



gemeente

Zoeterwoude

16 juni 2020



NL.IMRO.0638.BP00029-ONT1

Bestemmingsplan Noord Aa 2c

NL.IMRO.0638.BP00029-ONT1

Bestemmingplan ***Noord Aa 2c***

Datum 16 juni 2020

Uitgave Gemeente Zoeterwoude

Projectleiding Jonas Peters



Bestemmingsplan Noord Aa 2C

Toelichting

Gemeente Zoeterwoude

Status: Versie-5
Project: 18-0365
Datum: 16-06-2020

COLOFON

Titel	Bestemmingsplan Noord Aa 2C
Onderdeel	Toelichting
Status	Versie-5
Datum	16 juni 2020
Projectnummer	18-0365
Auteur	Ralf Buelens
Opdrachtgever	Familie Berg

Livingstone B.V. Vossenbergh 4 4825 BH Breda **T** 076 5735735 **E** info@livingstone.org **W** www.livingstone.org
Rabobank Breda 10.89.57.446 **IBAN** NL05RABO0108957446 **BIC** RABONL2U **KvK Breda** 20044283 **BTW** NL.0065.68.762.B.01

INHOUD

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Bestemmingsplan verbrede reikwijdte	5
1.3	Ligging plangebied	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Procedure	6
1.6	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleid	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Omgevingsaspecten	16
4.1	Archeologie	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering	16
4.3	Bodem	17
4.4	Natuur	17
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Wegverkeerslawaaï	20
4.7	Luchtkwaliteit	21
4.8	Verkeer	21
4.9	Water	22
4.10	Milieueffectrapportage	23
4.11	Duurzaamheid	24
5	Juridische planbeschrijving	25
5.1	Plansystematiek	25
5.2	Regels	25
6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

27

Bijlagen:

18-0365_Bodem-Asbest_193990_07-02-20

18-0365_Archeologie_2019060302_19-7-19

18-0365_Beeord-Jamits-kompas_25-03-19

18-0365_QS-Ecologie_11-02-2020

18-0365_Verk_Bodem_193925_30-07-19

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer en mevrouw Berg (de initiatiefnemer) hebben het voornemen om een bestaande schuur (storende agrarische bebouwing) te saneren en daarvoor in de plaats één woning te realiseren.

Het bouwplan past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Om het bouwplan planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.2 Bestemmingsplan verbrede reikwijdte

In aanloop naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet is in de Crisis- en herstelwet de mogelijkheid opgenomen voor gemeenten om te experimenteren met het zogenoemde bestemmingsplan verbrede reikwijdte.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte betreft één integraal plan, waarin niet alleen regels over 'goede ruimtelijke ordening' zijn opgenomen, maar waar – net als onder de Omgevingswet – de fysieke leefomgeving centraal staat. Dit betekent dat in het plan regels kunnen worden opgenomen over o.a. het waarborgen van de veiligheid, gezondheid, milieu, welstand, natuurbescherming en duurzaamheid.

De gemeente heeft een nieuw instrument ontwikkeld waarin al het bestaande gemeentelijke beleid dat gaat over de fysieke leefomgeving samen brengt. Aan de hand van dit instrument, het zogenaamde Ja, mits-kompas is beoordeeld dat medewerking wordt verleend. Hier zijn een aantal voorwaarden aan verbonden.

De voorwaarden zijn vastgelegd in het document “*Beoordeling Ja, mits-kompas*”. Dit document is als bijlage van de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. In de regels van dit bestemmingsplan is een artikel opgenomen waarin de aanvullende voorwaarden zijn vastgelegd.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied, aan de Noord Aa, ten zuiden van de kern Zoeterwoude-Dorp. Op afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied met rood aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Landelijke gebied' is op 18 februari 2010 vastgesteld en op 05 april 2011 onherroepelijk verklaard. Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Met rood is het plangebied aangegeven.

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' toegekend gekregen. Ter plaatse van de schuur geldt een bouwvlak waarbinnen bebouwing is toegestaan. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de bestemming kan worden gewijzigd ten behoeve van een vervolgfunctie zoals wonen (artikel 4.8.6).

Strijdigheid

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' zijn uitsluitend bedrijfswoningen toegestaan. Reguliere burgerwoningen passen hier niet binnen. De woning past ook niet binnen de regels van de wijzigingsbevoegdheid om een vervolgfunctie (wonen) toe te staan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan

1.5 Procedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan relevante overlegpartners zoals de Provincie, het Hoogheemraadschap en de brandweer.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ook ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, of door andere belanghebbenden voor zover het onderdelen betreft die door de gemeenteraad gewijzigd zijn vastgesteld.

Coördinatieregeling

Vanwege de voordelen (tijdwinst) wordt de coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wro toegepast. De voorbereiding en bekendmaking van verschillende besluiten, zoals het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning wordt hiermee gecoördineerd (tegelijkertijd doorlopen en bekend gemaakt).

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de huidige en de toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het initiatief. Hierbij wordt ingegaan op Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt het initiatief in hoofdstuk 4 getoetst aan relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de wijze van bestemmen uiteengezet. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Noord Aa en heeft de kadastrale aanduiding: sectie D, nummer 1835. Ten noorden loopt een watergang die overgaat in de Weipoortse Vliet. Ten zuiden ligt de Gelderswoudse polder die in gebruik is als agrarisch gebied. Op afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven. Met rood is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Er staat een oude agrarische schuur met een oppervlakte van circa 200 m². De goot- en bouwhoogte bedraagt circa 3 respectievelijk 5 meter. De schuur wordt gebruikt ten behoeve van opslag.

Aan beide zijden van het plangebied ligt een sloot. In één sloot zit een dam met duiker. Het achterliggend land is in gebruik door veehouders. Er grazen schapen en koeien op. Op afbeelding 2.2 is een foto van de bestaande situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2: foto bestaande situatie (bron: Cyclomedia)

2.2 Toekomstige situatie

Het bouwplan bestaat uit de bouw van een vrijstaande schuurwoning. In de toekomst wordt er vergunningsvrij een bijgebouw geplaatst. De woning refereert aan de bestaande agrarische bebouwing in de omgeving. De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap met een goot- en bouwhoogte van circa 4 respectievelijk 8 meter. De inhoud bedraagt 638 m³. Op afbeelding 2.3 is een impressie van de woning weergegeven.



Afbeelding 2.3: Impressie van de woning

2.3 Natuur en Landschap

Visie

De bestaande karakteristieken van het lint zorgen voor de status van 'kroonjuweel' binnen het Zuid-Hollandse landschap en dienen behouden te blijven. De karakteristiek moet waar mogelijk worden versterkt, onder meer door bij ontwikkelingen aan te sluiten op de karakteristieke opbouw van het bebouwingslint en het gebruik van streekeigen beplanting.

