

GEMEENTE ZOETERWOUDE

UITWERKINGSPLAN

Vershof 2012

(behorend bij het bestemmingsplan Dorpskern)



Opdrachtnummer : 86.06
ID nr. : NL.IMRO.0638BPDorpskernUW001-ONT1
Datum : juni 2012
Versie : 03
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	LEESWIJZER.....	8
2	BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
3	BELEIDSKADER	14
4.	TOETSING VOORWAARDEN UITWERKINGSPLICHT	16
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
5.1	GELUID	20
5.2	BODEM	23
5.3	WATER	23
5.4	LUCHTKWALITEIT	24
5.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	24
5.6	EXTERNE VEILIGHEID	26
5.7	ARCHEOLOGIE	26
5.8	ECOLOGIE	27
6	JURIDISCHE ASPECTEN.....	29
6.1	ALGEMEEN	29
6.2	VERBEELDING.....	29
6.3	REGELS.....	29
7	UITVOERBAARHEID	31
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	31

Bijlagen bij toelichting:

1. Berekening wegverkeerslawaaï - SRM I (mRO, mei 2012)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met dit uitwerkingsplan 'Vershof 2012' is de uitwerking van het bestemmingsplan 'Dorpskern Zoeterwoude' beoogd, ten behoeve van de ontwikkeling van de Vershof op het perceel Dorpsstraat 25-31. De ontwikkeling van de Vershof maakt deel uit van de herontwikkeling van het de dorpskern van Zoeterwoude met de nieuwe supermarkt in de Soetenhof, de nieuwe inrichting van de openbare ruimte, de ontwikkeling van de Vershof en de herontwikkeling van de oude supermarkt.

Voor de ontwikkeling van de Vershof wil de gemeente nauw aansluiten bij de oplevering van de Soetenhof, die naar verwachting rond de zomer van 2013 zal plaatsvinden. Daartoe is het van belang dat het bestemmingsplan voor de Vershof mogelijkheden bevat voor een rechtstreekse bouwtitel, zodat de ontwikkelaar van de Vershof niet eerst hoeft te wachten op de uitwerking van het bestemmingsplan alvorens de benodigde omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden aangevraagd.

Binnen de randvoorwaarden voor de uitwerking zoals die in het bestemmingsplan 'Dorpskern Zoeterwoude' zijn opgenomen, is een mogelijke invulling gemaakt met winkels op de begane grondlaag en 4 appartementen daarboven in de kap (een schetsontwerp). De randvoorwaarden zijn vertaald in uitgewerkte bestemming 'Gemengd' met een verbeelding en regels. Binnen deze uitgewerkte bestemming 'Gemengd' is het schetsontwerp mogelijk, maar kan uiteindelijk ook een andere invulling worden gerealiseerd. Zolang de randvoorwaarden zoals die in de regels van dit uitwerkingsplan zijn opgenomen, maar in acht worden genomen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat te Zoeterwoude Dorp en wordt aan de noordwest kant begrensd door de Dorpsstraat, aan de westkant door de bebouwing van Veldzicht, aan de zuidkant door de woningen en percelen aan het Kusterspad en aan de noordoostkant door het Kusterspad.



In bovenstaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied van dit uitwerkingsplan 'Vershof 2012' maakt deel uit van het vastgestelde bestemmingsplan 'Dorpskern Zoeterwoude' (d.d. 24 april 2003), hierna ook wel het moederplan genoemd.



Kaartfragment Dorpskern Zoeterwoude.

De gronden zijn ter plaatse bestemd voor 'Uit te werken gebied voor Wonen en Detailhandel (UWDII' als bedoeld in artikel 10 van de bijbehorende planregels. De bestemming mag volgens het bepaalde in artikel 10 van het moederplan worden uitgewerkt in wonen en detailhandel, en in verband daarmee tuinen, erven, wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water.

In hoofdstuk 4 van dit uitwerkingsplan wordt hierop nader ingegaan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de voorgenomen wijziging, de toekomstige situatie van het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader.

De toetsing van de wijzigingsvoorwaarden komt in hoofdstuk 4 aan de orde.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 kort ingegaan op de milieuhygiënische en planologische verantwoording, ook wel de randvoorwaarden genoemd.

Hoofdstuk 6 staat in het teken van de 'Juridische aspecten' van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding (plankaart) en regels.

Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische alsook maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Momenteel (mei 2012) ligt het perceel Dorpsstraat 25-31 braak. De politiepost en het winkeltje die op het perceel stonden zijn in januari 2012 gesloopt en opgeruimd.



Gesloopte politiepost en winkeltje (google streetview)

Voor sloop van de gebouwen heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Na de sloop is het bodemonderzoek gedaan en is het perceel tijdelijk ingericht ten behoeve van de bouw van de Soetenhof.

Het perceel ligt aan de Dorpsstraat ingeklemd tussen 2 monumentale/beeldbepalende panden. Aan de noordoostzijde staat een monumentaal woonhuis (Dorpsstraat 21/Kosterpad 1) en aan de zuidwestzijde staat de beeldbepalende villa 'Veldzicht'.

Tussen het perceel en het monumentale woonhuis Dorpsstraat 21/Kosterpad 1 is het Kosterpad gelegen. De gesloopte politiepost stond op circa 2 meter van het Kosterpad. De gesloopte winkel was met een brandgang van de bebouwing van 'Veldzicht' gescheiden. De bebouwing op het perceel stond tot aan de stoep, in de rooilijn van de naastgelegen bebouwing.



