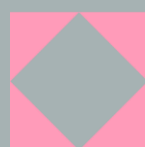
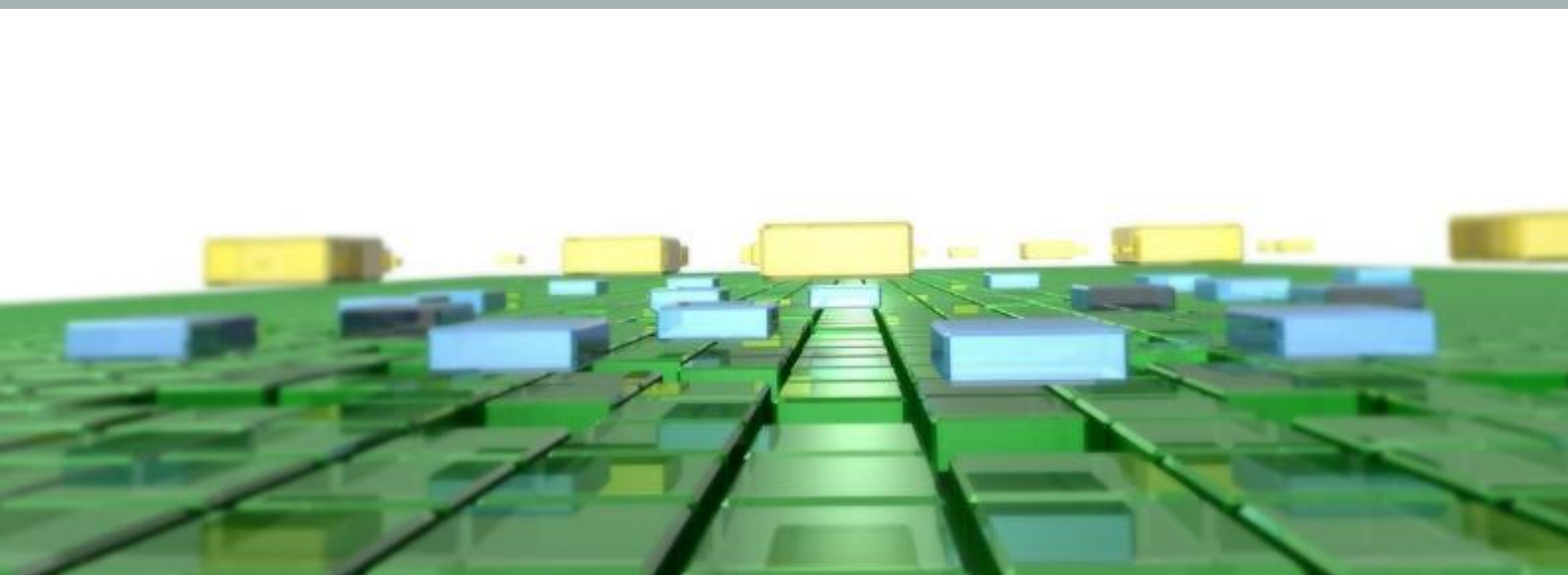


Wijzigingsplan Vrijheidslaan 36

Gemeente Zuidplas

Vastgesteld



BRO

Wijzigingsplan Vrijheidslaan 36

Gemeente Zuidplas

Vastgesteld

Rapportnummer:	P06008
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1892.BP81197-Va01
Datum:	20 oktober 2023
Opdrachtgever:	Particulier
Projectteam BRO:	PZu, EKU, KTj
Concept:	november 2022, mei 2023, juli 2023
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	22 augustus 2023
Vaststelling:	7 november 2023
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Wijzigingsprocedure	3
1.4 Opzet van wijzigingsplan	3
2. BELEID	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijke beleid	11
2.4.1 Omgevingsvisie Zuidplas	11
2.4.2 Beleidsnota parkeernormen	13
2.4.3 Beleidsnota Archeologie	14
2.4.4 Visie Externe Veiligheid	14
3. GEBIEDSVISIE	16
3.1 Vigerende planologische situatie	16
3.2 Huidig gebruik en voorgenomen ontwikkeling	17
4. HAALBAARHEID	19
4.1 Beleidskader	19
4.1.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan 'Dorrestein 2006'	19
4.1.2 Conclusie	19
4.2 Milieuaspecten	20
4.2.1 Bodem	20
4.2.2 Geluid	22
4.2.3 Luchtkwaliteit	23
4.2.4 Milieuzonering	24
4.2.5 Externe veiligheid	24
4.2.6 Water	27
4.2.7 Flora en Fauna	27
4.2.8 Archeologie	30
4.2.9 Milieueffectrapportage / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
5. JURIDISCHE PLANOPZET	33

6. UITVOERBAARHEID	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid	34

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Verkeersonderzoek
- Bijlage 3: Inrittekening
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Stikstofonderzoek
- Bijlage 6: Quicksan Flora en Fauna

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel achter de Vrijheidslaan 36 te Nieuwerkerk aan den IJssel is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO opgenomen ten behoeve van de bouw van een twee-onder-een-kapwoning. De eigenaar van het perceel wenst gebruik te maken van de geboden mogelijkheden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Dorrestein 2006' bestaat daartoe, op grond van artikel 7 ('Wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO ') de mogelijkheid. Aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 7 lid 2 wordt voldaan.

Op 18 juni 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zuidplas besloten in principe medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming door middel van het in procedure brengen van een wijzigingsplan, mits de ontsluiting via de Europalaan op veilige wijze wordt vormgegeven. Dit wil zeggen dat er een gecombineerde in- uitrit met keermogelijkheid moet worden gerealiseerd. Onderhavig wijzigingsplan vormt de juridisch planologische grondslag voor het plan.

1.2 Ligging plangebied

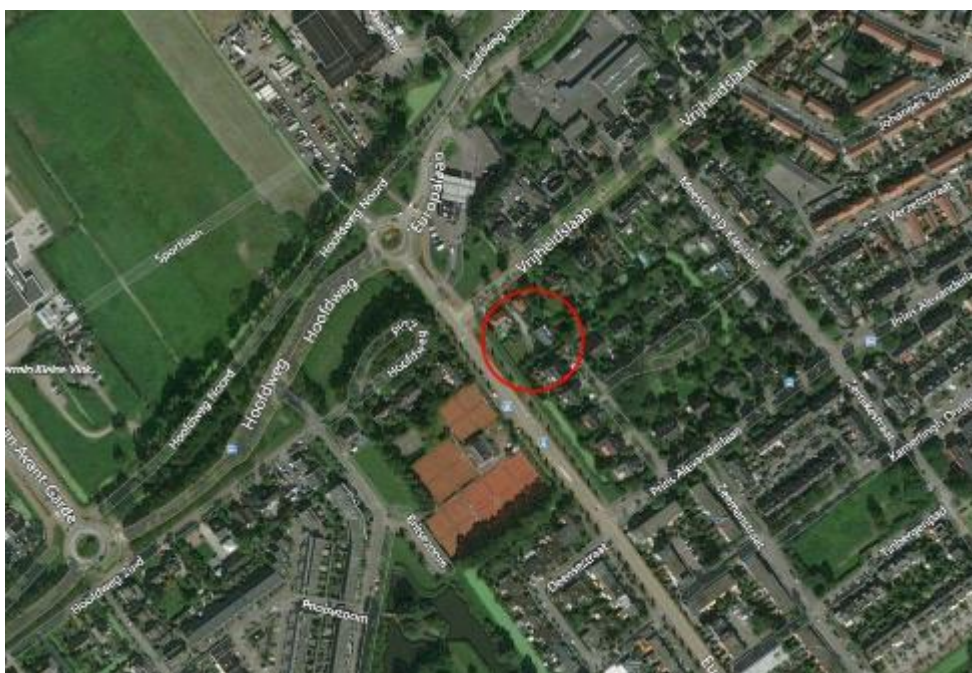
Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Nieuwerkerk aan den IJssel binnen de wijk Dorrestein. Het perceel ligt achter het perceel Vrijheidslaan 36 en naast de Europalaan. Afbeeldingen 1.1 en 1.2 geven de ligging van het plangebied weer.