Nieuwe ontwikkelingen dienen zéér zorgvuldig ingepast te worden op zo'n manier dat ze niet detoneren binnen de kleine schaal van het lint en de erven. Bij voorkeur dienen de ontwikkelingen de waarden te versterken.

Ruimtelijke kwaliteit

Het beeld van het lint wordt bepaald door grillige verloop van kades en boezemwater dat ter hoogte van de weg ligt, en daarvan wordt afgeschermd door lage tuimelkades, hakhouteilandjes, cultuurhistorische bebouwing en bruggetjes over het water.

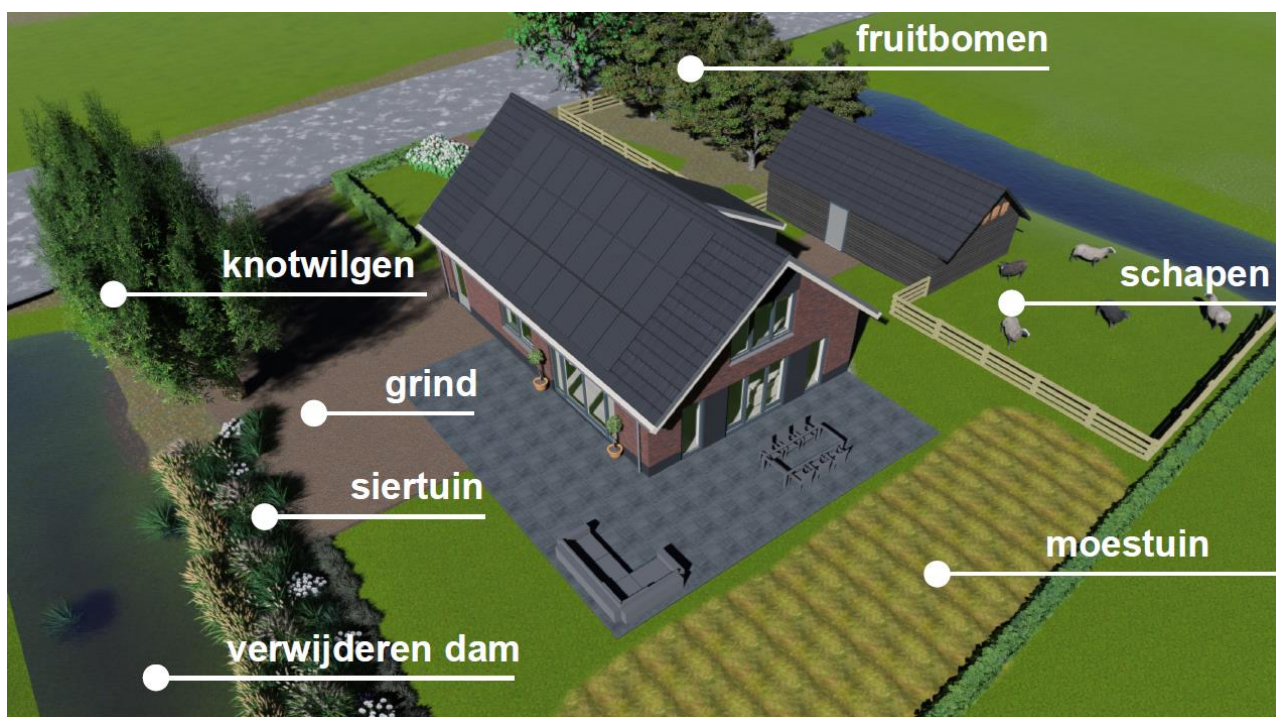
De woning wordt gesitueerd op de locatie van de bestaande schuur. Hierdoor wordt vastgehouden aan de bestaande bebouwingsstructuur, de schaal en karakter van het gebied en de openheid van de polder.

De sloten blijven gehandhaafd. De dam met duiker in de sloot wordt verwijderd. Hierdoor wordt de herkenbare structuur (watergang/slagenverkaveling) hersteld. Het veenweidekarakter met lange, smalle slagenverkaveling en bebouwingslinten blijft met voorliggend bouwplan behouden.

Cultuurlandschap

Er gaan hobbymatig schapen worden gehouden refererend naar het historische gebruik. Het schapenhek wordt sober, met grote tussenruimtes tussen de planken, in onopvallende kleuren uitgevoerd (overeenkomstig de bestaande hekken).

Bij de inrichting van de tuin gaat streekeigen beplanting met een landschappelijke karakter worden toegepast. Hierbij wordt gedacht aan knotwilgen, fruitbomen en leibomen. Tevens wordt een moestuin en een landschappelijke siertuin gerealiseerd. De agrarische/natuurlijke slootkanten blijven behouden. Op afbeelding 2.4 is een impressie van de erfinrichting weergegeven.



Afbeelding 2.4: Impressie van de erfinrichting

Het kleinschalige en groene karakter van de omgeving blijft behouden. Voorliggend initiatief draagt zelfs bij aan het versterken hiervan.

Ecologie

De omgeving is zeer geschikt als habitat voor vleermuizen en uilen. Voor deze dieren wordt een geschikt verblijf gerealiseerd in de vorm van een uilenkast en vleermuiskasten. De vleermuiskasten worden geplaatst in de nok van het bijgebouw. De uilenkast wordt in de bomenrij aan de noordzijde van het plangebied gehangen. Deze bomen blijven behouden. Op afbeelding 2.5 is een impressie van de vleermuiskasten en van de uilenkast weergegeven.



Afbeelding 2.5: Impressie vleermuiskasten en een uilenkast

Belevings- en gebruikswaarde

Bebouwingsdichtheid

De bebouwingsdichtheid van het lint is laag. De oppervlakte van de nieuwe woning is lager dan de bestaande schuur. De functiewijziging vindt plaats binnen het huidige "erfpatroon" waar bebouwing is toegestaan. De bebouwingsdichtheid van het lint blijft hierdoor laag en wordt met voorliggend bouwplan niet aangetast.

Doorzichten

Het lint heeft van oudsher een sterke relatie met het aangrenzende landschap. Door het plaatsen van de nieuwe woning op de locatie van de bestaande schuur wordt de bestaande zichtrelatie en oriëntatiemogelijkheid naar het omliggende landschap vanaf het bebouwingslint behouden.

Verharding

Ter plaatse van de inrit/ oprit wordt halfverharding toegepast. Er wordt zo min mogelijk stedelijke verharding toegepast. Zo wordt het schapenhek sober, met grote tussenruimtes tussen de planken, in onopvallende kleuren uitgevoerd.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld 13 maart 2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie bevat concreet en bondig het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

De nationale belangen uit de structuurvisie zijn juridisch geborgd in de AMvB Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt een vertaling van de planologische rijksbelangen uit de SVIR in instructieregels voor provincies en gemeenten. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en bewerkstelligt dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro Ruimte hebben betrekking op ondermeer het kustfundament, de grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. Deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringgebieden, militaire terreinen, bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen.