Dorpsstraat 21/Kosterpad 1

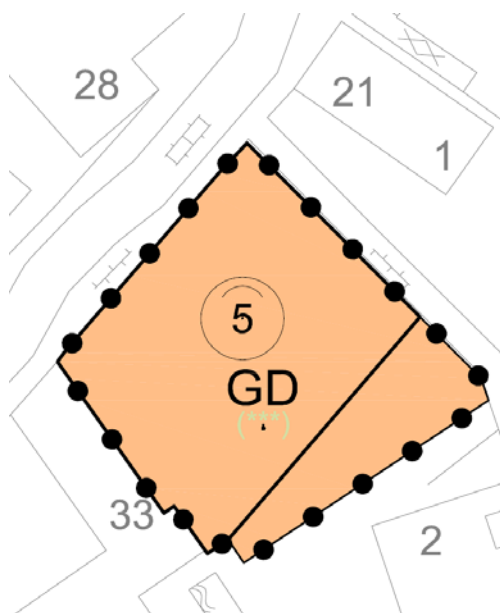
Veldzicht (Google streetview)

De gesloopte bebouwing had een oppervlakte van circa 260 m² en bestond uit één bouwlaag met kap en een langgerekte voorgevel (circa 20 meter). De goothoogte van de bebouwing bedroeg circa 3 meter en de nokhoogte circa 5 meter. Op het perceel is thans nog één boom in de zuidoosthoek aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie

Op het perceel is de ontwikkeling van de 'Vershof' beoogd, met op de begane grond verswinkels (bakker, slager en groenteman) en onder de kap maximaal 4 appartementen. Daartoe is een gemengde bestemming (detailhandel en wonen) uitgewerkt volgens de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Dorpskern Zoeterwoude'. Dat betekent onder meer dat de nieuwbouw moet passen in de Dorpsstraat en daarom in maximaal twee bouwlagen moet worden gerealiseerd, waarvan de tweede bouwlaag in de kap. De appartementen op de verdieping dienen in de kap te worden gerealiseerd. Daarbij mag de goothoogte van de begane grondlaag niet meer dan 5 meter bedragen.

Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen (winkels en appartementen) moeten worden gerealiseerd. De voorgevel moet aan de Dorpsstraat worden gerealiseerd in de rooilijn van de naastgelegen bebouwing. Binnen het bouwvlak mag maximaal 450m² winkelvloeroppervlak detailhandel worden gerealiseerd. Op de verdieping zijn maximaal 4 appartementen toegestaan. Op het achtererf is nog maximaal 40m² bijbehorende bouwwerken toegestaan, mits de bij het hoofdgebouw behorende gronden daardoor voor niet meer dan 40% worden bebouwd.



Kaartfragment Verbeelding Uitwerkingsplan

In de regels is bovendien vastgelegd dat nadere eisen kunnen worden gesteld aan omvang en situering van de nieuwe bebouwing vanwege het aantal parkeervoorzieningen voor het woonhuis en de bevoorrading van de winkels.

Alleen voor een bouwplan dat binnen deze regels valt, kan een omgevingsvergunning voor bouwen worden verleend. Om een indruk te geven van wat er binnen deze regels maximaal mogelijk zou zijn, is een schetsontwerp voor de 'Vershof' gemaakt. Het uitgewerkte bestemmingsplan maakt het schetsontwerp mogelijk, maar maakt ook een andere invulling binnen de regels mogelijk. Het schetsontwerp geeft niet meer dan een indruk van wat er mogelijk is (de maximale invulling). Het uiteindelijke bouwplan kan er anders uitzien.



Schetsontwerp met mogelijke invulling (Bron: Groosman&partners, architecten, juni 2010)

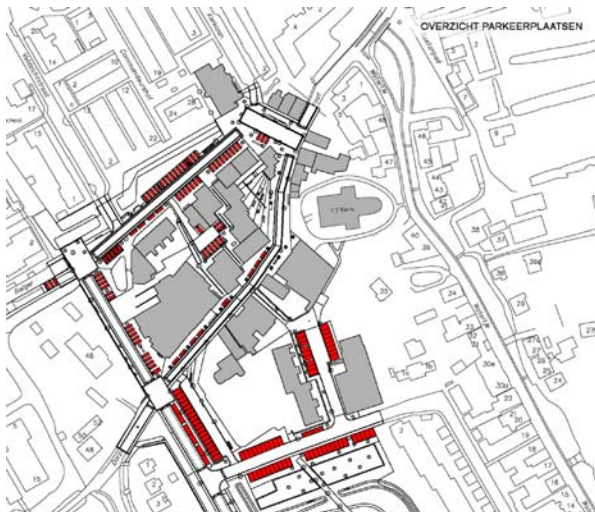
Parkeren en bevoorrading:

Hiervoor is al aangegeven dat de 'Vershof' deel uitmaakt van de herontwikkeling van de dorpskern. Ten behoeve van de herontwikkeling van de dorpskern is herhaaldelijk onderzoek gedaan naar het parkeren. Zo heeft bureau Delft Infra Advies al in 2005 een parkeeronderzoek ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen in de dorpskern gedaan. Dat onderzoek is in 2008 geactualiseerd. Volgens deze onderzoeken kan er in de dorpskern als geheel in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien. Daarvoor is een flinke herinrichting van het parkeren in de dorpskern voorzien.



Beoogde herinrichting openbare ruimte (Rijnboutt december 2009)

De conclusie van het onderzoek is dat met de beoogde herinrichting kan worden voldaan aan de toekomstige maximale parkeerbehoefte na realisering van alle beoogde ontwikkelingen (waaronder de realisering van de 'Vershof'). Bovendien kunnen B&W bij de omgevingsvergunning voor de Vershof eisen stellen met het oog op parkeren.