1.3 Wijzigingsprocedure

Op basis van artikel 3.9a Wro zal voor dit plan de procedure worden gevolgd conform artikel 3.4 Awb, met kennisgeving en beschikbaarstelling langs elektronische weg. Het ontwerp van onderhavig wijzigingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

1.4 Opzet van wijzigingsplan

Voorliggend wijzigingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding en zal conform artikel 3.6 Wro onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan 'Dorrestein 2006'. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd: na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als beleid, milieu, etc. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de juridische planopzet. Hierin worden de bepalingen in de regels nader uitgelegd. Ten slotte komen in het vijfde hoofdstuk de financiële haalbaarheid en de resultaten van de procedure aan de orde.



Afbeelding 1.1 - Globale ligging plangebied (bron: BingMaps)



Afbeelding 1.2 - Vogelvlucht impressie, rood is grens van het wijzigingsgebied (bron: BingMaps)

2. BELEID

In dit hoofdstuk zijn de voor dit plan relevante beleidsstukken beschreven en wordt beschouwd in hoeverre het plan passend is binnen dit beleid. Zowel rijksbeleid, regionaal beleid, provinciaal beleid als gemeentelijk beleid komen in dit hoofdstuk aan bod.

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, vastgesteld op 11 september 2020, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van de fysieke leefomgeving. De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, en de opgaven die daaruit zijn afgeleid.

Door de oplopende druk op de fysieke leefomgeving is er meer regie nodig vanuit het Rijk om richting te geven aan de toekomstige fysieke leefomgeving van Nederland. Het Rijk streeft met de NOVI naar een integrale op samenwerking gerichte aanpak. Een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, waarbij er gezamenlijk optimaal gewerkt kan worden het behoud van een gezond, leefbaar en economisch sterk Nederland.

Het gaat om het benutten van heel Nederland, het bezien van de boven- en ondergrond in samenhang en het hanteren van de dubbeldoelstelling van ontwikkelen én beschermen.

Meer regie vanuit het Rijk betekent niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat. Het Rijk neemt het voortouw in deze gezamenlijke opgave.

Het Rijk kiest vier prioriteiten daar waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes, zodat de beleidskeuzes weloverwogen gemaakt kunnen worden en die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In een aantal gebieden met grote opgaven en complexe problematiek bieden de kaders onvoldoende ruimte voor goede oplossingen. Daarom zijn er acht voorlopige NOVI-gebieden benoemd. In goede afstemming met lopende trajecten kijken Rijk en regio gezamenlijk naar mogelijke oplossingen voor deze gebieden

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan zijn, gezien de aard en de omvang, geen nationale belangen gemoeid. De NOVI zorgt dan ook niet voor beperkingen of belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan zijn geen nationale belangen gemoeid. Het Barro zorgt dan ook niet voor beperkingen of belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen het BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (art. 3.1.6., lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Het plan omvat een kleine ruimtelijke ontwikkeling. Dit is geen stedelijke ontwikkeling van enige omvang als bedoeld in artikel 1.1.1., lid 1 onder i van het Bro. Hiermee is het project niet ladderplichtig.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Om de hoofdzaken van het door de provincie Zuid-Holland te voeren ruimtelijk beleid vast te leggen, hebben Provinciale Staten in haar vergadering van 20 februari 2019 de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. Ze heeft de status van structuurvisie zoals bedoeld in de Wro en van verkeer- en vervoersplan zoals bedoeld in de artikelen 5 en 6 van de Planwet Verkeer en Vervoer.

De Visie is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen. De provincie wil met de visie een uitnodigend perspectief bieden. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities van Zuid-Holland als geheel. Deze zijn verwoord in vier rode draden door het beleid voor ruimte en mobiliteit heen en daarbij behorende strategische doelstellingen. Ze betreffen:

- het beter benutten en opwaarderen van wat er is,
- het vergroten van de agglomeratiekracht, hoofdzakelijk bij mobiliteit en bebouwde ruimte, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, hoofdzakelijk bij de kwaliteit van landschap, groen en erfgoed en
- het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving, hoofdzakelijk bij water, bodem en energie.

Ze geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie. Het beleid wordt regelmatig geactualiseerd.

Doorwerking plangebied

Met name het aspect ruimtelijke kwaliteit is van belang. In de Omgevingsverordening worden regels omschreven waar plannen aan moeten voldoen. Deze worden in de volgende paragraaf behandeld.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening Zuid-Holland is op 15 maart 2022 in werking gegaan. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsvisie. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Doorwerking plangebied

Gezien de locatie van het plangebied gelden algemene regels uit artikel 6.9 'ruimtelijke kwaliteit' van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Er is geen beschermingscategorie van toepassing.

Artikel 6.9 bepaalt:

Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- 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

ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Onderhavig planinitiatief betreft het initiëren van de bouw van een 2-onder-1 kap woning op het perceel Vrijheidslaan 36 te Nieuwerkerk aan den IJssel. Deze ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet gezien de kleinschaligheid niet in een wijziging op structuurniveau en past daarmee ook binnen de aard en de schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen.

Gebieden met waterkwantiteitsnorm en waterschappen

Het planinitiatief valt in een gebied 'waterkwantiteitsnorm en waterschappen'. Deze aanduiding leidt niet tot een beperking in de uitvoering van onderhavig planinitiatief.

Ontgrondingen

Het planinitiatief valt in een gebied waarvoor binnen de Verordening regels (artikel 3.34) zijn opgesteld met betrekking tot ontgrondingen. Van ontgroning is echter geen sprake bij onderhavig initiatief. Dit artikel vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Gebieden met verplichte peilbesluiten

Het planinitiatief valt in een gebied met verplichte peilbesluiten. Deze aanduiding leidt niet tot een beperking in de uitvoering van onderhavig planinitiatief.

Gebiedsprofiel Hollandse Plassen

Het gebiedsprofiel Hollandse Plassen is op 29 mei 2012 vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

De provincie Zuid-Holland maakt werk van het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit in de ruimtelijke ordening. Met de provinciale Omgevingsvisie is hiertoe een eerste aanzet gedaan. Als uitwerking hierop zijn gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit opgesteld. Een gebiedsprofiel is een verzameling en analyse van aspecten van ruimtelijke kwaliteit en biedt een handleiding om bij ontwikkelingen kwaliteiten te behouden of te versterken. De ambitie is dat elk project en elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de

kwaliteit van de leefomgeving. Ontwikkelingen zijn daarmee een kans voor het realiseren van een betere ruimtelijke kwaliteit.

Voor lokale overheden en initiatiefnemers dient het gebiedsprofiel als bron van inspiratie en biedt het handvatten om nieuwe ontwikkelingen met kwaliteit te initiëren. Voor de provincie dient het gebiedsprofiel als handleiding om de kwaliteit van plannen/ontwikkelingen aan de voorkant van planprocessen te stimuleren. Het gebiedsprofiel vormt de basis voor de ontwerpopgave, elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk. Het plangebied ligt in het gebied met profiel Bentwoud, Rottemeren en Zuidplas.

Droogmakerij als herkenbare eenheid

Het plangebied ligt in het gebied: “droogmakerij als herkenbare eenheid”.