Relevante regels

In het Barro zijn geen regels opgenomen die betrekking hebben op het plangebied. Het bouwplan past binnen de kaders van het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het Bro is onder meer het volgende opgenomen:

- de verplichting om ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur digitaal ('electronisch') beschikbaar te stellen. Alle ruimtelijke plannen zijn te vinden op ruimtelijkeplannen.nl. Er is overgangsrecht opgenomen in het Bro;
- de vormgeving en inrichting van ruimtelijke plannen en dergelijke;
- gedetailleerde bepalingen over de inhoud van een bestemmingsplan;
- overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik;

- de procedure voor het afhandelen van een planschadeverzoek;
- bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen.

Relevante regels

In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het doel van de ladder is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Wanneer een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient het initiatief te worden getoetst aan de ladder. De ladder heeft betrekking op ontwikkeling van woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Beoordeling

Voorliggend bouwplan voorziet in de realisatie van één woning. Er is beoordeeld of het bouwplan moet worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gelet op de uitspraak van de Raad van State op 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4720) kan worden beoordeeld dat het bouwplan te klein is om te spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De uitspraak gaat over een bestemmingsplan dat het inpassen van 8 woningen mogelijk maakte. Bij deze 8 woningen oordeelde de Raad van State dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro. Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan niet kan worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft niet aan de ladder te worden getoetst.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voorliggend bouwplan voldoet aan de regels wat betreft duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid

Gedeputeerde Staten hebben op 20 februari 2019 het Omgevingsbeleid Zuid-Holland vastgesteld. Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie wordt het beleid beschreven. Het heeft de status van een structuurvisie en beschrijft de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd dient te worden. De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur;
- De ontwikkelrichting die is opgenomen in het deel Ambities en sturing;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor ruimtelijke kwaliteit;
- Samenhangende beleidskeuzes, integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

Omgevingsverordening

De omgevingsverordening beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. De regels uit de bestaande verordeningen zijn zonder aanpassing van de normstelling en met een gelijkwaardig beschermingsniveau overgezet in de omgevingsverordening. De regels in de verordening zijn bindend.

Relevant beleid

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

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

Voorliggend bouwplan wordt gezien als een inpassing. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt.

In de verordening zijn de volgende regels hiervoor opgenomen:

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

1. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

Beoordeling

In het plangebied staat een oude (vervallen) agrarische schuur. Deze is niet meer als zodanig in gebruik. Met voorliggend plan wordt de schuur (storende agrarische bebouwing) gesaneerd. Daarvoor in de plaats wordt een gebiedseigen schuurwoning gerealiseerd dat past binnen de schaal en de structuur van het gebied. De bestaande structuur en kwaliteiten worden met voorliggend bouwplan niet aangetast. Deze worden zelfs verbeterd (zie paragraaf 2.2).

3.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied

De raad van de gemeente Zoeterwoude heeft op 29 januari 2009 de Structuurvisie Buitengebied Zoeterwoude vastgesteld. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het buitengebied van Zoeterwoude. In de structuurvisie zijn doelstellingen voor de korte en de lange termijn opgesteld. Voor de korte termijn geldt dat het landschap moet blijven zoals het is. Het landschap is op de meeste plekken mooi en de aanwezige functies zijn redelijk gezond en (zeker op korte termijn) perspectiefvol. Relaties tussen het rurale landschap en de stad zullen waarschijnlijk positief veranderen omdat geïnvesteerd wordt in stad-landverbindingen. Windturbines, industrie, verstedelijkingsbeleid of landbouwregelgeving kunnen op korte termijn het perspectief veranderen. Het gemeentelijk beleid moet waarden in stand proberen te houden en tegelijk investeren in de landschapskwaliteit opdat ook burens en passanten de kwaliteiten herkennen.

Relevant beleid

Het plangebied ligt in de Gelderswoudse Polder. De Gelderswoudse Polder is een overgangsgebied van veenweide naar droogmakerij (steilrand) met een verschil in hoogteligging, kavelbreedte en agrarische functies (akker, weide en tuinbouw). De Noord Aa is een agrarisch lint met een relatief lage dichtheid van bebouwing en grote diversiteit in grondgebruik en in gebruik van agrarische bebouwing. Bij transformatie naar een burgerwoning dient gelet te worden op de uitstraling van de bebouwing in het open lint en de invloed op het historische en agrarische karakter.

Beoordeling

Er wordt een schuurwoning gerealiseerd. Dit type woning refereert naar de bestaande bebouwing op het perceel (schuur) en de agrarische bebouwing uit de omgeving. De schuurwoning wordt gesitueerd op de locatie van de bestaande schuur. Er wordt vastgehouden aan de bestaande bebouwingsstructuur, de schaal en karakter van het gebied en de openheid van de polder (zie paragraaf 2.2 voor een verdere toelichting hierop). Hierdoor heeft het bouwplan geen invloed op het historische agrarische karakter.

2.3.2 Beeldkwaliteitplan Landelijk gebied

Zoeterwoude heeft een landschap met oer-Hollandse karakteristieken. De lange kavels, vele sloten, molens, dijken en watergangen met enkele, dubbele of zelfs driedubbele bebouwingslinten horen bij Zoeterwoude. Het zijn herkenbare landschapskarakteristieken die in de afgelopen eeuwen ontstaan zijn in de wisselwerking tussen mens en natuur. Om deze zogenaamde landschapswaarden te beschermen is het 'Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Zoeterwoude' opgesteld.

In het beeldkwaliteitplan zijn de visies voor de polders geformuleerd. In hoofdstuk 6 van het plan zijn de visies vertaald in richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Deze richtlijnen zijn ervoor bedoeld dat het landschap zijn karakteristiek behoudt. De gemeente gebruikt deze richtlijnen bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit van een bouwplan.

Beoordeling

De richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan hebben als uitgangspunt gediend voor het ontwerp van het totale bouwplan (woning inclusief erfinrichting). Zo blijft het polderkarakter behouden, past de woning binnen het bestaande lint, blijft het bestaande profielopbouw behouden, krijgt de woning een landelijke uitstraling (zie paragraaf 2.2 voor een verdere toelichting).

2.3.3 Ja, mits-kompas

De gemeente heeft een nieuw afwegingskader voor ruimtelijke initiatieven ontwikkeld, het Ja, mits-kompas. Het Ja, mits-kompas brengt al het bestaande gemeentelijke beleid dat gaat over de fysieke leefomgeving samen. Vanuit dat beleid zijn de (belangrijkste) beleidsdoelen in het Ja, mits-kompas opgenomen. Het Ja, mits-kompas wordt ingevuld samen met de initiatiefnemer. Op deze wijze wordt de beoordeling transparant uitgevoerd.

