Concept Adviesrapport intaketafel

gemeente Zoeterwoude

Ter beoordeling aan portefeuillehouders	Portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling	
	Clustermanager Ruimtelijke Ontwikkeling	

Registratiekenmerken
Datum toets: 3 december 2024
Registratienummer gemeente: Z24-037585

CONCEPT

Projectkenmerken
Adres/locatie: Zuidbuurtseweg 42
Werkzaamheden/Projectomschrijving: Landbouwgrond grenzend aan Zonnegaarde door de gemeente of provincie te veranderen in bouwgrond om 12 appartementen, 20 4-onder-1-kap-woningen, 6 2-onder-1-kap-woningen en 2 vrijstaande woningen te bouwen

---

1. Samenvatting uitkomst intaketafel

De gemeente wil niet meewerken aan een project op deze plek. Het voorgestelde plan is in strijd met de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Hoewel de verschillende disciplines & adviesorganen binnen de gemeente ook bezwaren hebben, geven de strijdigheden met de Omgevingsverordening van de provincie de doorslag. De gemeente kan geen bouwplannen toestaan die in strijd zijn met hogere wet- en regelgeving, in dit geval de provinciale Omgevingsverordening. De conceptaanvraag wordt negatief beoordeeld.

In hoofdstuk 2 en 3 vindt u de plantoets en de adviezen per vakgebied.

2. Plantoets

Het plan is getoetst aan de hand van het omgevingsplan van Zoeterwoude (voorheen bestemmingsplan). Hieronder de punten die strijdig zijn:

Overzicht van alle strijdigheden met het omgevingsplan "Dorp-Zuid 2007"	
Artikelnummer	**Strijdigheid**
5 (Erven)	De betreffende grond is bedoeld voor erven behorend bij de reeds ter plekke aanwezige hoofdgebouwen. Ten behoeve hiervan mogen alleen bijgebouwen, aan- en uitbouwen & bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd. De conceptaanvraag ziet op het realiseren van nieuwbouwwoningen, parkeerplaatsen en toegangswegen. Dit is conform art. 5 niet toegestaan.
21 (archeologisch waardevol gebied)	Conform dit artikel zijn de betreffende gronden bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Er mogen voorts enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten behoeve van het voornoemde. Vrijstelling hiervoor kan worden verleend na archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn in de betreffende gronden.

Overzicht van alle strijdigheden met het omgevingsplan "Landelijk gebied"	
Artikelnummer	**Strijdigheid**
4.1	De conceptaanvraag ziet op het realiseren van nieuwbouwwoningen, parkeerplaatsen en toegangswegen. Dit is in strijd met de bestemmingsomschrijving.
4.2	De conceptaanvraag ziet op het realiseren van nieuwbouwwoningen, parkeerplaatsen en toegangswegen. Dit is in strijd met de bouwregels van art. 4.2 wegens het realiseren van gebouwen buiten het bouwvlak. Er is geen bouwvlak ingetekend, dus bouwen is niet toegestaan.
Gevraagde procedure Er is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om het initiatief mogelijk te maken. Kruimelbeleid dat tot 1 januari jl. werd gehanteerd en in het toekomstige omgevingsplan wordt opgenomen biedt ook geen aanknopingspunten. Verzoek betreft een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).	

3. Overzicht adviezen per vakgebied

Hieronder staan per vakgebied de adviezen.

3.1 Advies Provincie Zuid-Holland

De bezwaren tegen het plan zijn niet oplosbaar. Het advies is om niet mee te werken aan het plan.

Beoordeling:

Volgens de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening is de aanvraag gelegen binnen beschermingscategorie 3 buitengebied, beschermingscategorie 2 belangrijk weidevogelgebied en beschermingscategorie 3 groene buffer. De aanvraag betreft het realiseren van woningen buiten bestaand stads-en dorpsgebied op agrarische gronden. Het precieze aantal woningen is onduidelijk, omdat op verschillende plekken verschillende aantallen zijn gemeld. Maar ervan uit wordt gegaan dat het aantal tussen de 40 en 50 woningen ligt.

De aanvraag wordt gezien als het soort transformeren. Het is zo dat transformeren binnen beschermingscategorieën 2 niet mogelijk is. Ten eerste is het zo dat de aanvraag leidt tot een significante vermindering van het belangrijk weidevogelgebied oppervlak, de kwaliteit en de samenhang daarvan. De woningen zorgen voor een significante aantasting van het gebied.
Ten tweede betreft voorliggend ontwikkeling een grootschalige ontwikkeling die de bufferfunctie onevenredig verstoord. Dit is niet gewenst.

