

Bestemmingsplan Knibbelweg-Oost

Toelichting (vast te stellen)

Kenmerk

R065442aa.200ACX6.jwi

Versie

06_001_VAST_TE_STELLEN

Datum

30 maart 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplan en uitwerkingsplicht.....	6
1.4	Planvorm	7
1.5	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving.....	9
2.1	Huidige situatie.....	9
2.2	Structuur en functies	10
2.3	Duurzaamheid en meervoudig ruimtegebruik.....	15
3	Beleidskader	23
3.1	Rijksbeleid.....	23
3.2	Provinciaal beleid	27
3.3	Regionaal beleid	34
3.4	Beleid gemeente Zuidplas	34
4	Omgevings- en milieuaspecten	39
4.1	Milieueffectrapportage	39
4.2	Bedrijven en milieuzonering	40
4.3	Parkeren en verkeer	43
4.4	Luchtkwaliteit.....	44
4.5	Geluid.....	45
4.6	Bodem en ondergrond	47
4.7	Klimaatadaptatie en water	49
4.8	Ecologie	51
4.9	Archeologie en cultuurhistorie.....	56
4.10	Externe veiligheid, bereikbaarheid en blusvoorzieningen	58
4.11	Ontpofbare oorlogsresten	60
5	Juridische planbeschrijving.....	61
5.1	Planvorm	61
5.2	Artikelsgewijze toelichting	62
6	Uitvoerbaarheid	65
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	65
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66

Bijlagen

Bijlage I	Nota van Uitgangspunten
Bijlage II	Stedenbouwkundig plan
Bijlage III	Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage IV	M.e.r-beoordeling
Bijlage V	Verkeersonderzoek en kruispuntberekening
Bijlage VI	Luchtkwaliteit
Bijlage VII	Wegverkeerslawaaï
Bijlage VIII	Bodemonderzoeken
Bijlage IX	Water- en klimaattoets
Bijlage X	Ecologische onderzoeken soortenbescherming
Bijlage XI	Externe veiligheid
Bijlage XII	Duurzaamheidsconcept
Bijlage XIII	Archeologie
Bijlage XIV	Nota van beantwoording zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen om de locatie Knibbelweg-Oost te ontwikkelen tot een duurzaam logistiek bedrijventerrein in combinatie met glastuinbouw en kleinschalige bedrijvigheid.

Op 9 oktober 2013 zijn Ondernemen A12-A20 BV (hierna OA12-A20) en de Gemeente Zuidplas de “Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkeling Knibbelweg-Oost, gemeente Zuidplas” (hierna: “de SOK 2013”) aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van een duurzaam glastuinbouw- en bedrijvenlandschap van circa 65 hectare op de locatie Knibbelweg-Oost te Zuidplas. In het kader van de beoogde ontwikkeling zoals vastgelegd in de SOK 2013, werd in 2015 het ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost in procedure gebracht. Na een zienswijze door de provincie inzake de beperkte regionale behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen is het bestemmingsplan niet meer vastgesteld. De gemeente Zuidplas en OA12-A20 zijn daarna gezamenlijk opgetrokken om een oplossing te vinden voor de ontstane situatie.

In augustus 2018 (in 2020 geactualiseerd) heeft Bureau Stedelijke Planning in het kader van duurzame verstedelijking een behoefteaming uitgevoerd naar de bedrijventerreinen in de A12-corridor. Uit deze behoefteaming bleek dat de vraag in de periode na 2015 sterk is toegenomen en het aanbod sterk is afgenomen. Hierdoor is er een adequate onderbouwing mogelijk om in het gebied Knibbelweg-Oost een duurzaam logistiek bedrijventerrein (in combinatie van glastuinbouw) te bestemmen. Dit rapport is gedeeld met de Provincie en gemeenten uit de regio.