Beoordeling

Op 19 juli 2018 is het Ja, mits-kompas gezamenlijk door de initiatiefnemer en de gemeente doorgelopen en ingevuld. Het resultaat was dat het bouwplan (met optimalisaties) bijdraagt aan de beleidsdoeleinden. Het resultaat van het Ja, mits-kompas is vastgelegd in het document "*Beoordeling Ja, mits-kompas*". Dit document is als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie

Beleid, wet- en regelgeving

Op het perceel geldt een archeologische waarde. Om te beoordelen of er een aanvullend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd is er advies gevraagd aan Bureau voor Archeologie.

Situatie

Om het aspect archeologie te beoordelen is een notitie opgesteld¹. Hieruit blijkt dat de nieuwe woning komt te liggen in een zone met een gematigde archeologische verwachting. Deze gematigde zone heeft een vrijstellingsgrens van 1000 m² oppervlakte en 30 cm beneden maaiveld. Voorliggende plan heeft een kleinere oppervlakte dan 1000 m². Dit betekent dat aanvullend archeologisch onderzoek niet nodig is.

Conclusie

Het aspect Archeologie staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.2 Bedrijven en Milieuzonering

Beleid, wet- en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Situatie

De volgende bedrijven en/of activiteiten zijn aanwezig in de buurt van het plangebied:

Bedrijf/ activiteit	Adres	SBI-2008	Milieucategorie	Richtafstand	Huidige afstand tot het plangebied
Loonbedrijf van Leeuwen	Noord Aa 2	016.0	3.1	50 (geluid)	Ca. 54 m van gevel woning tot de loods van Van Leeuwen
Veehouderij T. van Leeuwen	Noord Aa 4	0141, 0142	3.2	50 (geur)	Meer dan 200 meter
Maatschap Ammerlaan-Heemskerk	Noord Aa 1	0141, 0142	3.2	50 (geur)	Ca. 190 meter

Conclusie

Uit bovenstaande tabel blijkt dat wordt voldaan aan de richtafstanden. De omliggende bedrijven worden in principe niet belemmerd door het plan en ter plaatse van de nieuw te bouwen woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De werkelijk afstand van het Loonbedrijf overschrijdt de richtafstand niet al te ruim. Er wordt van uitgegaan dat dit bedrijf geen hinder veroorzaakt.

¹ Notitie Archeologie, Bureau voor Archeologie, Projectcode 2019060302, Datum 19-07-19

4.3 Bodem

Beleid, wet- en regelgeving

Artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een bouwplan onderzoek verricht dient te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe functie mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe functie.

Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Bouw kan pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient de bodem te worden geschikt gemaakt.

Situatie

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat:

- In de geroerde zandige laag in de bovengrond onder de terreinverharding op het zuidwestelijk gedeelte van de locatie lichte verontreinigingen met minerale olie en PCB geconstateerd zijn;
- Zintuiglijk zwakke tot matige bijmenging van puinresten en sporen van grind is waargenomen, alsmede plaatselijk sporen van plastic en glas;
- Bij het onderzoek op asbest is vastgesteld dat in de geroerde bovenlaag rondom de schuur sprake is van de aanwezigheid van enkele stukjes asbesthoudend plaatmateriaal (vlakke plaat, hechtgebonden; chrysotiel);
- In de kleiige laag in de bovengrond ter plaatse van het weilandgedeelte, op het noordoostelijk gedeelte van de locatie, lichte verontreinigingen met koper, kwik en lood geconstateerd zijn;
- In de ondergrond van de locatie een lichte verontreiniging met kwik is aangetroffen. Zintuiglijk zijn geen afwijkingen waargenomen in de ondergrond;
- In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie een licht verhoogde concentratie barium gemeten is, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten dient, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, nader onderzoek te worden uitgevoerd naar asbest. Voor de overige resultaten bestaat geen aanleiding tot nader onderzoek.

Om inzicht te krijgen op de aanwezigheid van asbest in de grond is een nader onderzoek naar asbest³ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat in de geroerde bovenlaag ter plaatse van de toekomstige schuur en de terreinstroken aan de zuidzijde, de oostzijde en de westzijde van de schuur sprake van een diffuse lichte verontreiniging met asbest. Op basis van de gemeten asbestgehalten in de grond is op de locatie geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.4 Natuur

Beleid, wet- en regelgeving

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (WNB) in werking getreden. Deze heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

² Verkennend bodemonderzoek Noord Aa 2c te Zoeterwoude, Lawijn Advies en management, juli 2019, 19.3925-A1

³ Nader onderzoek asbest Noord Aa 2c te Zoeterwoude, Lawijn Advies en management, februari 2020, 19.3990-A1

Situatie

Om het aspect natuur te beoordelen is een Quicksan Ecologie⁴ uitgevoerd. Hieruit blijkt het volgende:

Natura 2000

Het plangebied is gelegen op ca. 2,3 km afstand van Natura 2000-gebieden (De Wilck). Er is geen sprake van fysieke aantasting van Natura 2000 gebied. Extern negatief effect (bijvoorbeeld door geluid, licht of trilling) op dit Natura 2000 gebied is eveneens uitgesloten vanwege de afstand tot het plangebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling.

Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats liggen op nog grotere afstand van het plangebied: op ca. 10km afstand ligt het gebied Meijndel & Berkheide. Negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied ten gevolge van stikstofdepositie is uitgesloten. De afstand tot Meijndel & Berkheide is te groot en de ontwikkeling in het plangebied te klein om tot een significant effect (hoger dan de drempelwaarde) in stikstofdepositie te leiden. Een vergunning m.b.t. Natura 2000-gebieden is hierom niet nodig.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied is vrijwel volledig omringd door gebied wat behoort tot Natuurnetwerk Nederland (NNN) en belangrijk weidevogelgebied. De werkzaamheden vinden plaats buiten het NNN en doordat er zeer veel rekening is gehouden met een landschappelijke inpassing en inrichting van het kavel is er geen sprake van significant extern effect op de wezenlijke waarden en kenmerken, de oppervlakte of de samenhang van het natuurnetwerk. Doordat diverse traditionele elementen worden teruggebracht op het kavel (slagenverkaveling, knotwilgen, fruitbomen, kleinschalige veehouderij) is er zelfs sprake aan een positieve bijdrage op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

Weidevogelgebied

De woning komt op de plaats te staan van reeds bestaande bebouwing en de te planten bomen bevinden zich dicht langs de doorgaande weg (Noord Aa). Langs deze weg zijn reeds veel bomen en bebouwing aanwezig. Hierom bestaat er geen significant verstorend effect op het belangrijk weidevogelgebied wat ca. 200 m ten zuiden van het plangebied is gelegen.