Toekomstige parkeerplaatsen toe te rekenen aan dorpskern (Actualisatie 2008 Delft Infra Advies)

De bevoorrading van de 'Vershof' is beoogd vanaf de laad- en losplaatsen voor winkels die daartoe aan de Dorpsstraat zullen worden gerealiseerd. Daarbij heeft de slager aangegeven dat bevoorrading door de winkel vanwege milieuhygiënische redenen niet is toegestaan. Het is aan de ontwikkelaar voor deze locatie om binnen deze randvoorwaarden een goede oplossing uit te werken. Om dat ook te kunnen afdwingen is in de regels aan burgemeester en wethouders (het bevoegde gezag) een bevoegdheid toegekend om in de omgevingsvergunning voor bouwen nadere eisen te stellen aan de situering en omvang van de bebouwing. Indien de voorgestelde oplossing niet aan de randvoorwaarden voldoet, zal de omgevingsvergunning worden geweigerd.

3 BELEIDSKADER

Hoewel de beleidsmatige afweging al heeft plaatsgevonden in het moederplan, en daarin ook uitvoerig is beschreven, wordt het gemeentelijke beleidskader voor de nieuwe bebouwing t.a.v. duurzaamheid en beeldkwaliteit in deze paragraaf nog eens kort uiteen gezet.

Duurzaamheidsagenda 2011-2014

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Zoeterwoude is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing.

DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Zoeterwoude hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (zoals utiliteitsbouw V 3000 m2 BVO en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) naast het wettelijk kader de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als maatlat voor duurzaam bouwen. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw. Voor elk thema geeft het instrument een kwaliteitsoordeel op een schaal van 1 tot 10.

Startwaarde hierbij is een 6,0, die bij benadering het Nederlandse Bouwbesluit niveau (nieuwbouw) weergeeft. Een doelstelling uit de Duurzaamheidsagenda is een score van 7.0. Voor gemeentelijke gebouwen geldt een score van 8.0. Voor de GPR Energie gelden ambitieniveaus van 8,5 voor gemeentegebouwen resp. 7,5 voor externe initiatiefnemers.

De ontwikkelaar informeert de gemeente met een GPR-Gebouw berekening of een gelijkwaardige berekening of aan de doelstelling wordt voldaan. Voor de berekening moet gebruik worden gemaakt van de meest recente versie van het rekenprogramma.

Welstandsnota

De Dorpskern Zoeterwoude is in de Welstandsnota aangemerkt als aandachtsgebied. Karakteristiek aan het centrumgebied is dat het historisch en kleinschalig is. Dit karakter wordt op enkele plaatsen echter aangetast. Bij nieuwe invullingen dient primair aansluiting gezocht te worden bij de historische context, zonder dat dit betekent dat er historiserend gebouwd moet worden. Nieuwe invullingen met een eigen karakter moeten echter wel zorgvuldig worden ingepast. Wand- en pleinvorming zijn de belangrijkste bestaande bebouwingseigenschappen die voor aanpassing en herziening in aanmerking komen.

In de welstandsnota zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

algemeen:

- Behouden van de cultuurhistorische waarde en karakteristiek van het centrum Zoeterwoude-Dorp.
- Behouden van het individuele karakter van panden binnen het samenhangende bebouwingsbeeld.
- Streven naar het weren van individuele woningaanpassingen aan de voorkant van de bebouwing.

plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend) :

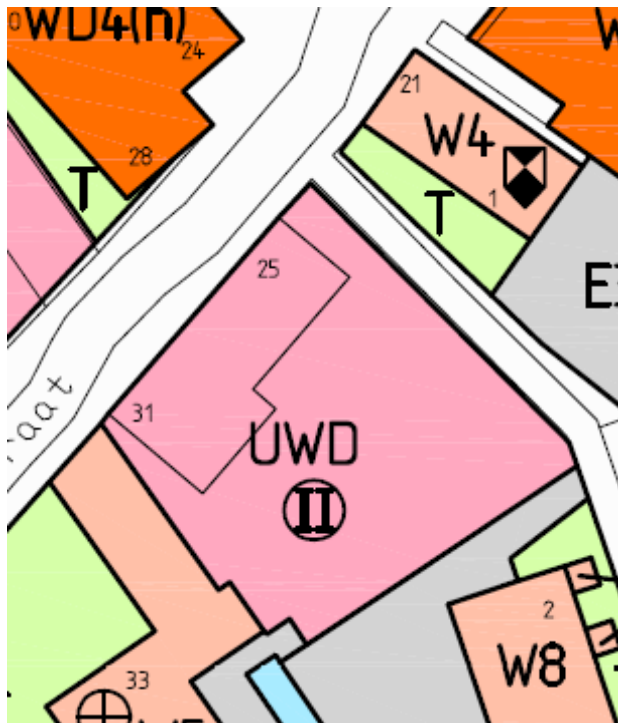
- Streven naar positionering in de rooilijn. Variatie ten aanzien van Positionering en voorgevelrooilijn is wellicht beperkt mogelijk
- binnen de aanwezige uitersten van de belendende bebouwing.
- Respecteren van de oorspronkelijke oriëntatie bij renovatie en (vervangende) nieuwbouw.

De situering van voorgevel en het respecteren van rooilijnen zijn in dit Uitwerkingsplan verwerkt. Maar ook bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen zal er aan de welstandsnota worden getoetst.