In het zuidelijk deel van het gebied hebben de droogmakerijen meer veen in de ondergrond. Deze weidegebieden hebben een kleinschalige en langgerekte verkaveling. De droogmakerijen zijn sterk verstedelijkt. Alleen het Nessebos, de Groene Zoom en de Vlinderstrik zijn nog deels onbebouwd en in meer of mindere mate herkenbaar als open polderlandschap. De stedelijke invloed is hier sterk voelbaar en ook deze gebieden zullen de komende jaren van karakter veranderen. De Groene Zoom kan worden ontwikkeld als groene buffer tussen Capelle- en Nieuwerkerk aan den IJssel. Het Nessebos is niet volledig verveend en ligt hoger in het landschap. Het gebied is ingericht voor natuurgerichte recreatie met een afwisseling van bos, water, moeras en graslanden. Het landschap van de Vlinderstrik is onderdeel van de recreatieve verbinding tussen Midden Delfland en Rottemeren. Hier wordt ingezet op het versterken van de recreatieve- en natuurwaarden. Langs het gebied zal de verbinding A13-A16 worden gerealiseerd.

Ambities

Behoud en ontwikkeling van de Groene Zoom als groene, landschappelijke buffer tussen het stedelijk gebied van Capelle- en Nieuwerkerk aan den IJssel. De gebieden behouden waarin de open ruimte (nog) wordt beleefd. Het nog resterende weidelandschap met kenmerkende langgerekte verkaveling behouden. Nieuwe stedelijke ontwikkeling concentreren aan de linten (Bredeweg en Hoofdweg) en landschappelijk inpassen als nieuw, groen woon/werklandschap. Versterken van het recreatief netwerk.

Ontwikkeling van een aantrekkelijk natuur- en recreatiegebied in de Vlinderstrik, waarin de waardevolle elementen van het huidige weidelandschap, met name de openheid, behouden blijven.

Doorwerking plangebied

De bouw van de 2- onder- 1 kapwoning vindt binnen bestaande bebouwing plaats waardoor bovenstaande uitgangspunten gerespecteerd blijven.

Kwalitatief overig dorpsgebied

Het plangebied ligt in het gebied ‘kwaliteit overig dorpsgebied’

Moerkapelle, Zevenhuizen, Nieuwerkerk aan de IJssel, Moordrecht en Waddinxveen liggen aan de ringvaart van de Zuidplaspolder. Kenmerkend zijn de markante dorpskern, compacte bebouwing in een groene omgeving en de ringvaartcorridor

Ambities

- Benut de bijzondere ligging aan de ringvaart als verbindende identiteit van de dorpen. Verbeter de verbinding tussen de vijf dorpen aan de ringvaart door de (recreatieve) routes langs de ringvaart te versterken (zie ook water als structuurdrager / ringvaart).
- Versterk de eigen identiteit en het onderscheidend karakter van de dorpen. Bouw bij nieuwe dorpsontwikkelingen voort op de specifieke ligging en neem bestaande landschappelijke patronen en structuren (zoals bv linten, tochten, verkaveling) herkenbaar op in de structuur van het dorp.
- Behoud van het compacte dorpsgevoel in de polder. Toekomstige uitbreidingen zoveel mogelijk binnen bestaand gebied realiseren. Waar mogelijk wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht door nieuwe (zicht)relaties.
- Woninguitbreiding kan voor draagvlak zorgen voor vitale dorpscentra. Zet bij dorpsuitbreidingen in op het realiseren van ontbrekende woonmilieus in aanvulling op het bestaand aanbod in de regio.

Doorwerking plangebied

De bouw van de 2-onder-1 kapwoning vindt plaats op een perceel binnen bestaand bebouwd gebied en draagt bij aan vitale dorpscentra. Bovenstaande uitgangspunten blijven gerespecteerd.

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale belangen.

2.3 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie 2020 Holland Rijnland

De gemeenten in de Rijnstreek, waaronder gemeente Kaag en Braassem, zijn vanaf 2011 aangesloten bij het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. In verband hiermede is de eerste partiële herziening van de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld door het Algemeen Bestuur Holland Rijnland, waarin de Regionaal Strategische Agenda van het voormalige Rijnstreekberaad, de Transformatievisie Oude Rijnzone en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Boskoop/ Rijnwoude vanuit de Rijnstreek zijn ingebracht. Deze visie is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle Holland Rijnland-gemeenten, waartoe ook Kaag en Braassem behoort. Op basis hiervan worden de ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst. De regionale structuurvisie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik.

De kernbeslissingen zijn:

- Holland Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- concentratie van stedelijke ontwikkeling;
- groenblauwe kwaliteit staat centraal;
- de Bollenstreek, Veenweide en de Plassen blijven open;
- twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenport;
- verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Doorwerking plangebied

De regionale Structuurvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door de regio te voeren ruimtelijk beleid. Het heeft een te hoog abstractieniveau voor de toetsing van onderhavig klein planinitiatief.

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan niet strijdig is met de regionale belangen.

2.4 Gemeentelijke beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Zuidplas

De gemeenteraad van Zuidplas heeft op 1 juli 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld. In de omgevingsvisie omschrijft de gemeente het unieke karakter van gemeente Zuidplas. In de visie staan de ambities voor de lange termijn, tot 2040. Met de omgevingsvisie geeft de gemeente richting aan toekomstige ontwikkelingen die plaatsvinden in een veilige en gezonde fysieke leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit voor inwoners. De fysieke leefomgeving gaat over bijna alles buiten, dus: gebouwen, bodem, water, natuur, lucht, maar ook wegen en duurzame opwek van energie. De visie is gebaseerd op de volgende ambities.

Aantrekkelijk Zuidplas

De gemeente zet vooral in op het bouwen van inbreidingslocaties binnen de dorpen wanneer de geplande uitbreidingen aan de dorpen zijn gerealiseerd. Daarnaast zet zij in op aanpassingen van de bestaande woningvoorraad. Als zij dorpen in Zuidplas wil uitbreiden kan dat, maar alleen als een bijdrage wordt geleverd aan hogere doelen. Het erfgoed wil de gemeente beter zichtbaar en beleefbaar maken. Het cultureel leven wordt in stand gehouden en versterkt waar mogelijk. Er wordt ingezet op een beter en aantrekkelijk openbaar vervoer, een goede bereikbaarheid met de auto en een aantrekkelijk wandel- en fietsnetwerk binnen de gemeente en regio.

Duurzaam Zuidplas

Nieuwe ontwikkelingen wil de gemeente zoveel als mogelijk energieneutraal. Ook voor bestaande gebouwen zet zij hier op in, hoewel dit niet overal haalbaar zal zijn. Naast de energiedoelstellingen werkt de gemeente aan een klimaatbestendige omgeving. Klimaatadaptatie, onder andere het tegengaan van hittestress, verdroging en wateroverlast, heeft daarbij nadrukkelijk aandacht.

Ondernemend Zuidplas

De gemeente wil in 2040 een aantrekkelijke gemeente zijn voor ondernemers en ervoor zorgen dat er voldoende eigen werkgelegenheid is. Een gemeente met een aantrekkelijk vestigingsklimaat en belangrijke speler in de regio. Zij gaat kijken waar bedrijven het beste gevestigd kunnen worden. Voor bedrijven met een hogere milieubelasting is de gemeente terughoudend en kijkt zij vooral naar de brede meerwaarde van een dergelijk bedrijf. Lichte vormen van bedrijvigheid, die gecombineerd kunnen worden met wonen, dragen juist bij aan levendigheid en diversiteit. Een toekomstige transformatie van het Nijverheidscentrum in Zevenhuizen ziet de gemeente als een belangrijke kans.

Zij ziet mogelijkheden voor versteviging van de landbouw gecombineerd met lichte recreatie. De keuze daarbij is concentratie, waarbij plaats wordt geboden aan innovatieve en toekomstbestendige glastuinbouw. De dorpen beschikken over diverse winkelgebieden met dagelijkse voorzieningen. Deze centra wil de gemeente sterk houden, waarbij wordt ingezet op versterking van het draagvlak door een levendige mix aan functies.