Flora- en fauna

Planten

Er zijn geen zeldzame/ beschermde plantensoorten aanwezig.

Vogels

In de schuur bestaat geen potentie voor gebouwbewonende vogels met een jaarrond beschermd rust- of verblijfplaats. In en om het plangebied bestaat enkel potentie voor algemene vogels waarvan de nestplaatsen alleen beschermd zijn wanneer zij in gebruik zijn. In de schuur zijn twee oude nesten van boerenwaluw aangetroffen en een oud nest van de winterkoning. In de huidige situatie zijn de schuurdeuren echter permanent gesloten en kunnen deze vogelsoorten er niet meer broeden. De aangetroffen nesten zijn dit jaar (2019) niet in gebruik geweest (uitwerpselen onder de nesten, veertjes of andere indicaties waren afwezig).

Voor de boerenwaluw geldt dat nesten wel jaarrond beschermd zijn wanneer zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dit rechtvaardigen. In dit geval is er geen sprake van dergelijke omstandigheden: het gaat om slechts twee nesten, dit is geen significant deel van de lokale populatie. Bovendien is de schuur in de huidige staat (met gesloten deuren) ongeschikt als nestplaats en er zijn geen tekenen dat de nesten in 2019 gebruikt zijn. Daarbij zal het plangebied in de toekomstige situatie enkel meer geschikt zijn voor de boerenwaluw: door de toename van structuurvariatie in groen en door de kleinschalige veehouderij ontstaat er een beter geschikt foerageerhabitat voor de boerenwaluw, hetgeen de lokale staat van instandhouding ten gunste komt.

In de beplanting rondom de schuur bestaat potentie voor algemene broedvogels: eenden,

⁴ Quicksan Ecologie Noord Aa 2c te Zoeterwoude, Elsen Ecologie, 15 juli 2019.

futen en meerkoeten kunnen broeden in de oeverzone en zangvogels kunnen broeden in de hogere vegetatie. Ook het hok met opgestapeld hardhout kan geschikt zijn als nestplaats voor zangvogels.

Wegens de kans op aanwezigheid van nesten van algemene vogels wordt aanbevolen om de volgende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode maart t/m augustus):

- Het verwijderen van de dam in de watergang
- Het verwijderen van vegetatie in het plangebied
- Sloopwerkzaamheden van de schuur en de opslagplaats van hardhout

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied biedt geen geschikt habitat en/of is niet gelegen in het bekende verspreidingsgebied van beschermde soorten grondgebonden zoogdieren. Het plangebied is enkel geschikt voor algemene soorten grondgebonden zoogdieren waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstelling geldt.

Vleermuizen

De schuur bevat geen kieren en openingen waar gebouwbewonende vleermuizen gebruik van kunnen maken. Tevens hebben de dakplaten geen goede temperatuurbufferende werking. Dit maakt de schuur ongeschikt als vleermuisverblijfplaats.

Overige soorten

Er is kans op het voorkomen van beschermde soorten zoals de platte schijfhoren, rugstreeppad en ringslang. Hierom gelden de volgende periodes waarin gewerkt mag worden:

- Het verwijderen van de dam in de watergang: in de periode september t/m februari.
- Het verwijderen van vegetatie in het plangebied: in de periode september t/m februari
- Sloopwerkzaamheden van de schuur: in de periode september t/m februari
- Verwijderen van houtstapels, het houthok, stenenhopen & planken: in de maand september

Tijdens de werkzaamheden dienen maatregelen getroffen te worden te aanzien van de rugstreeppad. Wanneer er geschikt habitat voor de rugstreeppad ontstaat wordt aanbevolen om het perceel af te rasteren met een amfibieënscherm in de periode half maart - half augustus.

Conclusie

Indien aan bovenstaande maatregelen wordt voldaan is er geen sprake van negatief effect. Aanvullend onderzoek en/of een ontheffing zijn niet noodzakelijk. Vanuit de natuurbeleidskaders zijn geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.5 Externe veiligheid

Beleid, wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor derden. Het gaat daarbij zowel om het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen) als om inrichtingen met opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) zijn risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

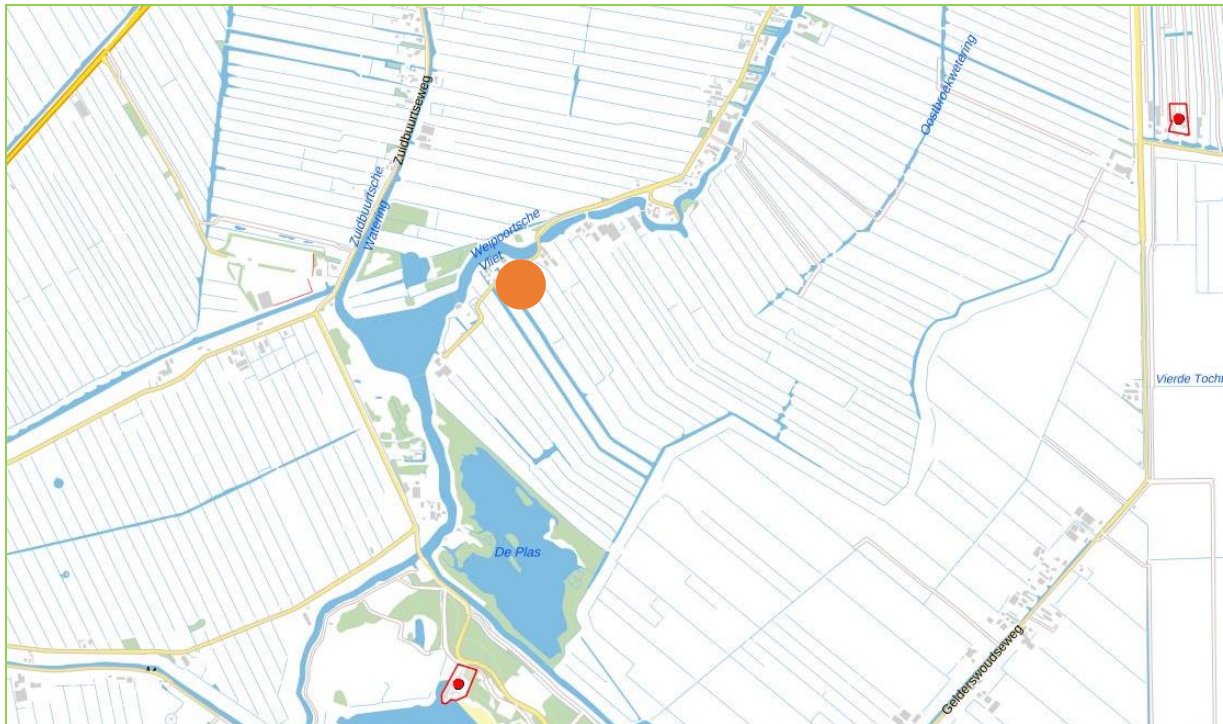
Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico

wordt met behulp van een diagram weergegeven. Bovendien geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid.