Daarnaast is het plan niet opgenomen in de planregistratie en is onbekend bij de afdeling 'wonen'. Vanuit deze discipline is het plan ook niet akkoord.

Het advies is om niet mee te werken aan het plan.

3.2 Advies Stedenbouw en RO

Er zijn oplosbare bezwaren tegen het plan.

Beoordeling:

De voorgestelde ontwikkeling is niet voorstelbaar, omwille van de volgende redenen:

1. Participatie: Er heeft geen participatie met de buurt plaatsgevonden.
2. Planschade/nadeelcompensatie: De nieuwbouw zal de vrije beleving van het open landschap vanuit een kleine 40 woningen significant aantasten. Tegelijkertijd komt het kleinschalige karakter van Zuidbuurt onder druk te staan. Dit kan leiden tot grote nadeelcompensatie-planschade-claims.
3. Buitengebied: De locatie ligt in het buitengebied (met weidevogelbestemming). De gemeente en provincie gaan op dit soort plekken zeer terughoudend om met het toevoegen van nieuwe woonbestemmingen. Deze woonbestemmingen zijn enkel mogelijk bij een zeer integraal verhaal en draagvlak. Een verdichting in/rondom bestaande bouwvlakken biedt daarentegen eerder mogelijkheden.

Een kleinschalige ontwikkeling achter het bedrijfsgebouw lijkt kansrijker, onder de volgende voorwaarden:

1. Participatie: Er dient met de omgeving geparticipeerd te worden (conform Handvat voor Participatie Zoeterwoude).
2. Nadeelcompensatie-overeenkomst: de initiatiefnemer neemt het risico op eventuele nadeelcompensatieclaims.
3. Medewerking van de provincie: De provincie is een bepalende factor of iets in het buitengebied uiteindelijk wel of niet kan. Mogelijk biedt het onderstaande ruimtelijk verhaal een goed vertrekpunt om de provincie mee te krijgen.
4. Ruimtelijke inpassing: Er moet een goed ruimtelijk verhaal worden neergezet, met:
    a. hoogwaardige landelijke architectuur die zich voegt aan de bebouwing van het lint Zuidbuurtseweg: Op www.dewoonschuur.nl zien we een goed voorbeeld aan de van een nieuwe woonschuur aan de Laan van Oud Raadwijk. Wel geven we de dringende voorkeur mee van natuurkleurig hout, omdat dit minder hard oogt in het landschap dan een keuze voor zwart hout.
    b. natuurvriendelijke oevers rondom de ontwikkeling.
    c. aanzienlijk meer streekeigen groen rondom de ontwikkeling (denk aan: wilgen, appelbomen), waardoor de beleving van omliggende woningen groen blijft.
    d. Mogelijk óók een extra woning aan de Zuidbuurtseweg direct grenzend aan de zuidzijde van de tweekapper (dit valt voor jullie eventueel nader te onderzoeken).
    e. Mogelijk ook een samenwerking met het perceel ten noorden van jullie kavel, waarbij op die plot misschien ook enkele schuurwoningen kunnen worden gerealiseerd.
5. Agrarische activiteiten: De ontwikkeling mag de omliggende agrarische activiteiten niet hinderen. Het advies van de Omgevingsdienst moet hierover heel serieus worden genomen.
6. Bestaande bedrijfsbestemming: Het behoud van de bestaande bedrijfsbestemming op het perceel (tenzij het advies van Economie dat niet wenst).

3.3 Advies Landelijk Gebied

Er zijn oplosbare bezwaren tegen het plan.

Beoordeling:

In het geval er vanuit de provincie en gemeente gekomen wordt tot een concreet en haalbaar plan, dient met onderstaande opmerkingen rekening worden gehouden:

1. Schaadt behoud open en weids landschap:
   In de omgevingsvisie en het bestemmingsplan landelijk gebied wordt meermaals benadrukt dat het open en weidse polderlandschap behouden moet blijven. Alhoewel het huidige plan aansluit op de bestaande bouw van de Zonnegaarde en de inbreuk op het landschap daardoor beperkt wordt, wordt het open en weidse karakter voor de bestaande bebouwing en inwoners van de Zonnegaarde wel geschaad. Degelijke participatie met de buurt is gewenst, en wellicht stedenbouwkundige aanpassing (zie advies stedenbouw en provincie) van het plan om te zorgen dat er meer doorzichten behouden blijven.
2. Geen duidelijke landschappelijke inpassing:
   Een goede natuurlijke en landelijke overgang tussen het open weidelandschap en de geplande bebouwing is gewenst. Aanwezige natuur- en landschapswaarden dienen geborgd en versterkt te worden. Dit komt ook de biodiversiteit ten goede. Plan behoeft daarom een visuele- en tekstuele beschrijving van de geplande landschappelijke inpassing. Wenselijk zijn o.a. natuurvriendelijke oevers, streekeigen en diverse beplanting, hagen i.p.v. hekwerk, etc.
3. Habitat weidevogels:
   Het landelijk gebied grenzend aan de Zuidbuurt is gekenmerkt als weidevogelgebied. Hiervoor zijn regels opgesteld, zie Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Wanneer wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijk weidevogelgebied of karakteristieke landschapselementen worden aangetast, dienen deze gecompenseerd te worden. Factoren zijn graslandgebruik, waterhuishouding, landschapsstructuur en de rust van het gebied. Het plan verkleint de potentiële habitat van weidevogels en kan tot (extra) verstoring van de rust leiden. Een plan ter compensatie is gewenst om het volgens de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening mogelijk te maken.

3.4 Advies Welstand/Dorpsbouwmeester

Er zijn oplosbare bezwaren tegen het plan.

Beoordeling:

In het geval er vanuit de provincie en gemeente gekomen wordt tot een concreet en haalbaar plan, dient met onderstaande opmerkingen rekening worden gehouden:

1. De welstandnota moet worden gevolgd. Hierin staan de volgende zaken:
   - Het zicht vanuit de Grote polder op de kern Zoeterwoude is uniek en dient zorgvuldig te worden bewaard.
   - Behouden van de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit en waarde van het landelijk gebied als geheel
   - Respecteren van de openheid, het lineaire karakter en het ver- kavelingpatroon van het veenlandschap
   - Handhaven van de bestaande oriëntatiemogelijkheden en door- zichten langs de landschappelijke hoofdstructuren
   - nieuwbouw vormgeven in relatie tot het omliggende landschap en dus niet een uitbreiding van de bestaande standaard uitbreidingswijk
   - etc.
2. Het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied moet worden gevolgd. Hierin staan de volgende zaken
   - Behoud lintkarakter (A, B, C, D, E, F, H)

- Profielopbouw herkenbaar continueren (A, B, C, D)
- Landelijke uitstraling erven voortzetten (A, B, C, D, E, F, G)
- Paard en landschap samenvoegen (A, B)
- Geen stedelijke materialen in het buitengebied (B, C, D, E)
- Streekeigen beplanting stimuleren (A, B, C)

3.5 Advies Omgevingsdienst West-Holland (ODWH)

Er zijn oplosbare bezwaren tegen het plan.

In het geval er vanuit de provincie en gemeente gekomen wordt tot een concreet en haalbaar plan, dient met onderstaand advies rekening gehouden te worden.
Hieronder is de beoordeling middels een quickscan van een aantal milieuaspecten opgenomen. Deze is van toepassing op jullie conceptaanvraag. Deze aspecten zullen ook, in het geval van een aangepast ontwerp (bv. als gevolg van het provinciale en ruimtelijke advies), mee gaan wegen.

Resultaten quickscan:

Milieuaspect	Aandachtspunten	Geen belemmeringen	Vervolgactie	Toelichting
Milieueffect-rapportage	Activiteit opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit: ja (J11 stedelijk ontwikkeling)		X	Zie toelichting
Milieuzonering	Bedrijfsmatige milieubelastende activiteiten (mba) in het plan: nee Bedrijfsmatige mba's nabij plangebied: ja		 X	Zie toelichting
Bodem	Plan betreft bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie: Ja bodeminfo aanwezig: nee Verontreiniging aanwezig/verwacht: mogelijk		X	Uitvoeren voorafgaand bodemonderzoek, zoals bedoeld in paragraaf 5.2.2 uit het Bal Zie toelichting
Geluid	Geluidgevoelig gebouw: ja Wegverkeer: ja Industrie/bedrijven: zie milieuzonering		X	Akoestisch onderzoek wegverkeer en onderzoek naar nabijgelegen bedrijfsactiviteiten Zie toelichting
Lucht	Plangebied in aandachtsgebied luchtkwaliteit: nee NIBM: ja	X		
Externe Veiligheid	Plan betreft kwetsbaar object: ja (woningen) Plangebied in aandachtsgebied explosie/gifwolk/brand: nee	X		Zie toelichting
Ecologie	Soortenbescherming: ja Gebiedsbescherming: ja AERIUS berekening i.v.m. stikstofdepositie: ja		X X X	Ecologische quickscan Overleg met PZH Stikstofonderzoek zie toelichting

In de bijlage treft u het volledige rapport aan van de ODWH. Hier wordt nader ingegaan op bovenstaande aspecten.