Gezond Zuidplas

De gemeente wil in 2040 een sociale en vitale gemeente zijn. Een gemeente met een gezonde en veilige leefomgeving én met aandacht voor de gezondheid van haar inwoners. Dit in de brede zin van het begrip positieve gezondheid, waarbij zowel lichaamsfuncties, mentaal welbevinden, zingeving, kwaliteit van leven, meedoen en dagelijks functioneren meetellen. Ontmoeten is daarbij één van de essentiële behoeften. De inrichting en toegankelijkheid van de openbare ruimte, maar ook die van gebouwen vindt de gemeente daarbij van belang. Daarbij zet zij in op het verbeteren en uitbreiden van het fiets-, wandel- en vaarnetwerk in de dorpen en het buitengebied. Gezond en verantwoord voedsel draagt ook bij aan die gezondheid.

Van visie naar uitvoering

De visie op gemeente Zuidplas is uitgewerkt in een visie per dorp. Zij heeft daarin aangegeven hoe een aantrekkelijk, duurzaam, ondernemend en gezond Zuidplas eruitziet voor ieder dorp. De omgevingsvisie van gemeente Zuidplas geeft de hoofdlijnen van de gewenste ontwikkeling van de gezonde en veilige leefomgeving weer. De volgende stap is de uitvoering. De ontwikkeling van de leefomgeving werkt de gemeente in meerdere instrumenten uit. De omgevingsvisie geeft per thema, voor heel Zuidplas en per deelgebied en per dorp ambities, opgaven, kansen en te maken keuzes weer. Deze hoofdlijnen vormen de basis voor de uitvoering.

Dorpsranden en dorpsentree

Het is van belang dat de gemeente zuinig is op de kenmerkende (groene) randen van haar dorpen, waarbij het buitengebied dienst doet als een natuurlijke buffer tussen de dorpen en omliggende steden. Bij nieuwe ruimtelijke initiatieven zorgt de gemeente ervoor dat die bufferfunctie behouden blijft. Specifiek voor de Groene Zoom geldt dat zij deze zone wil ontwikkelen als groene buffer en als verbinding tussen de recreatiegebieden Hitland en Rottemeren. Dit betreft een verdere versterking van groen en recreatie om zo te voorkomen dat Nieuwerkerk aan den IJssel en Capelle aan den IJssel 'aan elkaar groeien'. In breder verband kan dit aspect nader aan de orde komen in de vorm van een Visie op de dorpsranden.

Conclusie plangebied

In vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid is opgenomen ten behoeve van de bouw van een 2-onder-1 kapwoning. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De planlocatie is gelegen binnen een woongebied van het dorp, de omzetting van de bestemming beperkt de omliggende agrarische bedrijven niet. Het perceel is gelegen achter het perceel Vrijheidslaan 36 en naast de Europalaan, de ontsluiting zal plaatsvinden op de Europalaan. De gemeente zet in op aanpassen van de bestaande woningvoorraad en uitbreiding is toegestaan. Planvoornemen voorziet in een uitbreiding van de woningvoorraad binnen een bestaand woongebied en sluit aan op het dorps wonen,

wat typerend is voor Nieuwkerk aan den IJssel. Onderliggend plan is derhalve passend binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Zuidplas 2030.

2.4.2 Beleidsnota parkeernormen

In de gemeentelijke Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Zuidplas zijn parkeernormen opgenomen, welke in dit plan van toepassing zijn. In de beleidsnota wordt verwezen naar de parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie 182. In de Nota Parkeernormen wordt uitgegaan van een maximumnorm van 2,2 parkeerplaats in een matigstedelijke omgeving. Voor de twee woningen in het plangebied is dit 4,4 parkeerplaatsen. Al het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Bezoekers parkeren op het erf dat behoort bij de betreffende woning. Parkeren in het achtererfgebied mogelijk, eventueel in de bestaande bebouwing (schuur). In de planregels is een relatie gelegd met het gemeentelijk parkeerbeleid.

Verkeerssituatie

Het beoogde bouwplan omvat de herindeling van het bestaande perceel Het perceel wordt ontsloten aan de Vrijheidslaan ter hoogte van nr. 36. Het perceel zal worden opgesplitst in drie afzonderlijke perceeldelen. Het eerste deel omvat de afsplitsing van het bestaande woonhuis met achterliggende grond en de bestaande in- en uitrit aan de Vrijheidslaan. De overige twee naast elkaar gelegen delen omvatten percelen waarop de nieuwbouw van 2 woningen wordt beoogd. Voor deze (2-onder-1) kapwoningen wordt ernaar gestreefd de ontsluiting te doen plaatsvinden rechtstreeks naar en vanuit de Europalaan.

De Europalaan is een gebiedsontsluiting met een verkeersdoorstroombaan, waarop om die reden in beginsel het aantal in- en uitritten moet worden geminimaliseerd. Vanuit de gemeente wordt geëist dat voor beide woningen één gecombineerde in- en uitrit mag worden gerealiseerd, terugsteken is niet toegestaan op de in-uitrit. De gemeente heeft daarnaast twee ontwerpeisen gesteld:

- De uitweg naar de Europalaan moet bij voorkeur ruimtelijk worden gesplitst, zodat als eerste het langzaam verkeer wordt gekruist en daarna nog een opstelkans bestaat alvorens de weg op te rijden.
- De uitrit dient haaks op de Europalaan aan te sluiten en te worden voorzien van uitritblokken, zodat het uitritkarakter voor weggebruikers op de Europalaan wordt benadrukt.

Er is een verkeerskundige onderbouwing uitgevoerd om op een verkeersveilige wijze en zonder ongewenste hinder voor het verkeer op de Europalaan een toegesneden en vlotte ontsluiting voor de 2 nieuwbouwwoningen naar en vanuit de hoofdrijbaan te realiseren door PRANA Consult. De volledige Notitie is opgenomen in de bijlage. De wensen van de gemeente zijn meegenomen in het realiseren van een ontwerp van de in- en uitrit aan de Europalaan. Het ontwerp vanuit het verkeersrapport is opgenomen in het ontwerp voor de Europalaan van de gemeente Zuidplas. Het ontwerp is opgenomen in de bijlagen.

Conclusie plangebied

Achter het bouwvlak in de tuin is een loods aanwezig, hier is ook de mogelijkheid om voldoende auto's te parkeren. De parkeerbehoefte kan op deze manier worden voorzien op eigen perceel.

De woningen zijn voorzien in een gecombineerde in- en uitrit voor beide woningen. De gecombineerde oprit kan zo voorzien in vooruit insteken en vooruit uitrijden van verkeer waardoor een verkeersveilige afrit en toe-rit vanuit en naar de Europalaan geborgd is.

2.4.3 Beleidsnota Archeologie

De gemeente Zuidplas heeft op 23 november 2010 een eigen gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Aan de hand van de archeologische verwachtingenkaart en beleidskaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Wanneer een archeologisch onderzoek niet verplicht is, zijn er geen belemmeringen van archeologische aard voor de voorgenomen ontwikkelingen. Wanneer een archeologisch onderzoek wel verplicht is, dienen verschillende stappen van onderzoek en besluitvorming gevolgd te worden. Door nieuwe inzichten, ontwikkelingen en uitgevoerde onderzoeken is deze kaart aan verandering onderhevig en heeft een actualisatie plaatsgevonden. Door die actualisatie is de archeologische verwachting van gebieden veranderd, met als gevolg dat er minder snel onderzoek hoeft plaats te vinden. Het geactualiseerde archeologiebeleid is vastgelegd in de nota "Actualisatie archeologische beleidskaart gemeente Zuidplas", dat als aanvulling gezien wordt op de in 2010 vastgestelde beleidsnota.

Op 6 maart 2018 heeft de gemeenteraad de parapluherziening Archeologie vastgesteld. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden in Zuidplas. Het paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het geactualiseerde archeologiebeleid, waarbij de vastgestelde archeologische beleidskaart de basis vormt voor de bij deze parapluherziening behorende verbeelding.