Situatie

Met behulp van de risicokaart (<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>) is op 28 juni 2019 gekeken of in de directe omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten plaatsvinden of risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op afbeelding 4.1 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Met oranje is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede risicokaart

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Daarnaast worden in het plangebied ook geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het voorgenomen bouwplan niet in de weg staat.

4.6 Wegverkeerslawaaai

Beleid, wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van 'geluidgevoelige' bestemmingen, zoals woningen en scholen. In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen, een geluidszone bevindt. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Binnen deze zone dient ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe 'geluidgevoelige bestemmingen' een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat kan worden voldaan aan een aanvaardbaar geluidsniveau.

Situatie

Het bouwplan ligt aan een 30 km-weg en niet binnen een geluidszone. Conform de Wgh is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel inzichtelijk te worden gemaakt dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. De Noord Aa is een smalle doodlopende weg in het buitengebied, waardoor verondersteld mag worden dat alleen bestemmingsverkeer van deze weg gebruik maakt. Omdat er tot het einde van de weg weinig bebouwing is, zal de verkeersintensiteit ter plaatse van het plangebied gering zijn. Ook zal de feitelijke snelheid op deze weg laag zijn, doordat de weg smal en bochtig is. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de voorkeurswaarde van 48 dB als bedoeld in de Wgh niet wordt overschreden.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid, wet- en regelgeving

Wet milieubeheer (5.2 Luchtkwaliteitseisen)

Het doel van Wet milieubeheer, hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide (SO₂), stikstofoxiden (NO_x), stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), lood (Pb), koolmonoxide (CO) en benzeen. De normen gelden overal in de buitenlucht en niet alleen ter plekke van gevoelige bestemmingen. In de praktijk blijken er vooral grenswaardenoverschrijdingen te zijn voor PM₁₀ en NO₂.

Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)

Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving voor luchtkwaliteit en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen), tot 100.000 m² kantooroppervlakte met één ontsluitingsweg (200.000 m² met twee ontsluitingswegen) en intensieve veehouderijen (afhankelijk van het aantal dieren), bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate.

Situatie

Het bouwplan bestaat uit de realisatie van één woning. Gelet op het aantal draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Hieruit kan worden opgemaakt dat het bouwplan geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet milieubeheer.

Tevens kan worden opgemerkt dat de luchtkwaliteit op deze locatie goed is, zodat er in het kader van 'de goede ruimtelijke ordening' sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook liggen er in de omgeving geen veehouderijen met een geurcontour die over het plangebied valt. Er is geen belemmering voor dit plan in verband met agrarische geurhinder.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.8 Verkeer

Beleid

Voor een goede ruimtelijke ordening is een goede verkeersafwikkeling en een veilige verkeersontsluiting van alle modaliteiten van belang. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Situatie

Ontsluiting

Er vindt geen wijziging in de ontsluiting plaats. Ter plaatse van de bestaande agrarische schuur is een uitrit aanwezig. Deze blijft behouden. De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om het verkeer op te vangen. Er zijn geen knelpunten ten aanzien van de ontsluiting.

Parkeren

Op grond van CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren' wordt voor vrijstaande woningen uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

4.9 Water

Beleid, wet- en regelgeving

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is tevens een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in voorliggend waterparagraaf.

Het perceel ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Het HHR heeft voor verschillende aspecten rondom het watersysteem algemene regels en beleidsregels vastgesteld. Deze regels worden gebruikt bij toetsing van ruimtelijke plannen. In deze paragraaf zijn de regels die van toepassing zijn op het bouwplan zoveel mogelijk weergegeven.

Waterberging

Bij de toename van verhard oppervlak dient voldoende open water te worden gerealiseerd voor waterberging (compensatie). Dit is nodig om de (piek)afvoer als gevolg van overtollige neerslag goed te kunnen opvangen, zodat geen bovenmatige peilstijging optreedt. De compensatie moet in hetzelfde peilgebied plaatsvinden. Het HHR hanteert een compensatiedrempel van 500 m².

Waterkering

Het is verboden in, op of onder de waterkering werkzaamheden te verrichten. In sommige gevallen is een ontheffing mogelijk. De waterkering is ingedeeld in drie zones: kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone.

- Kernzone: de centrale gedeelten van de waterstaatswerken;

- Beschermingszone: de zone van de waterstaatswerken aansluitend aan de kernzone; de beschermingszone van de waterkeringen heeft betrekking op de stabiliteit van het waterkeringlichaam;
- Buitenbeschermingszone: de buiten de beschermingszone gelegen gronden aan weerszijden van de waterstaatswerken. Hier zijn geen activiteiten toegestaan die de stabiliteit van de kering in gevaar brengen.