3.6 Advies Economie

Er is geen bezwaar tegen het plan vanuit het discipline Economie. Let op: vanuit andere disciplines kunnen wel bezwaren zijn.

Beoordeling:

Vanuit Economische zaken zullen er geen bezwaren zijn tegen een plan met woningbouw, omdat de bedrijfsbebouwing behouden blijft
Een eventuele transformatie van bedrijfsbestemming naar woningbouw moet nader worden overlegd met ons

3.7 Advies Wonen en Cultureel Erfgoed

Er zijn oplosbare bezwaren tegen het plan.

Beoordeling:

In het geval er vanuit de provincie en gemeente gekomen wordt tot een concreet en haalbaar plan, dient met onderstaande opmerkingen rekening gehouden te worden:

1. Het project moet voldoen aan de eisen 30% sociale huur en 35% betaalbare koop, die te vinden zijn in de ''Verordening sociale woningbouw en middensegment Zoeterwoude 2024''. Voorkeur heeft dat er meer sociaal wordt gerealiseerd.
2. Het project mag eventuele archeologische waarden niet aantasten. Zoals vermeld in de omgevingsplantoets, bevindt het project zich op archeologische grond. Vrijstelling hiervoor kan worden verleend na archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn in de betreffende gronden. Dit zie ik niet terugkomen in de plannen. De vraag is of en wanneer dit plaats gaat vinden.

3.8 Advies Buitenruimte

Er zijn oplosbare bezwaren tegen het plan.

Beoordeling:

In het geval er vanuit de provincie en gemeente gekomen wordt tot een concreet en haalbaar plan, dient met onderstaande opmerkingen rekening gehouden te worden:

1. Verkeer:
    - Noordelijke inrit: Langs het bedrijfspand (42b) lijkt het vrij smal te zijn voor de doorgang van de brandweer/vrachtverkeer, eveneens met de draaiboog erna. Verzoek om dit na te gaan, conform het CROW.
    - Parkeerbalans: Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de richtlijnen van CROW.
2. Wegen/Openbare Verlichting:
    - De bouwweg moet op het bouwterrein zelf plaatsvinden bestaande wijk Zonnegaarde niet gebruiken voor bouwverkeer. Zonnegaarde is vrij recent bestraat en daarnaast willen we het veilig houden in de wijk door het bouwverkeer te mijden.

- Het materiaalgebruik van de wegen moet aansluiten bij de materialisatie van de wijk Zonnegaarde.
- Een verlichtingsplan moet worden toegevoegd

3. Riolering:
   Voor riolering vrijvervalriool aanbrengen met afvoerrichting naar Zuidbuurtseweg en daar moet worden aangetakt aan bestaande persleiding vanuit Zuidbuurtseweg 42 met behulp van een 2 pomps hoofdgemaal, nadere detaillering volgt later, alle hemelwater afkoppelen naar open water.
4. Groen:
   Aanleveren groenplan conform de inrichtingseisen die in Dali (=het Programma van Eisen voor de openbare Ruimte) zijn opgenomen.
5. Afval:
   Bij een verdere uitwerking van het plan moet rekening gehouden worden met afval. De maat van de nieuwbouw is bepalend voor de oplossingsrichting. Hiervoor dient contact te worden gezocht met de gemeente.
6. Spelen:
   Bij een verdere uitwerking van het plan moet, bij de aanwezigheid van veel woningen, nagedacht worden over speelvoorzieningen. Het is namelijk belangrijk dat kinderen in de wijk elkaar ontmoeten om samen te spelen. De speelplekken in de Zonnegaarde zijn slechts via een omweg (via de oostzijde) bereikbaar voor kinderen. Zorg daarom voor een doorsteek voor voetgangers bij Zonnegaarde 19d. Zorg ook voor een speelplek in het landschappelijke park in afstemming met de beleidsmedewerker spelen.
7. Water:
   Bij de het toevoegen van verharding, kan het zijn dat de waterschapverordening van het hoogheemraadschap voorschrijft om water te compenseren. Ook zijn er extra klimaatregels waar u mogelijk aan moet voldoen. Neem contact op met het hoogheemraadschap van Rijnland voor de exacte wateropgaven. Meer informatie vindt u op: https://www.rijnland.net/regels-op-een-rij/vergunningen/klimaatbestendige-regels/ en https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702806

Bijlagen:
Handvat voor Participatie
Motivatieblad bij een volgende (concept-)aanvraag
Rapport ODWH