Conclusie plangebied

De aanduiding 'Waarde - Archeologie - 2' is op de kaart opgenomen om versnippering van het beleid te voorkomen, conform de parapluherziening Archeologie.

Het plangebied is in de afgelopen jaren voor de sanering van de gronden al veelvuldig afgegraven. De verwachting is dan ook dat er geen archeologische resten zich bevinden op de locatie.

2.4.4 Visie Externe Veiligheid

Om te zorgen voor een goede borging van externe veiligheid in ruimtelijke besluiten (en in besluiten in het kader van de Wabo) is het van belang dat een aantal stappen wordt doorlopen. De stappen zijn vertaald in het volgende stappenplan:

1. Inventariseer risicobronnen;
2. Bepaal de risico's en bijbehorende contouren;
3. Bepaal de voorwaarden EV voor ruimtelijke ordening;

4. Verantwoord het groepsrisico.

Risicovolle inrichtingen

In de gemeente Zuidplas bevinden zich in februari 2011 zes LPG-tankstations. Er zijn geen knelpunten betreffende het plaatsgebonden risico. Daarnaast bevinden zich in de gemeente Zuidplas nog twee inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is. Er zijn daarnaast diverse opslagtanks van propaan in het buitengebied. Het betreft propaantanks die wel op de risicokaart staan, maar die niet onder het Bevi vallen, omdat deze een inhoud hebben van minder dan 13 m³.

Conclusie plangebied

In het plangebied en omgeving komt één bedrijf voor, die vanwege veiligheidsaspecten belemmeringen (kan) opleveren voor de voorgestane ontwikkeling. Aan de Europaweg 2 zit tankstation Van Weelde met een LPG-installatie. In artikel 4.2.4 wordt ingegaan op de externe veiligheid in het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan niet strijdig is met de gemeentelijke belangen.

3. GEBIEDSVISIE

3.1 Vigerende planologische situatie

Onderhavig plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Dorrestein 2006', welke is vastgesteld vastgesteld op 27 maart 2007. Over het plangebied heen zijn tevens twee parapluperzieningen vastgesteld, te weten:

1. Parapluperziening Parkeren, ontwerp 2017-12-19;
2. Parapluperziening Archeologie, vastgesteld 2018-03-06.

In het vigerende bestemmingsplan 'Dorrestein 2006' zijn de gronden binnen het plangebied bestemd tot 'Groenvoorzieningen', zie afbeelding 2.1. Over het plangebied ligt een aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO I'. Deze gronden mogen gewijzigd worden in de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Erven' en 'Tuinen' ten behoeve van realisering van een twee-ondereen-kapwoning, mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.



Afbeelding 2.1 - Vigerende planologische situatie (gearceerde gebied binnen rode cirkel)

De parapluperziening Archeologie is vastgesteld om voor bepaalde gebieden de archeologische verwachtingswaarde naar beneden bij te stellen. Het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde 'waarde archeologie 2'. Deze waarde omvat de oude bewoningslinten, de resten van een Duitse stelling en losstaande cultuurhistorische elementen (zoals voormalige molens, boerderijen en dergelijke). Ook hier geldt, dat archeologische resten vlak onder het maaiveld kunnen voorkomen. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen (inclusief heien) groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld;

Dit onderzoek zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moeten worden aangeleverd.



Afbeelding 2.2 - Parapluherziening Archeologie 'waarde - archeologie - 2'

De parapluherziening Parkeernormen is over het gehele grondgebied van de gemeente Zuidplas gelegd om zo een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect 'Parkeren' vast te leggen.

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de op 29 september 2013 vastgestelde 'Beleidsnota Parkeernormen'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

Vigerend beleidsnota Parkeernormen dateert uit 2019 en betreft de 'Nota Parkeernormen 2019', vastgesteld op 5 november 2019.

3.2 Huidig gebruik en voorgenomen ontwikkeling

In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt als tuin van de woning op het perceel aan de Vrijheidslaan 36. De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van een twee-onder-een-kapwoning achter Vrijheidslaan 36 grenzend aan de Europalaan. De ontsluiting van de nieuwe woningen zou moeten verlopen via de Europalaan. De bestaande schuur op het perceel zal behouden blijven. Deze wordt verbouwd tot garages behorende bij de woningen.



Afbeelding 2.3 - Voorgenomen ontwikkeling (indicatief)

4. HAALBAARHEID

4.1 Beleidskader

4.1.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan 'Dorrestein 2006'

In het bestemmingsplan 'Dorrestein 2006' is, zoals reeds genoemd, een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het wijzigen van de bestemming opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen van de gronden met de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO I" te wijzigen in de bestemmingen "Woondoeleinden", "Erven" en "Tuinen" ten behoeve van realisering van een twee-ondereen-kapwoning, met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen mag maximaal twee bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- c. artikelen 9, 10 en 11 zijn na planwijziging van toepassing;
- d. ter voldoening aan het bepaalde in de Wet geluidhinder dient in nieuwe situaties de afstand van de woningen c.q. geluidsgevoelige bestemmingen tot de as van de Europalaan 23 m te bedragen.

Toets plan

Onderhavig plan voorziet in de wijziging van het gebied met de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO I". De huidige bestemming "groen" zal worden gewijzigd in de bestemmingen "erf", "tuin" en "woondoeleinden".

Het betreffende perceel is in eigendom van de bewoners van de Vrijheidslaan 36. Zij wensen nu gebruik te maken van de geboden mogelijkheden binnen het bestemmingsplan 'Dorrestein 2006'

Het veranderen van de bestemmingen levert geen problemen op. Deze verandering is reeds goedgekeurd in het kader van het bestemmingsplan 'Dorrestein 2006'. De belangen van derden worden door deze wijziging niet geschaad. In paragraaf 4.2 Milieuaspecten wordt hier nader op ingegaan.

4.1.2 Conclusie

Het plan voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Dorrestein 2006'. Het plan wordt daarmee tevens geacht in overeenstemming te zijn met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.2 Milieuaspecten

Ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid van onderhavig plan dient bezien te worden welke invloed de voorgestane ontwikkeling heeft ten aanzien van diverse milieuaspecten. In voorliggende paragraaf wordt hier op ingegaan.

4.2.1 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

De locatie heeft een oppervlakte van circa 700 m². Hiervan is circa 125 m² bebouwd. De bebouwing op de locatie bestaat uit een loods/garage. De vloer in de bebouwing bestaat naar verwachting uit beton. Het onbebouwde deel van de locatie is gedeeltelijk onverhard en gedeeltelijk verhard met stelcon.

Uit historisch kaartmateriaal (www.topotijdreis.nl) blijkt dat binnen de onderzoekslocatie sprake is van één voormalige (gedempte) watergang.

Uit de informatie van de website www.bodemloket.nl blijkt dat op de onderzoekslocatie vanaf circa 1965 tot 2001 een benzineservicestation aanwezig is geweest. Vanaf de jaren '70 '80 tot 2001 is tevens een wasplaats op de locatie aanwezig geweest. Ten behoeve van deze bedrijfsactiviteiten zijn er een viertal brandstoftanks aanwezig geweest.

Ter plaatse van het pompeiland zijn vier afleverpunten aanwezig geweest. Tevens is een afleverpunt voor mengsmering aanwezig geweest. De vulpunten waren gegroepeerd in een lekbak aan de noordwestzijde van de onderzoekslocatie. De ontluchtingspunten waren gegroepeerd ten oosten van de voormalige shop. Begin 2000 is de inrichting behorende bij het benzinestation verwijderd en is de locatie gesaneerd.