Op 4 maart 2019 is de Samenwerkingsovereenkomst A12 corridor (hierna: “BOK 2019”) gesloten tussen de zes kernpartijen VNO-NCW West, de Provincie Zuid-Holland en de gemeenten Lansingerland, Waddinxveen, Zoetermeer en Zuidplas. Tevens heeft een aantal andere belanghebbenden zich bij deze BOK 2019 aangesloten, zo ook A12-A20 middels haar primaire vennootschap Van Uden Logistic Site Investments BV. In deze BOK 2019 zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot het versterken van de logistieke hotspot A12 door samenwerking van de bij de BOK 2019 betrokken partijen, waarbij onder andere tevens nadrukkelijk is vastgelegd dat gestart kan worden met de ontwikkeling van een deel van Knibbelweg-Oost ten behoeve van circa 15 ha uitgeefbare ruimte logistiek/bedrijfsruimte in combinatie met glastuinbouw en circa 4 ha uitgeefbare ruimte voor kleinschalige bedrijven.

Verder wordt in dit bestemmingsplan circa 18,5 hectare uitgeefbare ruimte aan glastuinbouwgebied ruimtelijk uitgewerkt. Deze ontwikkeling is conform de BOK 2019 en mogelijk op basis van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In de verordening ligt vast dat aan de Knibbelweg een duurzaam bedrijventerrein met een hoog niveau van duurzaamheid en meervoudig en efficiënt ruimtegebruik mogelijk is in combinatie met glastuinbouw. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij duurzame maatregelen (zoals zonnepanelen en gietwatervoorzieningen) die enerzijds gebruikt kunnen worden voor de duurzame energievoorziening van de bedrijven zelf en anderzijds voor de energievoorziening en watervoorziening van te realiseren glastuinbouwbedrijven in en nabij het plangebied.

Wanneer in dit bestemmingsplan wordt gesproken over de functieverdeling van ca. 19 ha glastuinbouw, 15 ha logistiek en 4 ha kleinschalige bedrijven, wordt hiermee de uitgeefbare ruimte bedoeld. De uitgeefbare ruimte betreft het aantal vierkante meters bruto oppervlak dat uiteindelijk in gebruik genomen kunnen worden door de bedrijven.

Dit bestemmingsplan komt op hoofdlijnen overeen met het ontwerpbestemmingsplan uit 2015, waarin reeds een gefaseerde (marktgerichte) ontwikkeling voor ogen stond. Dit geactualiseerde bestemmingsplan gaat uit van een plangebied dat grotendeels overeenkomt met Fase 1 van het ontwerp uit 2015. Het overige deel van het oorspronkelijke plangebied van 65 ha, ofwel het plangebied dat nagenoeg overeenkomt met de nog nader uit te werken Fase 2 van het ontwerp uit 2015, kan op een later moment als zelfstandig project door Initiatiefnemer OA12-A20 ontwikkeld worden. Voor de ontwikkeling van Fase 2 moet dan een apart, nieuwe planologische procedure doorlopen worden.