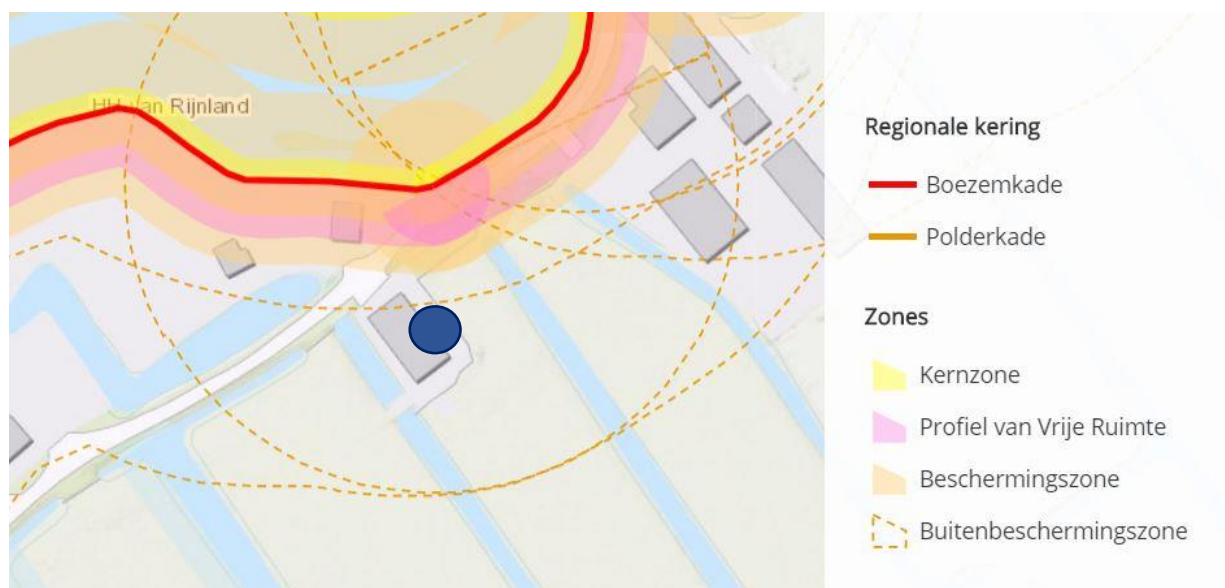
Situatie

Waterberging

Voor bouwplannen waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak dient afhankelijk van de oppervlakte watercompensatie plaats te vinden. Het bestaande verharde oppervlakte bedraagt 290 m² (bebouwing inclusief omliggende verharding). In de toekomstige situatie bedraagt het verhard oppervlakte 220 m². (bebouwing inclusief terras). Het verhard oppervlakte neemt af. Watercompensatie is niet nodig. De paden en de parkeervoorziening wordt uitgevoerd in grind. Dit heeft als voordeel dat het hemelwater doorlaat.

Watergang

Op circa 50 m van het perceel ligt een waterkering. Voor activiteiten binnen de beschermingszone van deze kering is een watervergunning op grond van de waterwet nodig. Op afbeelding 4.2 is een uitsnede van de leggerkaart van het HHR weergegeven. Met blauw is globaal de locatie van de nieuwe woning aangegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede leggerkaart (bron: <http://rijnland.maps.arcgis.com/apps/MapSeries>)

De nieuwe woning ligt binnen de buitenbeschermingszone van de kering. HHR staat bebouwing in de buitenbeschermingszone van haar primaire keringen en bouwen buiten het profiel van vrije ruimte van regionale keringen zonder vergunning toe, mits er geen werkzaamheden verricht worden in de buitenbeschermingszone die instabiliteit van het waterstaatswerk of een deel daarvan tot gevolg kunnen hebben (artikel 3.1.2 van de keur). De instabiliteit van de kering wordt met de bouw van de nieuwe woning niet aangetast. Een watervergunning op grond van de waterwet is niet nodig.

Conclusie

De kwalitatieve en kwantitatieve waterbelangen komen met de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in het gedrang.

4.10 Milieueffectrapportage

Beleid, wet- en regelgeving

In de Wet milieubeheer en het Besluit Milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een (grootschalig) project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Welke activiteiten dat zijn is vastgelegd in het Besluit Milieueffectrapportage.

Situatie

Voorliggend plan voorziet in de bouw van één woning. Deze activiteit wordt in de D-lijst van het Besluit Milieueffectrapportage aangemerkt als: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein'. Het plan wordt niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden. Voorliggend plan blijft hier ruimschoots onder. In de volgende paragrafen worden de relevante milieuaspecten afgewogen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten zijn. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving.

4.11 Duurzaamheid

Beleid, wet- en regelgeving

Landelijk

De overheid stimuleert duurzaam bouwen door strengere eisen te stellen aan de energieprestatie van gebouwen. In het bouwbesluit zijn eisen opgenomen ten aanzien van de te behalen energieprestatie coëfficiënt (EPC). Voor woningen is de eis per 1 januari 2011 0,6. Naar verwachting zal de EPC uiteindelijk in 2020 worden aangescherpt tot 0,0. wettelijke eisen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Per 1 januari 2015 is het bouwbesluit gewijzigd en zijn de eisen ten aanzien van duurzaamheid aangescherpt. Deze zijn als volgt:

1. minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer;
2. minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer;
3. een gemiddelde U-waarde van maximaal 1,65 W/m²K voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast geldt een maximale u-waarde van 2,2 W/m²K voor ramen, deuren en kozijnen;
4. een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is dit 0,4;
5. een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

BENG

In 2021 moeten alle nieuwbouw gebouwen voldoen aan de BENG normen (Bijna-Energie-Neutraal-Gebouw). De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) methodiek wordt vervangen door de BENG berekeningsmethodiek. Om Europese afspraken omtrent het beperken van klimaatverandering te behalen moet de gemeente stevige vermindering CO₂-uitstoot en forse beperking van energieverbruik gaan realiseren. Basale keuzes in het licht van het beleid zijn dan ook de volgende:

- Kies voor aardgasgasvrij. Een investering in een gasnet heeft een afschrijvingsduur van 60 jaar, daarom is het van belang om nieuwe gebouwen nu al niet meer op het aardgasnet aan te sluiten en dit nadrukkelijk na te streven. Verwacht wordt dat de aansluitplicht voor de netbeheerders komt te vervallen.
- Kies voor maximale isolatie.
- Kies voor zongericht verkavelen en dakoppervlakken die geschikt zijn voor zonne-energie.
- Maak een afweging voor collectieve duurzame warmtevoorzieningen of individuele (Warmte Koude Opslagsystemen, zonnecollectoren en dergelijke).

Milieuprestatie Gebouw (MPG):

Vanuit het Bouwbesluit geldt de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m². De MPG-score van vrijstaande woningen mag maximaal 1,00 € / m² BVO bedragen.

Gemeentelijk

De duurzaamheidsdoelstellingen op gebouw niveau wordt door de gemeente geborgd door het toepassen van het instrument “de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw” (GPR Gebouw). Dit is een instrument met als doel duurzaam en energiezuinig bouwen meetbaar te maken. De GPR gebouw geeft inzicht in de volgende punten/thema's:

Energie:

Ten einde de klimaatverandering tegen te gaan en tegelijkertijd energie betaalbaar houden, moet de energieprestatie van gebouwen verbeteren. Uitgangspunt is daarom de realisatie van woningen die zeer energiezuinig zijn met een EPC van 0.0.

Gebruikskwaliteit:

Onze samenleving vergrijst en mensen willen langer zelfstandig in hun eigen huis blijven wonen. Daardoor worden zorg en wonen steeds meer gecombineerd en veranderen woning- plattegronden. Andere doelgroepen hebben juist weer andere behoeften, zoals jonge mensen, gezinnen met kinderen, gehandicapten, etc. Tegelijkertijd willen mensen een veilige woonomgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling worden de woningen daarom goed, toegankelijk en functioneel en veilig gemaakt.

Milieu:

Grondstoffen worden schaarser én duurder. Er wordt daarom ingezet op hergebruikte en/of duurzaam geproduceerde materialen om zodoende schadelijke emissies en uitputting van grondstoffen als gevolg van de productie van bouwmaterialen te beperken.