Op de locatie zijn, vooruitlopend op en na de sanering, verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd.

omschrijving	locatiennaam	opgesteld door	datum	kenmerk
gegevens onderzoekslocatie				
1. verkennend- en nader bodemonderzoek	Tankstation Europalaan	Alex Stewart	31 oktober 2000	42955/45850
2. saneringsonderzoek en saneringsplan	Tankstation van Weelde	Alex Stewart	7 juni 2001	51016
3. evaluatierapport sanering	Tankstation van Weelde	R&B Milieu Advies	30 mei 2003	2001-040
4. briefrapport grondwatermonitoring	Tankstation van Weelde	R&B Milieu Advies	8 februari 2005	2001-040/3563
5. grondwatermonitoring	Tankstation van Weelde	R&B Milieu Advies	20 februari 2008	4900

Tabel 1: Uitgevoerde onderzoeken locatie 'Achter Vrijheidslaan 36'

Uit de sanering en aanvullende grondwatermonitoring is gebleken dat er in beperkte mate sprake is van restverontreiniging met minerale olie. Om de voorliggende bouw van een twee-onder-een-kapwoning mogelijk te maken is er vervolgens wederom een bodem onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is te vinden in bijlage 1. Tussen het uitvoeren van het onderzoek en het indienen van het concept- bestemmingsplan hebben geen wijzigingen plaatsgevonden die maken dat er een nieuw onderzoek uitgevoerd dient te worden.

De eerste resultaten laten het volgende zien:

Grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met barium, kwik, xylenen en naftaleen. In het grondwater is tevens een verhoogde concentratie non-ion detergenten aangetoond (mogelijk wasmiddel afkomstig van de voormalige wasplaats).

Voor de lichte verontreinigingen geldt dat gezien de mate van verontreiniging geen nader onderzoek noodzakelijk is. Voor de aangetoonde verhoging met detergenten in het grondwater geldt dat voor deze parameter geen streef- of interventiewaarden zijn vastgesteld. Derhalve dient het resultaat voor- gelegd te worden bij het bevoegd gezag, zij beoordelen of eventueel nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Dit kan door middel van het indienen van het rapport, echter kan ook vooraf reeds con- tact worden gezocht om te bespreken of nader onderzoek hiernaar noodzakelijk is.

Asbest

Zintuiglijk zijn zowel op het maaiveld als in het uitkomende materiaal geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de puinhoudende ondergrond is analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve dient de hypothese dat de puinhoudende grond verdacht is op de aanwezigheid van asbest te worden ver- worpen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Grond

In de grond zijn plaatselijk lichte verontreinigingen met zware metalen (cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel en zink) en PAK aangetoond. In twee monsters van de ondergrond (traject circa 1,0 - 1,5 m-mv), ter plaatse van boring 01 en 09, is sprake van een sterke verontreiniging met nikkel.

Conclusie

Door de ODMH is aangegeven dat de onderzoeksresultaten geen belemmering vormen voor de voor- genomen bestemmingswijziging. De locatie is geschikt voor de toekomstige bestemming en het ge- bruik.

Voor de aangetoonde sterke verontreinigingen met nikkel in de gravelhoudende lagen wordt, afhanke- lijk van de toekomstige bouw- en graafwerkzaamheden, mogelijk een nader onderzoek noodzakelijk geacht. Dit om vast te stellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m3 sterk verontreinigde grond).

Voor de aangetoonde verhoging met detergenten in het grondwater geldt dat voor deze parameter geen streef- of interventiewaarden zijn vastgesteld. Derhalve dient het resultaat voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag, zij beoordelen of eventueel nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Voor de overige (lichte) verontreinigingen in de grond en het grondwater geldt dat gezien de mate van verontreiniging geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. De analyseresultaten van de grond zijn indicatief vergeleken met de hergebruikswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit.

4.2.2 Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en het zorgvuldigheidsbeginsel dienen de aspecten industrielawaai, railverkeer en wegverkeerslawaaai aan de orde te komen in het vast te stellen wijzigingsplan.

Nabij het plangebied is geen bedrijventerrein gesitueerd. Ook ligt er in de nabijheid geen spoorlijn. Daarmee spelen industrielawaai en railverkeer geen rol voor dit wijzigingsplan.

Het aspect wegverkeerslawaaai speelt wel een rol. De Europaweg ten westen van het plangebied heeft een maximum snelheid van 60 km/uur. Om de voorliggende bouw van een twee-onder-een-kapwoning mogelijk te maken is er een nieuw geluidsonderzoek uitgevoerd. Zie Bijlage 3.

Voor wegverkeerslawaaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Europalaan, Hoofdweg en Rijksweg A20. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur weg Vrijheidslaan.

Voor de 30 km/uur weg Vrijheidslaan geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB op geen enkel punt overschrijdt.

Voor de gezoneerde weg Hoofdweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Rijksweg A20 geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op een diverse toetspunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt ten gevolge van de Rijksweg A20 ter plaatse van de tweede verdieping op de noordgevel overschreden. Een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde wordt in principe niet toegestaan door de Wet geluidhinder. Om toch woningbouw te kunnen realiseren is het mogelijk de geveldelen ter plaatse van deze toetspunten als 'dove gevel' conform artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder uit te voeren. Een 'dove gevel' is name-

lijk geen gevel volgens de Wet geluidhinder. Dit betekent derhalve dat er geen te openen delen (ramen en deuren) in deze gevels zijn toegestaan, met uitzondering van eventuele incidenteel te openen delen (zoals een verhuisraam), mits deze delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte. Aangezien draaiende delen voor de vereiste spuiventilatie noodzakelijk zijn, dient hier in de plattegrond rekening mee te worden gehouden.

Ook bij het gedeeltelijk 'doof' uitvoeren van een gevel (bijvoorbeeld alleen de eerste en tweede verdieping) is nader overleg met de gemeente vereist. Voor de overige geveldelen waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Voor de Europalaan geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde eveneens overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het ook voor deze weg mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

In onderhavige situatie is er sprake van een hogere waarde van meer dan 53 dB. Derhalve dienen de woningen voorzien te zijn van een geluidluwe gevel. Beide woningen hebben een geluidluwe achtergevel op de begane grond. Ook bij cumulatie van alle wegen in onderhavig onderzoek wordt er inclusief aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder op deze locatie voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Aan de geluidluwe achtergevel kan een geluidluwe buitenruimte gesitueerd worden. Ter plaatse van de noordgevel dient op de tweede verdieping de gevel 'doof' uitgevoerd te worden. Aangezien er sprake is van maximaal één dove gevel wordt voldaan aan het geluidbeleid.

Conclusie

Voor het plan dient een beschikking hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Ook dient er bij het ontwerp rekening gehouden te worden met bovenstaande aanbevelingen ten aanzien van geluidluwe en 'dove' gevels.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit staan normen (grenswaarden en plandrempels) voor onder andere de concentraties zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆) in de lucht. Daarnaast wordt in de Wet Luchtkwaliteit gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel of niet in betekenende

mate ((N)IBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. NIBM projecten hoeven niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden.

In onderhavig plan is er geen sprake van (vervangende) nieuwbouw. Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Dorrestein 2006' werd de mogelijkheid tot het bouwen van twee nieuwe woningen al geboden. Onderhavige ontwikkeling draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook planologisch aanvaardbaar voor het aspect luchtkwaliteit.

4.2.4 Milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar.

In de omgeving van het plangebied zitten geen bedrijven met een richtafstand die over het plangebied valt. Wel zit er aan de Europalaan 2 het tankstation Van Weelde (categorie 3.2). De richtafstand tot een rustige woonwijk die hierbij hoort is 100 meter. De ontwikkeling ligt op ruime afstand van deze grens. Derhalve is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast staat onderhavig wijzigingsplan geen nieuwe milieubelastende activiteit toe of een nieuwe milieugevoelige functie.

4.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing. In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden lpg-tankstations', etc.