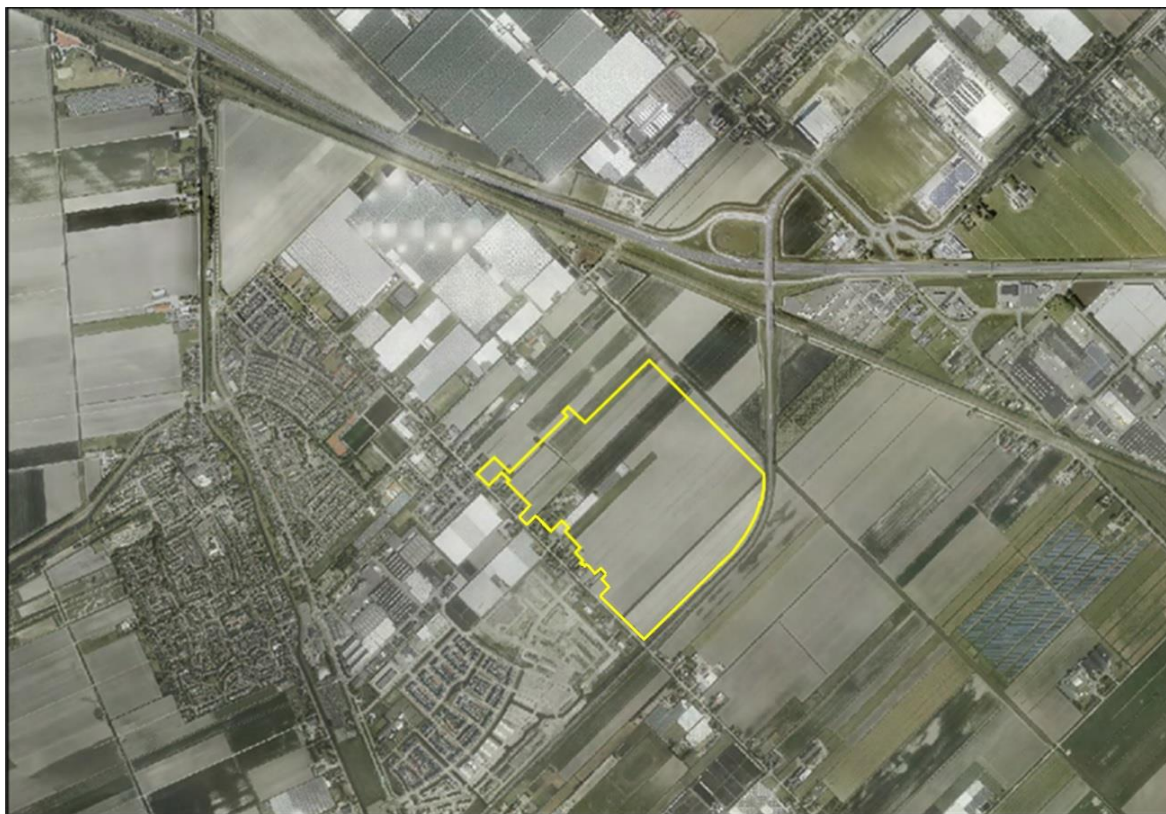
Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) opgesteld. In deze NvU zijn randvoorwaarden ten aanzien van de ontwikkeling vastgelegd. De NvU is op 9 juni 2021 door de gemeenteraad (met amendement) vastgesteld en vormt het vertrekpunt voor dit nieuwe bestemmingsplan (zie ook bijlage I). Ten opzichte van de NvU zijn er enkele ondergeschikt geachte wijzigingen:

- er zijn enkele percelen met nieuwe woningen in de lintbebouwing opgenomen (met achterliggend gebied);
- er zijn twee, gewijzigde opties voor de calamiteitenroute;
- het fietspad langs de N219 is vervallen (de provincie vindt een fietspad langs N219 onwenselijk); het plangebied is bereikbaar via het fietspad, gecombineerd met de calamiteitenroute;
- de verkeersbestemming van de N219 en de projectie van het beoogde kruispunt is in overleg met de provincie buiten het plangebied gelaten; ter plaatse worden in het plangebied wel twee in- en uitvoegstroken opgenomen in overeenstemming met het ontwerp van de provincie.

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en deze toelichting (inclusief bijlagen). De toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noordelijke deel van de Zuidplaspolder, aan de oostzijde van de kern Zevenhuizen (zie figuur 1.1). Het plangebied wordt in het noorden en oosten begrensd door de N219 en de verbrede watergang de Vierde Tocht. In het noordwesten en zuiden wordt de plangrens gevormd door de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg. In de lintzones langs de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg bevinden zich op dit moment woningen en kleinschalige bedrijvigheid.