4. TOETSING VOORWAARDEN UITWERKINGSPLICHT

De uitwerking van de locatie voor de Vershof dient te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Zoeterwoude', het zogenaamde moederplan.

Zoals reeds aangegeven zijn de percelen Dorpsstraat 25-31 bestemd voor 'Uit te werken gebied voor Wonen en Detailhandel II (UWDII)' als bedoeld in artikel 10 van de bijbehorende planregels.



Kaartfragment Dorpskern Zoeterwoude (Dorpsstraat 25-31)

De bestemming moet volgens het bepaalde in artikel 10 van het moederplan worden uitgewerkt in wonen en detailhandel, en in verband daarmee tuinen, erven, wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water.

Na uitwerking zijn binnen het bestemmingsvlak wonen en detailhandel toegestaan volgens artikel 6 van het moederplan ('Woon- en detailhandelsdoeleinden').

Maar alvorens van de uitwerkingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt moet eerst worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

De onderhavige uitwerking voorziet in de bestemming 'Gemengd' met 'wonen', 'detailhandel en dienstverlening'. Deze 'vertaling' van de bestemming 'Woon- en detailhandelsdoeleinden' was nodig omdat de nieuwe en verplichte landelijke standaard voor bestemmingsplannen, alleen nog de gemengde bestemming kent voor dergelijke gecombineerde functies.



Kaartfragment 'Vershof 2012' (Dorpsstraat 25-31)

Ten behoeve van de uitwerking is een bodemonderzoek uitgevoerd. Zie hoofdstuk 5 over de resultaten daarvan.

Verder zijn in artikel 10 van het moederplan een aantal regels voorgeschreven die bij de uitwerking in acht moeten worden genomen. Deze uitwerkingsregels luiden als volgt:

- a. detailhandel en woningen mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
- b. het vloeroppervlak ten behoeve van detailhandel mag ten hoogste 450 m² bedragen;
- c. de voorgevel van de bebouwing dient in de bestemmingsgrens te zijn geplaatst;
- d. het aantal te bouwen woningen op de verdiepingen mag ten hoogste 4 bedragen;
- e. hoofdgebouwen mogen ten hoogste in 2 bouwlagen worden uitgevoerd, met dien verstande dat de 2^e laag in kapvorm wordt uitgevoerd;
- f. detailhandel is uitsluitend op de begane grondlaag toegestaan;
- g. per woning dient te worden voorzien in ten minste 1,3 parkeerplaats per woning, met dien verstande dat bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen het parkeren op eigen erf voor 1,0 parkeerplaats meetelt;
- h. bevoorrading ten behoeve van detailhandel dient uitsluitend via de Dorpsstraat te worden gerealiseerd;
- i. de bebouwing dient kleinschalig van aard te zijn, zodat deze past binnen de historische omgeving.

Ad a.

In de bestemmingsomschrijving van 'Gemengd' is voorgeschreven dat detailhandel en dienstverlening uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan, en wonen uitsluitend vanaf de eerste verdieping. Daarmee is verzekerd dat deze functies uitsluitend gestapeld worden gebouwd.

Aan deze uitwerkingsregel wordt voldaan.

Ad b.

De maximale vloeroppervlakte voor detailhandel is in de bouwregels van de bestemming 'Gemengd' overgenomen, zodat aan deze uitwerkingsregel wordt voldaan.

Ad c.

In de bouwregels van de bestemming 'Gemengd' is voorgeschreven dat de voorgevel van het hoofdgebouw op maximaal 0 meter van de grens van het bouwvlak mag worden gebouwd. Daarmee kan de plaatsing in de bestemmingsgrens worden afgedwongen.
Aan deze uitwerkingsregel wordt voldaan.

Ad d.

Ook het maximum van 4 woningen is in de bestemmingsomschrijving van 'Gemengd' overgenomen. Bovendien is vastgelegd dat ze uitsluitend vanaf de eerste verdieping zijn toegestaan en niet op de begane grond.
Aan deze uitwerkingsregel wordt voldaan.

Ad e.

Ook het voorgeschreven maximum van 2 bouwlagen en de 2^e bouwlaag in kapvorm zijn overgenomen in de nieuwe bouwregels en kunnen daarmee worden afgedwongen.
Aan deze uitwerkingsregel wordt voldaan.

Ad f.

In de nieuwe regels is expliciet voorgeschreven dat detailhandel en dienstverlening uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan.
Aan deze uitwerkingsregels wordt voldaan.

Ad g.

Om te verzekeren dat de parkeernormen van de uitwerkingsregels in acht worden genomen is in de regels een expliciete bevoegdheid opgenomen om nadere eisen in de omgevingsvergunning op te nemen ten aanzien van het parkeren (zie artikel 2.3 van de regels van het moederplan).
Aan deze uitwerkingsregel wordt voldaan.

Ad h.

De bevoorrading via de Dorpsstraat is voorgeschreven om te voorkomen dat de bevoorrading overlast geeft aan het Kostepad. Daartoe is in de nieuwe regels expliciet opgenomen dat bij de omgevingsvergunning nadere eisen kunnen worden gesteld aan de bevoorrading ten behoeve van de detailhandel. Deze mag volgens de regels niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu van het Kostepad.
Aan deze uitwerkingsregel wordt voldaan.

Ad i.