Toekomstwaarde:

Bij de bouw van de woning moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, waardoor de woning zonder hoge kosten of veel materiaalverspilling aan te passen is aan veranderende gebruikerseisen of wet- en regelgeving. Dit kan door bijvoorbeeld in te zetten op flexibele woonplattegronden voor bewonerswensen, wijzigingen gezinssamenstelling of bij mutaties van eigenaren en/of huurders en toekomstige bewoners bij de ontwikkeling te betrekken. Er is aandacht voor levensloopbestendig wonen, met maatregelen zoals drempelloos bouwen en eenvoudig aanpasbare (binnen-)constructies. Daarnaast kan gedacht worden aan herbruikbaarheid van producten en grondstoffen, door bewuste en duurzame materiaalkeuzes.

Gezondheid:

Mensen brengen een groot deel van de dag door in hun woning. Doel van dit thema is de realisatie van een gezonde woning door bijvoorbeeld het beperken van geluidsoverlast, voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht.

Situatie

Er wordt gewerkt met duurzame materialen, hoogwaardige isolatie en slimme systemen. Met een GPR-berekening is de duurzaamheid van het bouwplan gemeten. Er wordt een GPR-score van 8,5 gehaald. Dit is zeer hoog. Om deze score te halen wordt het volgende toegepast:

Energie

- EPC = -0,1;
- Stevig isolatiepakket;
- HR++ (dubbel) glas;
- Aardwarmtepomp;
- 27 PV-panelen (LG Neon 325 watt).

Milieu

- MPG = schaduwprijs 0,88 €/m2 BVO*jaar
- Douche-wtw;
- Kort leidingwerk;
- Hotfill-aansluitingen voor wasmachine en vaatwasmachine;
- Energiezuinige buitenverlichting;
- Waterbesparende douchekop;

Gezondheid

- Goede geluidwering gevels;
- Natuurlijke ventilatie met akoestische maatregelen;
- Geen (open) verbrandingstoestellen;
- Gevel aan wegzijde afgeschermd door leibomen i.v.m. fijnstof;
- Tochtwerende voorzieningen;
- Groene omgeving.

Gebruikskwaliteit

- Woonkeur (Woningborg);
- Ruime parkeergelegenheid (boven gemeentelijke parkeernorm);
- Ruime plattegrond.

Toekomstwaarde

- Dichte geveldelen $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$;
- Gevel toekomstgericht (duurzamere uitrusting);
- Verschijningsvorm past binnen omgeving.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt een belangrijk onderdeel van het bouwplan. Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ruim wordt voldaan aan de landelijke en gemeentelijke voorwaarden op het gebied van duurzaamheid.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

1. de verbeelding, met zoveel mogelijk relevante informatie wat betreft de (dubbel)bestemmingen, aanduidingen, afmetingen en verklaringen van de betreffende gronden;
2. de regels, hierin wordt per bestemming een zo eenduidig mogelijke omschrijving van het gebruik en bouw mogelijkheden van de betreffende bestemming gegeven;
3. de toelichting, hierin worden de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, als mede een interpretatie en uitleg van de gebruikte bestemmingen.

De verbeelding en de bijbehorende regels vormen de enige juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan.

5.2 Regels

Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2: Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Bestemmingsregels

Artikel 3: Wonen

Deze bestemming is toegekend aan de woning en het daar bijhorende perceel. Deze bestemming maakt het mogelijk dat er maximaal één woning wordt gebouwd met een maximale goothoogte van 4 m, een maximale bouwhoogte van 8 m, en een maximale inhoud van 650 m³.

Artikel 4: Waarde – Archeologie

Voor het plangebied geldt een gematigde archeologische verwachting. In dit gebied is voor het bouwen of het uitvoeren van bodemingrepen waarbij een oppervlakte van meer dan 1000 m² wordt geroerd, een vergunning nodig. Een dergelijke vergunning kan alleen worden verleend als archeologisch onderzoek is gedaan en de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd.

Artikel 5: Waterstaat - Waterkering

De beschermingszone van de waterkering is bestemd met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Deze dient ter bescherming van het waterkeringsbelang en staat bouwwerkzaamheden in de onderliggende bestemmingen uitsluitend toe voor zover dat belang hiermee niet wordt geschaad.

Aanvullende regels

Artikel 6: Verbrede reikwijdte

In dit artikel zijn aanvullende voorwaarden opgenomen waaraan het bouwplan dient te voldoen. Met dit artikel wordt in het kader van de 'verbrede reikwijdte' voorgesorteerd op de Omgevingswet.

Algemene regels

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel voorkomt dat dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking mogen worden genomen bij het verlenen van (verschillende) bouwvergunningen, waardoor bebouwingsmogelijkheden onbedoeld kunnen worden verruimd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 8: Algemene bouwregels

Dit artikel laat beperkte ruimte voor overschrijding van bouwgrenzen. Daarbij worden uiterste maten van overschrijding genoemd en is bepaald dat het om ondergeschikte bouwdelen moet gaan.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels leggen een aantal vormen van gebruik vast die, ongeacht de bestemmingslegging, in ieder geval zijn uitgesloten.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Behalve de specifieke afwijkingsregels, opgenomen binnen de bestemmingsregels, kent het plan ook een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

Overgangs- en slotregels

Artikel 11: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 12: Slotregel

De slotregel geeft aan hoe de regels van het plan worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden voor afwijken van het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden.

Grondexploitatiewet (GREX)

In het kader van de Grondexploitatiewet (GREX) is het mogelijk dat in kader van een ruimtelijk plan een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De centrale doelstelling van de Grondexploitatiewet, zoals opgenomen als afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

Het uitgangspunt van de Grondexploitatiewet is dan ook dat gemeenten een verplichting hebben tot kostenverhaal. Dit betekent, dat een gemeente de gemaakte kosten op de particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar tot een ontwikkeling van de gronden overgaat. De gemeente mag hier bovendien niet meer van afzien.

Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

Geen noodzaak vaststellen exploitatieplan

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat de realisatiekosten en de uitvoeringskosten geheel worden gedragen door de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken zijn door de initiatiefnemer gedragen. De gemeentelijke kosten voor de ambtelijke inzet t.b.v. het beoordelen en begeleiding van de procedure worden gedekt d.m.v. legesheffing.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met relevante overlegpartners.

Brandweer

Naar aanleiding van het advies van de brandweer is het bouwplan aangepast. Zo is er een aanvullende brandoverslagberekening uitgevoerd, zijn er extra rookmelders toegevoegd in alle verblijfsruimten en vluchtwegen en wordt er een betonnen putring geplaatst in naastgelegen sloot t.b.v. de bluswatervoorziening.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het voor iedereen mogelijk om een zienswijze in te dienen.