Figuur 1.1

Globale ligging plangebied (geel kader)

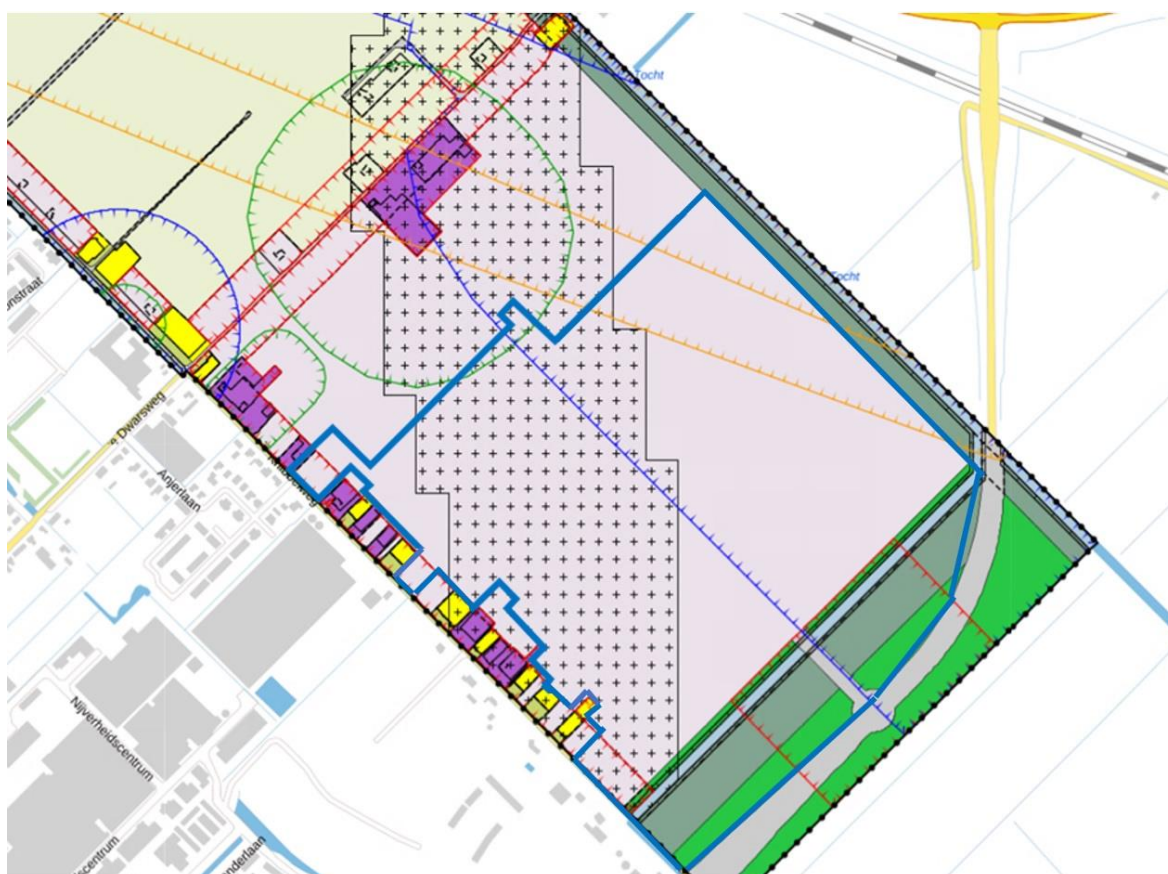
1.3 Geldende bestemmingsplan en uitwerkingsplicht

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord', dat op 16 juni 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenhuizen-Moerkapelle. Voor het grootste deel van de gronden binnen het plangebied is een uitwerkingsplicht opgenomen voor glastuinbouwgebied en andere bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Zie ook figuur 1.2. Aan de N219 liggen gronden met een verkeers-, natuur- en groenbestemming. Verder heeft de strook langs de oostzijde en noordzijde van het plangebied een natuurbestemming. Op het plangebied rusten verder een archeologiebestemming, een veiligheidszone voor een gasleiding en een geluidzone voor een spoor en een weg.