De kleinschaligheid van de nieuwe bebouwing is voldoende gewaarborgd door de beperkte omvang van het bouwperceel (ca. 690 m²) en de beperkte bouwmogelijkheden zoals die in de bouwregels zijn vastgelegd. Zo zijn maximaal 2 bouwlagen met een 2^e laag in kapvorm en een maximale

goothoogte van 5 meter voorgeschreven. Ook het maximum aantal woningen en de maximale vloeroppervlakte detailhandel garanderen de kleinschaligheid. Aan deze uitwerkingsregel wordt voldaan.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande toetsing kan worden gesteld dat de beoogde uitwerking van de Vershof voldoet aan de bij de uitwerkingsplicht opgenomen voorwaarden.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan, uitwerkingsplan, wijzigingsplan) verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In het moederplan is hier al uitgebreid aandacht aan besteed. Hierna worden een aantal aspecten nog eens behandeld.

Daarbij is ten aanzien van het Besluit m.e.r. het volgende overwogen. In het Besluit m.e.r. is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een projectactiviteit nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dergelijke projectactiviteiten zijn genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r.. De beschreven activiteit wordt genoemd in deze bijlage namelijk categorie D 11.2 'Stedelijk ontwikkelingsproject'. De drempelwaarde is een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De omvang van het plan ligt ver onder de drempelwaarde. Wij verwachten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het milieubelang wordt met dit hoofdstuk over de milieu- en omgevingsaspecten voldoende afgewogen. Een nadere beoordeling in een milieueffectrapportage is niet nodig.

5.1 Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit uitwerkingsplan is alleen het wegverkeerslawaai van belang.

Wegverkeerslawaai

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluid in relatie tot het bouwplan

De Dorpsstraat is een 30 kilometergebied, zodat er volgens de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht geldt en er dus ook geen hogere waarde procedure hoeft worden doorlopen. Langs drukke 30 km wegen kan het woon- en leefklimaat daardoor wel eens onder druk komen te staan. Daarom wordt bij 30 km wegen toch akoestisch onderzoek gedaan in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij worden de geluidseisen van het Bouwbesluit gehanteerd en mag het binnenniveau van de woningen niet meer dan 33 dB bedragen. Bij de omgevingsvergunning (bouwen) moet de aanvrager aantonen dat aan het wettelijk binnenniveau op grond van het Bouwbesluit 2012 kan worden voldaan. Hierbij moet uitgegaan worden van de gevelbelasting zonder 5 dB aftrek van maximaal 65 dB.

Berekening

Om de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van de Dorpsstraat te bepalen is gebruik gemaakt van 'Standaard Rekenmethode I' conform bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Dit model is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidsberekeningen uit te voeren.

Invoergegevens

De verkeersintensiteiten zijn bepaald aan de hand van verkeerstellingen uit april 2007. Hieruit blijkt dat de gemiddelde weekdagintensiteit op het wegvak tussen de Dr. Kortmannlaan en de Dr. Bouwdijkstraat 2.518 motorvoertuigen bedraagt.

Uitgaande van een gemiddeld autonoom groeipercantage van 1 % per jaar tot 2022, wordt de verkeersintensiteit op de Dorpsstraat in het jaar 2022 op 2.923 motorvoertuigen per etmaal geschat.

Op grond van de telgegevens uit 2007 is de gemiddelde uurintensiteit per periode bepaald. De voertuigverdeling is niet bekend. Hiervoor is een aanname gemaakt (zie onderstaande tabel).

Verdeling / Categorie	Periode		
	Dag	Avond	Nacht
Uurintensiteit	6,85 %	2,77 %	0,57 %
Lichte motorvoertuigen	96 %	97 %	98 %
Middelzware motorvoertuigen	3 %	3 %	2 %
Zware motorvoertuigen	1 %	-	-

Voertuig- en etmaalverdeling Dorpsstraat

De berekeningen zijn gemaakt voor een beoordelingshoogte van 4,5 meter en 7,5. De nieuwe woningen zullen immers alleen op de eerste en tweede verdieping (onder de kap) worden gerealiseerd. Als afstand tussen de wegas en de (voor)gevel van het gebouw is de bestemmingsgrens aangehouden. Deze bedraagt ca. 4 meter. Voor wat betreft het type wegdek is gerekend met 'elementenverhardingen' (gebakken klinkers). Daarnaast wordt in de SRM I-berekening rekening gehouden met de afstand tot het midden van het kruispunt (met de Dr Kortmannstraat, Verlaatweg, Dr Bouwdijkstraat, Dorpsstraat) en de objectfractie. De objectfractie is de weerkaatsing van geluid door nabij gelegen gebouwen. Ook deze uitgangspunten zijn van belang voor het berekenen van de geluidsbelasting aan de gevel.

Resultaten

De rekenresultaten zijn opgenomen in de bijlage. Uit de rekenresultaten blijkt dat op een beoordelingshoogte van 4,5 meter de geluidsbelasting aan de gevel 60 dB bedraagt. Op een hoogte van 7,5 meter bedraagt de geluidsbelasting 58 dB. Daarmee kan het akoestisch klimaat als matig worden beschouwd. De geluidsbelasting blijft wel onder de maximale ontheffingswaarde (63 dB) als getoetst zou worden aan de Wgh.

Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting

Zoals reeds aangegeven kan met eventuele bron- en overdrachtsmaatregelen de geluidsbelasting doelmatig worden teruggedrongen. In theorie zijn een aantal maatregelen ter reductie van de geluidshinder denkbaar. Een mogelijkheid is om de functie van de weg, samenstelling van het verkeer of de maximumsnelheid te wijzigen.