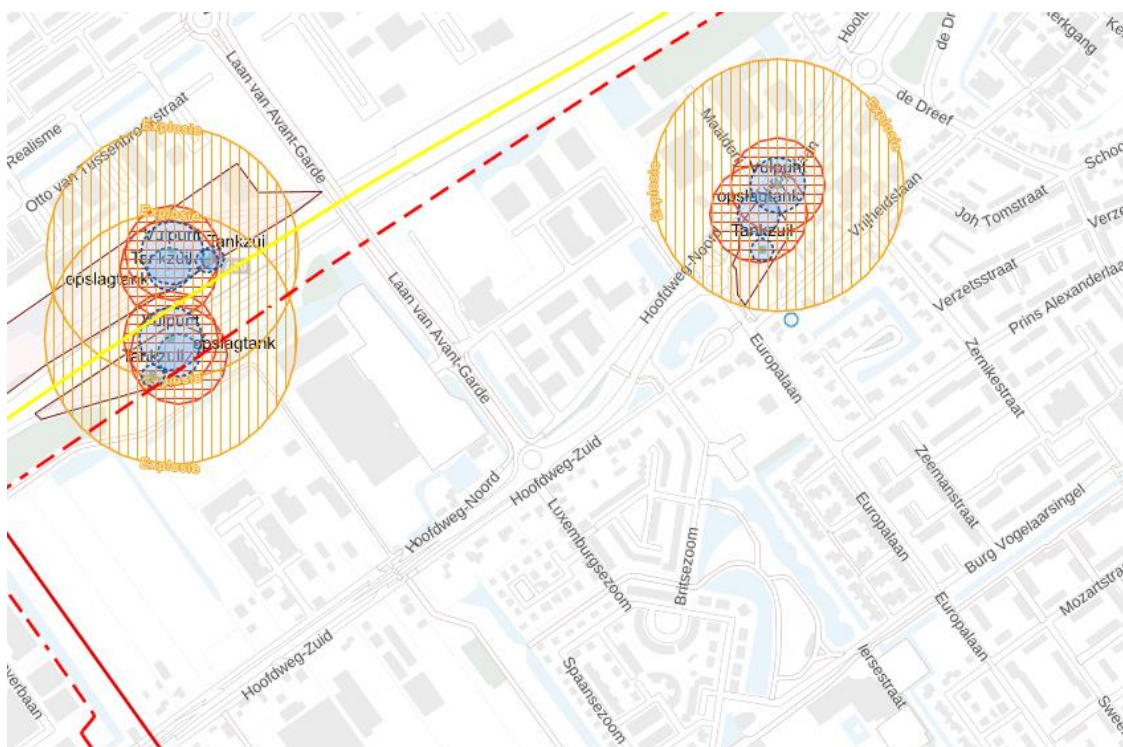
Toetsing

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie gemaakt van risicobronnen met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied, Figuur 4.1 toont een uitsnede van de risicokaart, met de planlocatie aangeduid met blauwe omlijning. In omtrek van de planlocatie zijn twee risicobronnen aanwezig. Op nabije afstand komt één bedrijf voor, die vanwege veiligheidsaspecten belemmeringen (kan) opleveren voor de voorgestane ontwikkeling. Het bedrijf betreft een Tankstation Van Weelde die beschikt over een LPG-installatie en is gelegen aan de Europaweg 2. Hiervoor gelden drie PR-contouren:

- voor het vulpunt (afhankelijk van de jaarlijkse doorzet);
- 25 meter voor het reservoir, en;
- 15 meter voor de afleverzuil.

Voor het vulpunt gelden twee 'effectzones' van 60 en 160 meter:

- 60 meter vanaf het LPG vulpunt:
Binnen deze afstand in beginsel geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten meer toestaan.
- 160 meter vanaf het LPG vulpunt



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Binnen deze afstand in beginsel geen 'zeer kwetsbare objecten' toestaan. 'Zeer kwetsbare objecten' vormen een subcategorie van de categorie kwetsbare objecten. Het gaat om objecten waar groepen personen verblijven met een beperkte zelfredzaamheid, zoals minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten.

De woningen zijn niet gelegen binnen het invloedsgebied van de LPG-installatie. Dit sluit echter niet uit dat het volledig veilig is. Om te voldoen aan de Omgevingswet eisen die zullen intreden op 1 januari 2024 worden de woningen voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 Bbl.

Op circa 300 meter ten noordoosten van de planlocatie is een buisleiding gesitueerd. Dit betreft een aardgasleiding NEN3650. De leiding heeft een diameter van 273,00 mm (10,75 inch) en heeft een werkdruk van 66,20 bar. Het invloedsgebied van de leiding met een 100% letaliteitsafstand bedraagt 80 meter. Het invloedsgebied van de leiding met een 1% letaliteitsafstand bedraagt 170 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloed gebieden van de aardgasleiding. Dit zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Ook is op circa 430 meter afstand ten noordwesten van de planlocatie de A20 gelegen. Dit betreft wegvak Z51 knooppunt Terbregseplein – afrit 17 (Nieuwerkerk aan de Yssel). Dit wegvak beschikt over een plasbrandzone en een PR plafond van 32. Over dit wegvak worden diverse stoffen vervoerd; brandbare vloeistoffen, toxische vloeistoffen en brandbaar gas.

Voor de stoffen LF1 en LF2 geldt een invloedssfeer afstand van 45 meter. Voor de stof LT1 geldt een afstand van 730 meter en voor LT2 geldt een afstand van 880 meter. Voor de stof GF2 geldt een afstand van 280 meter. Voorgenomen plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de stoffen LT1 en LT2. Er is daarom een verantwoording voor het plaatsgebonden risico benodigd.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de stoffen LT1 en LT2. Met het planvoornemen wordt een gevoelige functie mogelijk gemaakt (wonen), hiervoor zal een verantwoording van het plaatsgebonden risico nodig zijn. Echter splits het plangebied af van een perceel die beschikt over een woonbestemming en dragen de naastgelegen percelen ook de bestemming 'Wonen'. Deze naastgelegen percelen met de bestemming 'Wonen' zijn ook gelegen binnen deze invloedssfeer. Voor het opstellen van het huidig vigerend bestemmingsplan 'Dorrestein 2006' is destijds een verantwoording van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico opgesteld. Hier is aangetoond dit geen belemmeringen mee brengt voor het plangebied. Het voorgenomen plan is dan ook planologisch aanvaardbaar voor het aspect externe veiligheid.

4.2.6 Water

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en er geldt geen wateropgave voor het gebied. Het is reeds toegestaan om twee extra woningen te bouwen. De voorgenomen bestemmingswijziging heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor wat betreft het aspect water.

4.2.7 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijns significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Boezems Kinderdijk”, bevindt zich op circa 9 kilometer afstand ten zuiden van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar het voorgenomen planinitiatief een ontwikkeling betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is uitgevoerd op stikstofdepositie uit te sluiten.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij zowel de bouwfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. De notitie stikstofberekening is opgenomen in de bijlagen bij deze plantoelichting, inclusief de door AERIUS gegenereerde rapportages voor de aanlegfase en gebruiksfase.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 2 kilometer ten oosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Toetsing beschermde houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Toetsing soorten bescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wnb)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wnb)

Vogels

De loods gelegen op de planlocatie heeft een golfplaten dak, met veel ruimte tussen de golfplaten en isolatie. Deze ruimte is niet geschikt voor de huismus. Tevens is de ruimte tussen de zonnepanelen en de golfplaten te ruim om te dienen als nestlocatie. Bij uitvoering van het planinitiatief gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren.

Vleermuizen

De loods bevat een golfplaten dak en houten betimmering tegen de gevels. De betimmering en de dakranden bevatten geen kieren, er is geen geschikte invliegopening voor de vleermuizen aanwezig. De loods bevat dan ook geen geschikte doorgangen naar potentiële verblijfplaatsen. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied vormt geschikt habitat voor grondgebonden zoogdieren. Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde.