De nu beoogde ontwikkeling is niet wezenlijk veranderd ten opzichte van het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan uit 2015. Net als in het bestemmingsplan uit 2015 wordt op een aantal punten afgeweken van het vigerende moederplan en de daarin opgenomen uitwerkingsregels, aangezien op deze punten sprake is van nieuwe inzichten en/of bijgestelde wensen. De uitwerkingsregels bepaalden bijvoorbeeld dat het (wijzigings-)gebied in zijn totaliteit in procedure moest worden gebracht door middel van één uitwerkingsplan. De regionale afspraken en de wettelijke regels voor duurzame verstedelijking staan de volledige ontwikkeling echter niet toe. Verder wordt afgeweken van een aantal in de uitwerkingsregels gehanteerde percentages. Zo wordt de verhouding glastuinbouw/bedrijven niet 65% resp. 35%, maar circa 50/50. De regel in het moederplan dat ten minste 20% van het gebied als intensief en meervoudig ruimtegebruik wordt

ingericht, is afhankelijk van de bedrijfseconomische haalbaarheid in deze fase en wordt nader bepaald. Voor fasen 1 en 2 worden daarom afzonderlijke bestemmingsplannen gemaakt. De afwijkingen zijn in lijn met het ontwerpbestemmingsplan uit 2015 en de afspraken in de inmiddels bijgestelde SOK 2013.

Dit bestemmingsplan is daarom een zelfstandig plan, zoveel mogelijk in lijn met de bedoeling van het moederplan, en waarbij niet wordt afgedaan aan het hoge ambitieniveau van de Zuidplaspolder. Wel maken de beperkte mogelijkheden van (teruglevering aan) het elektriciteitsnet dat de prestatie en het bedoelde aandeel duurzame energie in deze fase mogelijk lager liggen dan wel later worden bereikt.



Figuur 1.2

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' (plangebied blauw omkaderd)

1.4 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVPB 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1892.BPKnibbelwegOost-Va01;
- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. Ook de verbeelding is opgebouwd volgens de richtlijn SVBP 2012.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na de inleiding is in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en van de onderdelen van het bestemmingsplan gegeven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd en getoetst. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Afgesloten wordt met hoofdstuk 6 waarin de focus op de aspecten economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (de procedure) ligt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Ontstaansgeschiedenis Zuidplaspolder

De inrichting van de Zuidplaspolder is een spiegel van de geschiedenis van dit deel van laag Nederland. De drooglegging is gestart in 1828 met het graven van de Ringvaart en werd voltooid in 1839. Na de drooglegging is de structuur van rechte wegen en tochten in één keer aangelegd, waarbij blokken ontstonden van ongeveer 800 bij 800 meter. De lijn tussen de kerken van Moerkapelle en Moordrecht was de basis voor dit zogenaamde grid. Het resultaat was een waterrijke (ca 10%), rechthoekig verkavelde polder met lange, smalle kavels. Het grid heeft de polder een helder en leesbaar landschap gegeven dat 150 jaar later nog steeds goed zichtbaar is.

Van oudsher vindt in het noordwestelijk deel akkerbouw plaats en in het nattere zuidoostelijke deel melkveehouderij. In de eerste helft van de vorige eeuw zijn drie spoorlijnen en twee rijkswegen over het grid heen gelegd. Intensivering in de landbouw heeft er in de loop der tijd toe geleid dat in het noordwestelijke deel veel percelen zijn vergroot door het dempen van sloten en dat akkerbouw daar gedeeltelijk is verdrongen door (glas)tuinbouw. De ringvaart vormt een schakel in tijd en ruimte tussen het oude en het nieuwe. De ringvaart omsluit aan drie zijden de Zuidplaspolder. Langs de vaart staan symbolen van zowel de strijd tegen het water (molens, gemalen, sluizen) als het gebruik van het land (bruggen, pakhuizen). De ringvaart verbindt bovendien de verschillende dorpen met elkaar. In het restveengebied is de oorspronkelijke ontginningsstructuur het beste bewaard gebleven. Juist hierdoor bestaat er een sterke verbondenheid tussen dit gebied, de ringvaartzone en de IJsseldijk. Vanaf de IJsseldijk zijn de verschillende trappen in maaiveld en waterhoogten duidelijk zichtbaar en manifesteert zich een echte polderhorizon.