De functie van de Dorpsstraat als verblijfsgebied met de daarbij behorende maximumsnelheid van 30 km/h dient behouden te blijven. Het is van belang om de (verkeers)leefbaarheid van de dorpskern in Zoeterwoude te waarborgen. Tezamen met erftoegangswegen behoort een dergelijk verblijfsgebied tot de laagste wegcategorie. Wijziging hiervan of van de samenstelling van het verkeer leidt derhalve niet tot verdere geluidsreductie. Verder zijn verblijfsgebieden in dorpskernen hoofdzakelijk voorzien van klinkerverharding. Asfalteren van deze wegen is om onder andere verkeerskundige redenen niet wenselijk. Klinkerverharding draagt bij aan het verblijfskarakter en heeft een snelheidsremmend effect.

Maatregelen in het overdrachtsgebied, zoals geluidsschermen, zijn niet inpasbaar. Ook is het vergroten van de afstand tussen de wegas en de ontwikkeling stedenbouwkundig niet wenselijk. De bestaande (gevel)rooilijn is het uitgangspunt.

Conclusie

De Dorpsstraat kent een snelheidsregime van 30 km/h en is daardoor op grond van de Wgh niet-gezoneerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidssituatie wel inzichtelijk gemaakt. De geluidsbelasting aan de gevel van de beoogde nieuwbouw is op een beoordelingshoogte van 4,5 en 7,5 meter respectievelijk 58 en 60 dB. De geluidsbelasting kan daarmee als matig worden beoordeeld.

Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting zijn niet mogelijk of doelmatig.

Omdat de geluidsbelasting wel onder de maximale ontheffingswaarde (63 dB) ligt, als getoetst zou worden aan de Wgh, wordt aangenomen dat met gevelmaatregelen wel voldaan kan worden aan het maximale binnenwaardeniveau van 33 dB uit het Bouwbesluit. Om dit aan te tonen is ten tijde van de bouwaanvraag (omgevingsvergunning), een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevel noodzakelijk.

5.2 Bodem

Uit de beschikbare bodemonderzoeken blijkt dat de bovengrond sterk is verontreinigd met zware metalen (ca. 340 mg/kg). De ondergrond (0.5 tot tenminste 1.5 m-mv) is tenminste plaatselijk sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Het grondwater is niet tot licht verontreinigd. Afhankelijk van de ontwikkeling kan aanvullend onderzoek naar de ondergrond nog nodig zijn.

Voor dit uitwerkingsplan is voldoende informatie beschikbaar. Bij ontwikkeling van de locatie is sanering noodzakelijk. De wijze van saneren hangt af van de wijze waarop de locatie wordt ingericht. Als er een sterke verontreiniging op de locatie achter blijft geeft dat wel een registratie in het Kadaster van de restverontreiniging.

Er zijn verschillende mogelijkheden om de locatie te saneren:

- De locatie mag gesaneerd worden door middel van isolatie. Er hoeft dan geen grond te worden ontgraven. Ter plaatse van tuinen zal tenminste de eerste meter geschikte grond moeten zijn.
- Bij aanleg van een gewone kruipruimte zal in de regel 0.8 m-mv worden ontgraven.
- Bij de aanleg van een kelder zal de gehele verontreinigde bodem worden ontgraven. Dit geldt ook indien het terrein zonder beperkingen geschikt voor het gebruik moet worden gemaakt. In verband met de kosten is het dan van belang om vooraf vast te stellen tot welke diepte de verontreiniging zich bevindt. i.v.m. scheiding van verontreinigde en schone grondstromen.

In een saneringsplan kan ook een combinatie van het bovenstaande worden opgenomen.

5.3 Water

Water in relatie tot het plangebied

Bij de beoogde ontwikkeling zullen de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer, zoals geformuleerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland, worden toegepast.

Dat betekent dat er bij de bouw uitsluitend niet-uitlogbare bouwmaterialen mogen worden toegepast (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

De voormalige bebouwing op het perceel was aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat zowel hemelwater als afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Bij de nieuwbouw dient het afstromend hemelwater van daken en tuinverhardingen te worden gescheiden van het afvalwater en afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal de oppervlakte van de bebouwing op het perceel enigszins toenemen. Op het perceel is geen oppervlaktewater aanwezig. Het meest nabij gelegen oppervlaktewater is het water achter de woningen aan het Kosterpad en achter 'Veldzicht'.

Het perceel is binnen de beschermingszone van de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland gesitueerd. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is dan ook een ontheffing aangevraagd die al in 2008 is verkregen (nummer V 44874). De keur staat dan ook niet in de weg aan de beoogde ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

Op grond van de Wet milieubeheer onderdeel Luchtkwaliteitseisen hoeft bij een uitwerkingsplan niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Hiervoor wordt getoetst aan de doelstellingen uit de Duurzaamheidsagenda 2011-2014:

- Voor de helft de nieuwbouwwoningen geldt dat de luchtkwaliteit minimaal 5 tot 10% beter is dan de wettelijke grenswaarden.
- Op woonlocaties ligt de norm voor luchtkwaliteit 10% lager dan de grenswaarde.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging, kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van de Dorpsstraat 25 respectievelijk 27,5 µg/m³ en 24,6 µg/m³ (zonder zeezoutaf trek) bedragen.

Hiermee wordt voldaan aan de ambitie uit de Duurzaamheidsagenda 2011-2014. Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Er zijn geen belemmeringen voor het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit

5.5 Bedrijven en milieuzonering

In de kern van Zoeterwoude Dorp is sprake van een gebied met functiemenging. In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden maar met de milieucategorieën A, B en C:

Categorie A	weinig milieubelastend, toelaatbaar aanpandig aan woningen (eisen Bouwbesluit toereikend)
Categorie B	licht milieubelastend, toelaatbaar indien bouwkundig gescheiden van woningen
Categorie C	idem als B, vanwege verkeer aansluiting op hoofdinfrastructuur.