Reptielen

Volgens verspreidingsgegevens van RAVON zijn in de omgeving van het plangebied waarnemingen bekend van de ringslang. De waarnemingen hebben betrekking op de natuurgebieden in de omgeving. Het plangebied zelf en de directe omgeving biedt geen geschikt habitat voor deze soorten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën

In de omgeving van het plangebied zijn algemene soorten bekend als bruine kikker, gewone pad, bastaardkikker en kleine watersalamander. Volgens de verspreidingsgegevens zijn in de omgeving van het plangebied ook waarnemingen van de niet vrijgestelde Alpenwatersalamander en rugstreeppad bekend. Het plangebied bevat echter geen oppervlaktewater of schuilgelegenheid, waardoor de aanwezigheid van de meeste van deze soorten binnen het plangebied redelijkerwijs is uitgesloten. De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort

veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten.

Vissen

Het plangebied bevat geen oppervlaktewater, deze soortgroep kan dan ook buiten beschouwing worden gelaten. Negatieve effecten zijn niet aan de orde.

Ongewervelde diersoorten

Het plangebied bevat een geschikt habitat voor de grote vos en groene glazenmaker, tevens kan de aanwezigheid van libellen en vinders vanwege de verspreiding en/of aanwezig habitat worden uitgesloten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van de beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten.

Vaatplanten

Gezien het aanwezige biotoop en binnenstedelijke ligging van het plangebied is de aanwezigheid van dergelijk beschermde vaatplanten redelijkerwijs uitgesloten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.2.8 Archeologie

Blijkens de archeologische beleidskaart van de gemeente Zuidplas ligt het perceel Achter Vrijheidslaan 36 in een gebied met een hoge archeologische verwachting.

Vanwege de ligging langs een oude ontginnings-as geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting op het voorkomen van archeologische resten vanaf de Middeleeuwen. Deze resten kunnen direct onder het maaiveld verwacht worden.

Nu blijkt dat in de 18e eeuw het oude middeleeuwse landschap is afgegraven. Hierdoor dient de hoge archeologische verwachting naar beneden bijgesteld te worden. Daarnaast is het plangebied gesaneerd en zijn de ondergrondse tanks en leidingen verwijderd. De kans op het aantreffen van intacte archeologische waarden is zeer klein.

Door de lage archeologische verwachting is het niet meer nodig om voor het beoogde bouwplan een archeologische dubbelbestemming meer op te nemen. Een archeologisch onderzoek voor de bouw van de twee woningen is niet nodig.

Als tijdens de werkzaamheden blijkt dat (toch) archeologische resten aanwezig zijn, dan dient het bevoegd gezag meteen op de hoogte gesteld te worden en een beslissing te nemen over hoe om te gaan met de resten. Dit conform paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.2.9 Milieueffectrapportage / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het voor projecten die mogelijk grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu verplicht om een procedure voor de milieueffectrapportage (m.e.r.-procedure) te doorlopen. De m.e.r.-procedure is bedoeld om ten aanzien van bepaalde plannen en besluiten de milieubelangen expliciet mee te wegen bij besluitvorming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen "m.e.r.-plichtige activiteiten" waarvoor een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en "m.e.r.-beoordeling plichtige activiteiten" waarbij in de vorm van een m.e.r.-beoordeling moet worden afgewogen of significante negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien deze niet kunnen worden uitgesloten dan dient alsnog een MER opgesteld te worden.

Bij woningbouw kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: : 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- 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.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Gemeenten en provincies moeten ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Er kan ook sprake zijn van een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Dit kan het geval zijn als gevolg van toename van stikstof op stikstofgevoelige natuurgebieden.

Conclusie

In voorgaande paragrafen zijn de voorgenomen activiteit en bijbehorende milieueffecten beschreven. De voorgenomen activiteit is een activiteit die genoemd wordt in het Besluit m.e.r., onderdeel D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). Voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning. De ontwikkeling blijft ver onder de gestelde drempelwaarde en voorziet in een ontwikkeling niet gebiedsvreemd. Bovendien blijkt uit voorgaande paragrafen dat de milieugevolgen beperkt zijn. Uit jurisprudentie blijkt dat om voorgenoemde redenen er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Dorrestein 2006'. De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin onderdeel uit van het bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder a Wro bepaalt immers, dat wijzigingen worden geacht deel uit te maken van het (bestemmings)plan, met dien verstande, dat zij, zolang en voor zover de bestemming nog niet is verwerkelijkt, kunnen worden herzien op dezelfde wijze als waarop zij tot stand zijn gekomen. Het wijzigingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan.

Een en ander betekent, onder meer, dat de algemene regels van het bestemmingsplan – het 'moederplan' - niet opnieuw behoeven te worden opgenomen, maar op dit plan van toepassing kunnen worden verklaard. Omdat er gedurende de looptijd van het bestemmingsplan 'Dorrestein 2006' over is gegaan naar een nieuwe IMRO-normering waarbij de naamgevingen landelijk gestandaardiseerd zijn, hebben we besloten de regels opnieuw op te nemen conform nieuwe standaarden. Hierbij zijn de bouw mogelijkheden uit het plan 'Dorrestein 2006' uiteraard onveranderd gebleven.

Ook bevatten de regels bij dit wijzigingsplan onder andere een afzonderlijke begripsbepaling van dit plan. Ook is een slotregel opgenomen, waarin de titel van dit plan is aangegeven.

Bestemming Wonen - Woondoeleinden

Binnen deze bestemming is rekening gehouden met wonen en zijn ook aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Deze activiteiten zijn aan bepaalde maxima gebonden, te weten 30% met een maximum van 40 m² voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en 30% met een maximum van 100 m² voor kantoor- en praktijkruimte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen.

Het bestemmingsvlak "Wonen- Woondoeleinden" beslaat de hoofdgebouwen.

Tuin-Erven

Bijbehorende erven worden apart bestemd met de bestemming "Tuin-Erven". Aanvullende erfbouw (veelal bijgebouwen) zal grotendeels plaatsvinden op het zij- en achtererf.

Bestemming Tuin

De gronden voor de voorgevel van het hoofdgebouw zijn bestemd als "Tuin", alwaar in principe geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.

De voortuinen behorende bij de woningen vallen niet onder een bestemming "Wonen", maar zijn apart als "Tuin" bestemd. Reden hiervoor is dat het niet wenselijk wordt geacht om bebouwing voor de voorgevel van de woningen toe te staan. Voor het overige zijn binnen de bestemming Tuin enkel erfafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een maximale hoogte van 1 m.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmings- of wijzigingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn. Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro moet voor een wijzigingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Bro beschrijft wat een 'bouwplan' is. De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'Grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden. Voorliggend wijzigingsplan behelst een particuliere ontwikkeling, waaraan voor de gemeente geen kosten verbonden zijn. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten om de financiële haalbaarheid te borgen. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Inspraak en vooroverleg

Per 1 juli 2005 is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) in werking getreden. Artikel 6a Wro is daarmee vervallen en daarmee ook de inspraakverplichting. Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. wijzigingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze een ieder zijn/haar mening kenbaar kan maken.

De inspraak- en participatieverordening van de gemeente Zuidplas geeft aan dat het college besluit of er inspraak verleend wordt bij ruimtelijke plannen. Het college van de gemeente Zuidplas heeft besloten om het voorontwerp wijzigingsplan niet ter inzage te leggen voor inspraak. Hier is voor gekozen omdat sprake is van een ontwikkelplan met een zeer beperkte impact voor de directe omgeving.

Tegelijk met de terinzagelegging wordt het ontwerp wijzigingsplan voor advies toegezonden aan de diverse overleginstanties.

Ontwerp terinzagelegging

Het ontwerp wijzigingsplan 'Achter Vrijheidslaan 36' wordt overeenkomstig artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid om mondeling of schriftelijk te reageren op de inhoud van het wijzigingsplan.

Vaststelling

Het wijzigingsplan Vrijheidslaan 36 heeft zes weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt op 7 november 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