In de Zuidplaspolder liggen enkele dorpen en historische bebouwingslinten die een duidelijke relatie hebben met het omliggende landelijk gebied. De oude kernen van de dorpen en alle elementen die daarbij horen, zijn de dragers om het dorpse karakter ook in de toekomst vast te kunnen houden. Het dorpse karakter blijkt daarnaast ook uit een hechte sociale structuur en een bloeiend verenigingsleven.

Ruimtelijke structuur plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het noordwestelijk deel van de Zuidplaspolder. In het plangebied is veel akkerbouw. In loop van de tijd is de akkerbouw deels ingevuld met (glas)tuinbouw. In het akkerbouwgebied ligt noord-zuid een hoofdwatgang. Aan de noordkant grenst het plangebied aan de natuurstrook met de hoofdwatgang Vierde Tocht (beide buiten het plangebied). Aan de oostkant ligt de provinciale weg N219. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door de Knibbelweg.

Langs de Knibbelweg liggen woningen en bedrijven. Het plangebied omvat de noordelijk gelegen lintbebouwing. Aan de overkant van de Knibbelweg liggen tuinbouwbedrijven, goederenvervoersbedrijven en fabricagebedrijven.

Ontsluiting plangebied

Knibbelweg-Oost ligt in de nabijheid van de afslag Zevenhuizen aan de A12. Vanaf Den Haag gaat deze snelweg via Gouda, Utrecht en Arnhem naar de Duitse grens. Hierdoor is het plangebied

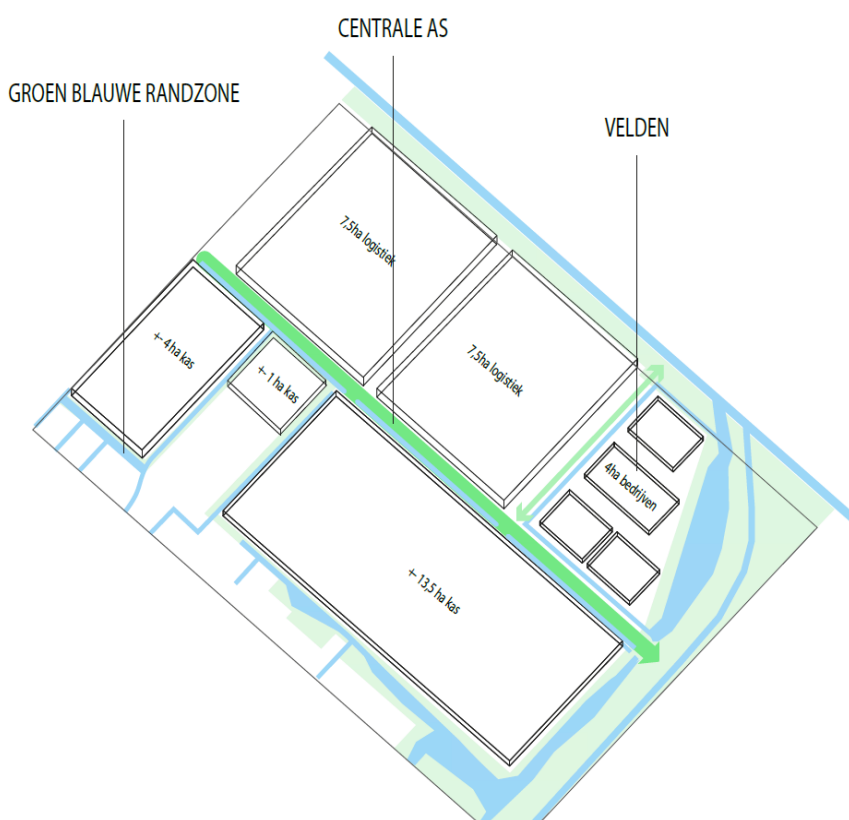
ideaal gesitueerd voor logistieke bedrijven. De afslag Zevenhuizen sluit aan op de provinciale weg N219, aan de zuidzijde van het plangebied; via deze weg wordt het gebied ontsloten via een nieuw aan te leggen kruispunt met verkeerslichten. Via de N219 en de Moordrechtboog kan de A20 worden bereikt. Het nieuwe bedrijvenlandschap is derhalve ideaal gelegen voor logistieke bedrijven.

