aangebracht. Daardoor wordt het mogelijk om de woningen op een CO₂-neutrale wijze te verwarmen. Het is aan de eindgebruikers van de woningen om naar eigen wens nog andere aanvullende duurzaamheidsmaatregelen toe te passen, zoals het aanbrengen van waterbesparende kranen, zonneboilers, gebruik van ledverlichting en dergelijke.

4.10 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.- beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing 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, te weten:

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 m² of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van drie woningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. De beoogde ontwikkeling is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project betreft het realiseren van een woningbouwproject, bestaande uit drie wooneenheden. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Tevens is deze herontwikkeling voorzien op een locatie waar al bebouwing aanwezig is (geweest). Het betreft hier reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving al diverse woningen aanwezig zijn. De realisatie van het bouwplan heeft met betrekking tot verkeer slechts een minimaal effect. De omliggende wegen worden namelijk al

gebruikt voor de omliggende functies, alsook voor de eerder in het projectgebied aanwezige functies. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.

- Plaats van het project / activiteit: het projectgebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van Waddinxveen. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het projectgebied. Binnen het projectgebied wordt de realisatie van een woningbouwproject mogelijk gemaakt. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een aangewezen bouwplan en de gemeente graag anderszins in de grondexploitatiekosten voorziet, wordt tussen de gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. De gemeente vervult daarmee enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar is.

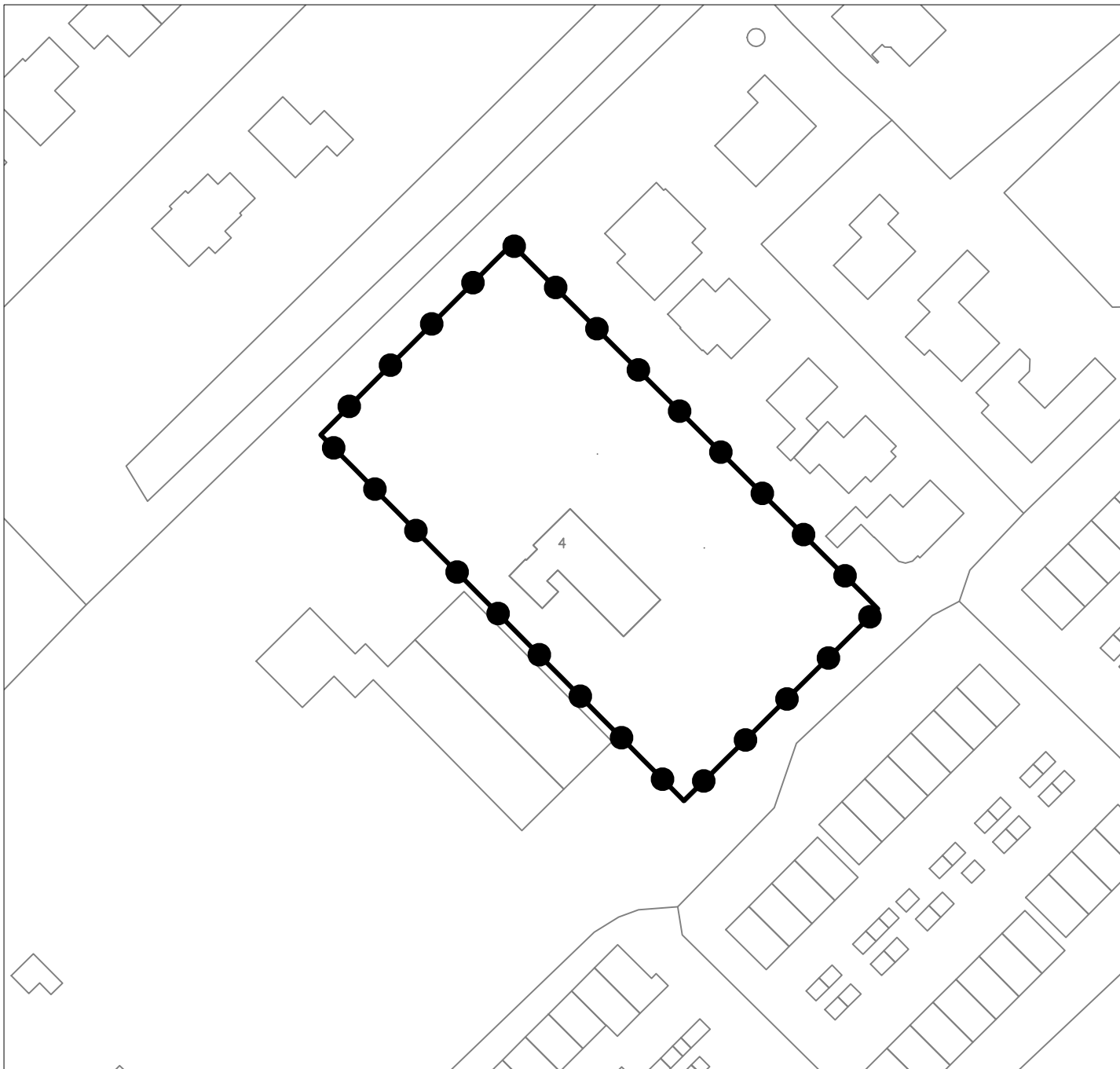
5.2 Vooroverleg ex artikel

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit, 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 bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Waddinxveen vaste overlegpartners.

6. CONCLUSIE

De realisatie van een drietal woningen binnen het projectgebied vindt plaats op een perceel waar de woonfunctie al lange tijd aanwezig is geweest. Het gaat daarbij om vernieuwbouw van de woonboerderij en het toevoegen van twee nieuwe woningen in een bestaand dorpsgebied. De voorgenomen ontwikkeling vertoont geen strijdigheid met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Tevens geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat. Zodoende kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Wel dient voorafgaand aan de sloop van de bedrijfswoning een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan kunnen, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen genomen worden.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om binnen het projectgebied drie woningen op te richten en te gebruiken, evenals het aanleggen van de hierbij behorende voorzieningen, zoals bijbehorende bouwwerken, parkeerplaatsen en (openbaar) groen.



VERKLARING

Projectgebied



Projectgrens

project:

Plasweg 4, Waddinxveen

gemeente:

Waddinxveen

betreft:

**Projectkaart t.b.v. ruimtelijke
onderbouwing omgevingsvergunning**

opdrachtgever:

Coen Schiereck BWA B.V.

datum : 18 oktober 2018

schaal: 1 : 1.000



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