Afstanden tot andere bedrijven

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

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI 1993	Milieu categorie
Ons Huis: Dorpshuis met zalenverhuur	Kosterspad 3	9133.1.B	B
Stomerij	Dorpsstraat 18	52A	A
Supermarkt	Dorpsstraat 19	5211/2	A
Kapsalon (geen Wm)	Dorpsstraat 28	9305	A
Huisartsenpraktijk	Dorpsstraat 33	8512, 8513	A

Afstanden tot andere woningen

De dichtstbijzijnde woning (Dorpsstraat 21/Kosterspad 1) bevindt zich op circa 4,5 meter afstand van de plangrens.

Afstand van te ontwikkelen detailhandel tot woningen

De volgende richtafstanden zijn van toepassing op de te ontwikkelen detailhandel in het plangebied:

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI 1993	Milieu categorie	Verkeerindicatie
Detailhandel	Dorpsstraat, locatie Vershof	52.A, 5222, 5223, 5224	A	1P ¹

Conclusie

Er wordt voldaan aan de eisen van de van toepassing zijnde milieucategorieën bij een functiemengingsgebied. Er zijn daarom redelijkerwijs geen belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

Wet milieubeheer

De detailhandel valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

Ter voorkoming van geluidsoverlast moet bij de verdere planvorming rekening te worden gehouden met de volgende aantal aandachtspunten.

Laden en lossen

¹ potentieel geringe verkeersaantrekkende werking personenvervoer

Laden en lossen in de nabijheid van gevels van woningen kan geluidhinder opleveren, zeker wanneer dit plaatsvindt in de nachtelijke uren. Zolang er (beperkte) bevoorrading van de detailhandel in de dagperiode plaatsvindt valt geen geluidhinder te verwachten.

In de regels is daartoe opgenomen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van de bevoorrading ten behoeve van detailhandel. Deze mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu van het Kusterspad.

Luchtbehandelingsinstallaties, zoals airco's of koelinstallaties, zijn regelmatig een bron van overlast. Deze worden vaak later aangebracht. Met de nieuwbouw van detailhandel zal met plaatsing van dergelijke installaties altijd rekening moeten worden gehouden. Dit dient op zodanige wijze plaats te vinden dat in de toekomst problemen worden vermeden.

Ook op dit punt is in de regels een nadere eisen regeling opgenomen, teneinde overlast als gevolg van de plaatsing van luchtbehandelingsinstallaties te voorkomen.

5.6 Externe Veiligheid

Volgens de risicokaart zijn er geen risicobronnen in de omgeving van dit plangebied. Wel loopt de N206 langs Zoeterwoude waarover transport van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Het plangebied ligt op ruim 300 meter van de N206, dus buiten de 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen waar ruimtelijke beperkingen mogelijk zijn. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen.

In de Duurzaamheidsagenda 2011-2014 is de volgende doelstelling opgenomen:

Voor het grootste deel van de woonlocaties ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde.

Het plan voldoet aan deze doelstelling.

5.7 Archeologie

Algemeen

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij een ruimtelijk plan moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Daarom is het noodzakelijk om te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn.

Archeologie in relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling op het perceel Dorpsstraat 25-31 te Zoeterwoude Dorp is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (Archeologisch adviesbureau BV, Plangebied Veldzicht en Dorpsstraat, Zoeterwoude Dorp, gemeente Zoeterwoude, archeologisch vooronderzoek : een bureau- en inventariserend veldonderzoek, juni 2009). Het rapport is als bijlage in dit uitwerkingsplan opgenomen.

Volgens het bureau onderzoek gold voor het plangebied een hoge verwachting voor vindplaatsen vanaf de IJzertijd of Romeinse tijd tot de Late Middeleeuwen. Op basis van het veldonderzoek kan deze verwachting naar beneden worden bijgesteld. De bovenste grondlagen zijn reeds verstoord en eventuele resten in diepere lagen bevatten naar verwachting weinig informatie, zodat ze als niet behoudenswaardig zijn aangemerkt. Vervolgonderzoek is volgens de onderzoekers dan ook niet nodig.

5.8 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het volgens de Flora- en faunawet noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. De onderhavige locatie ligt inmiddels braak. De gebouwen zijn gesloopt en in de enige boom op het terrein zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Bij de uitvoering dient de zorgplicht in acht genomen te worden, hetgeen betekent dat indien de boom moet worden gekapt deze niet in het broedseizoen mag worden gekapt.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van een uitwerkingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde uitwerkingsregels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Dorpskern Zoeterwoude', het zogenaamde moederplan. Het uitwerkingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan. Met dit uitwerkingsplan wordt invulling gegeven aan de uitwerkingsplicht, zoals opgenomen in artikel 10 van het moederplan.

De uitwerking heeft alleen betrekking op het perceel Dorpsstraat 25-31 dat als een 'compleet samenhangend gebied' is opgenomen in het uitwerkingsplan.

Het uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Het uitwerkingsplan is opgesteld volgens de landelijke RO-standaarden (2008) en wordt eveneens digitaal beschikbaar worden gesteld.

6.2 Verbeelding

Het Uitwerkingsplan voorziet uitsluitend in de bestemming 'Gemengd' voor het perceel Dorpsstraat 25-31 op de verbeelding. Hierdoor worden ter plaatse wonen en detailhandel/dienstverlening toegestaan in 2 bouwlagen, waarvan de 2^e bouwlaag in kapvorm moet worden uitgevoerd.