2.2 Structuur en functies

2.2.1 Stedenbouwkundig concept

Het is de bedoeling om grote logistiek en glastuinbouwbedrijven te huisvesten en daarnaast een bedrijfsterrein voor kleine bedrijven te realiseren. De stedenbouwkundige opzet uit 2015 blijft zo veel mogelijk in tact. De voorgestelde structuur bestaat uit een centrale as met aan weerszijden de logistieke en glastuinbouwfuncties. Binnen de aaneengesloten 'velden' voor logistiek, glastuinbouw en bedrijventerrein is de verkaveling min of meer vrij, binnen de kaders van de regels en de verbeelding. Het systeem maakt het mogelijk met onzekerheden om te gaan en tegelijkertijd grip te houden op de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur en uitstraling.

Figuur 2.1 laat deze structuur zien. In het stedenbouwkundige plan (zie bijlage II bij deze toelichting) wordt deze hoofdstructuur en de landschappelijke inpassing verder in beeld gebracht.



Figuur 2.1
Stedenbouwkundige hoofdstructuur

De overige functies in het gebied zijn verkeer (N219, openbare weg, parkeren, ontsluitingswegen), groen/water (oppervlaktewater, groen/natuur, openbare ruimte). Het plangebied wordt ontsloten via de Centrale As die ligt tussen de bedrijven en de glastuinbouw (voorheen 'Backbone'). Deze krijgt aan de kant van fase 2 een keerlus voor vrachtwagens en sluit aan de oostkant aan op de provinciale weg N219 die door het plangebied loopt. Voor de aansluiting op de N219 is in overleg met de provincie een kruispunt ontworpen. In het gebied wordt de hoofdwatgang (Kaderrichtlijn Water, KRW) verlegd naar het zuidoosten en deze komt langs de N219 te liggen.

Langs de Knibbelweg ligt de lintzone van woningen en bedrijven. In het lint wordt een aantal woonpercelen toegevoegd. Behoudens het actief bestemmen van bestaande rechten, blijft de rest van het lint buiten het plangebied en behoudt derhalve de huidige bestemming. Tussen de lintzone en de bedrijfsfuncties wordt een groen-blauwe randzone bestemd (bestemming Groen) als buffer. In deze randzone en langs de Centrale As is voldoende ruimte voor groen, watergangen, natuurcompensatie en infrastructurele voorzieningen. De ruime indeling en natuurvriendelijke oevers bieden naast voldoende waterberging (inclusief mogelijkheden voor beheer en onderhoud) ook goede mogelijkheden voor landschappelijke inpassing. Alvorens de glastuinbouwbedrijven worden gerealiseerd, moet de randzone zijn aangelegd (voorwaardelijke verplichting in de regels).

2.2.2 Functies

Conform de afspraken zoals vastgelegd in de BOK 2019 wordt in Fase 1 circa 37,5 ha uitgeefbare ruimte ontwikkeld voor glastuinbouw en andere bedrijven. In onderstaande figuur zijn het plangebied en de diverse hoofdfuncties weergegeven: 15 ha logistiek, 4 ha kleinschalige bedrijven, 18,5 ha glastuinbouw en 7 nieuwe woningen in de lintzone aan de Knibbelweg.



Figuur 2.2
Plangebied en indeling

De bestemmingen voor 4 ha bedrijven en circa 5 ha van de 18,5 ha glastuinbouw zijn met name bedoeld voor uit te plaatsen bedrijven en verspreid glas buiten het glastuinbouwconcentratiegebied.