6.3 Regels

De regels bestaan uit drie hoofdstukken en is afgestemd op de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan 2006' (SVBP2008):

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het onderhavige uitwerkingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, waarbij is aangegeven dat artikel 35 van het moederplan wordt vervangen door artikel 3 van het uitwerkingsplan.

In hoofdstuk 2 is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. In de bestemmingsregeling is zo nauwkeurig mogelijk aangesloten op de regels voor uitwerking in het moederplan.

De bestemming 'Gemengd' vormt een SVBP-vertaling van de bestemming 'Woon- en detailhandelsdoeleinden' uit het moederplan. Binnen de gemengde bestemming kunnen wonen en detailhandel/dienstverlening worden gecombineerd, met detailhandel/dienstverlening op de begane grond en wonen op de verdieping.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. De goothoogte van het hoofdgebouw mag volgens de aanduiding op de verbeelding niet meer dan 5 meter bedragen. Volgens de regels is een hoofdgebouw in 2 bouwlagen toegestaan, mits de tweede bouwlaag in kapvorm wordt gerealiseerd. In de regels is expliciet vastgelegd dat de detailhandel/dienstverlening uitsluitend op de begane grond is toegestaan, en wonen uitsluitend daarboven.

Verder is het aantal woningen beperkt tot maximaal 4 en mag de vloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel/dienstverlening niet meer dan 450 m² bedragen.

De voorgevel van het hoofdgebouw moet in de bouwgrens worden geplaatst zodat de rooilijn van de gesloopte bebouwing in acht wordt genomen. Bijgebouwen zijn binnen- en buiten het bouwvlak toegestaan, met een maximale oppervlakte van 40 m², maar nooit meer dan 40% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden.

Ten behoeve van parkeren is een nadere eisen regeling opgenomen. Er moet worden voldaan aan de parkeernormen volgens het moederplan. Om dat af te dwingen kunnen in de omgevingsvergunning voor bouwen nadere eisen worden gesteld.

Verder is ook in een nadere eisen regeling voorzien om eventuele overlast vanwege bevoorrading te voorkomen voor de bewoners van het Kusterspad. Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning nadere eisen geven voor de bevoorrading van de detailhandel/dienstverlening. Dat mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu van het Kusterspad.

Tot slot staat in hoofdstuk 3 de slotregel met de naam van het Uitwerkingsplan.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De locatie voor de 'Vershof' is in eigendom bij de gemeente. Eventuele kosten in verband met de beoogde ontwikkeling die voor rekening van de initiatiefnemer behoren te komen, zullen middels een anterieure overeenkomst worden geregeld. In het exploitatieplan voor de Dorpskern is rekening gehouden met het bouwrijp maken van grond waaronder een eventuele sanering.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een uitwerkingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen naar voren brengen. Hierna neemt het college een besluit over de vaststelling van het uitwerkingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

Naar aanleiding van de aankondigingsbrief dat de uitwerkingsprocedure voor de Vershof wordt gestart, heeft de eigenaar van het naastgelegen monumentale woonhuis aangegeven nader overleg met betrekking tot het uitwerkingsplan te willen. Dat overleg heeft op 12 april 2012 plaatsgevonden.

Zij gaven aan zorgen te hebben ten aanzien van:

- De afstand tussen het pand Dorpsstraat 21/Kosterspad 1 en de bebouwing tbv de Vershof. Indien direct op de zij-erfgrens gebouw zal worden komt het pand naar hun mening te dicht bij.
- De bouwhoogte die voor de vershof toegestaan zal worden, met name op de hoek met het Kosterspad. De hoogte die nu in de schetsplannen is aangehouden is erg hoog (9 m) waardoor het pand massaal overkomt en (zon)licht tegen zal houden.
- Verder zijn zij zeer benieuwd naar de wijze waarop in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien.

In het plan is daar voldoende rekening mee gehouden aangezien de aangehouden afstand en de voorziene bouwhoogtes in de directe omgeving van de Dorpsstraat 21/Kosterpad 1 en de Dorpskern van Zoeterwoude niet ongebruikelijk zijn. De beoogde ontwikkeling is op een afstand van tenminste 4,50 meter van het monumentale woonhuis Dorpsstraat 21/Kosterpad 1 gesitueerd en tussen beide locaties is het Kosterspad gelegen. De afstand van van het woonhuis tot de aangrenzende supermarkt is al minder dan 4,50 meter. Ook de afstand tot de tegenoverlegen bebouwing van de slager met een vergelijkbare bouwhoogte bedraagt slechts 8,50 meter. Dergelijke afstanden en bouwhoogtes van het uitwerkingsplan zijn in deze

karacteristieke dorpskernomgeving acceptabel. Gezien de situering van de nieuwbouw ten zuidwesten van het woonhuis, is de verwachting gerechtvaardigd dat eventuele nadelige effecten ten aanzien van (zon)licht minimaal zullen zijn.

Voor de regeling van het parkeren zij verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Bijlage 1

- Berekening wegverkeerslawaaï - SRM I, 2 mei 2012 (mRO).
- Verkennend bodemonderzoek, Van der Poel Milieu BV te Markelo, april 2012, projectnummer: 11203.101.
- Archeologisch adviesbureau BV, Plangebied Veldzicht en Dorpsstraat, Zoeterwoude Dorp, gemeente Zoeterwoude, archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, notitie 3199, juni 2009.