Om de vereiste ontwatering en waterberging met natuurvriendelijke oevers en groenvoorziening in te kunnen richten, worden watervoorzieningen mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen Groen, Verkeer en Bedrijventerrein – Logistiek en Glastuinbouw. De opgenomen ruimte in de bestemming Groen is voldoende voor de wateropgave vanuit het hoogheemraadschap (de opgave wordt nog concreet uitgewerkt in een aanvraag om watervergunning). Binnen de diverse bestemmingen is voorzien in een calamiteitenroute (alternatieve route voor de hulpdiensten bij een calamiteit) tussen de Knibbelweg en de Centrale as. De calamiteitenroute is voorwaardelijk voor het ontwikkelen van de bedrijfsbestemmingen.

Aan de randen van het plangebied en langs de centrale ontsluitingsweg komen watergangen te liggen die voor ontwatering van gebied zorgdragen en samen de benodigde en verplichte watercompensatie vormen voor het toe te voegen verharde/bebouwde oppervlak. Vanwege hydraulische effecten (natte voeten in het plangebied) moeten de watergangen worden beperkt in breedte en diepte. De watergangen met natuurvriendelijke oevers dragen bij de aan landschappelijke inpassing en de biodiversiteit in het gebied. De watergangen sluiten aan op

bestaande watergangen buiten het plangebied. In de zuidpunt van het plangebied komt een extra duiker ten behoeve van de capaciteit voor de afvoer van water uit het plangebied.

Het plangebied omsluit nog kavels van grondeigenaren aan de zuidzijde van het plangebied die nodig zijn voor het realiseren van het gehele plan. Het uitgangspunt is dat de gronden van deze eigenaren conform het principe van minnelijk overleg zullen worden verworven. Voor overige delen van het plangebied worden de bestaande ruimtelijke rechten overgenomen.

De natuurstrook ten zuiden van de Vierde Tocht blijft buiten het plangebied. In 2015 is met de provincie gesproken over de mogelijke verplaatsing van de strook naar de overkant (noordelijk) van de Vierde Tocht. Hiervan wordt nu afgezien. Op dit moment heroverweegt de provincie Zuid-Holland deze en andere verbindingzones van het Nationale natuurnetwerk (NNN). De verwachting is (op basis van door Provincie reeds uitgevierde onderzoeken) dat deze EHS op deze locatie komt te vervallen. Uitsluitel hierover en de verwerking in de omgevingsverordening van de provincie laat echter te lang op zich wachten voor deze bestemmingsplanprocedure. Mogelijk worden deze gronden later (ev. samen met fase 2) alsnog toegevoegd aan de logistieke en bedrijfsbestemmingen.

Eenzijds volgt deze verdeling de bestuurlijke afspraken (BOK 2019) en kan deze omvang goed ruimtelijk worden onderbouwd (zie hiervoor ook de Ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.1.3). Anderzijds verdient het vanuit grondzaken de voorkeur dat er geen andere grondeigenaren worden meegenomen in het plan om te kunnen volstaan met een anterieure overeenkomst en er geen exploitatieplan nodig is.

In de Nota van Uitgangspunten (bijlage I) zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan vastgelegd. De uitgangspunten zijn verbeeld in een stedenbouwkundig plan (bijlage II) en het beeldkwaliteitsplan (bijlage V bij de regels). Hieronder wordt nog kort ingegaan op de achtergrond van de wens en uitgangspunten voor de verschillende functie.

2.2.3 Logistiek

Het uitgangspunt van de provincie bij het opstellen van de BOK 2019 is geweest om grootschalige logistiek te ontwikkelen. In de BOK zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot het versterken van de logistieke hotspot A12, en is verantwoord dat naast de aanwezige bedrijventerreinen langs de A12 er ook nog een behoefte bestaat aan (zeer) grootschalige logistiek. Conform de BOK werkt initiatiefnemer de plannen voor (zeer) grootschalige logistiek uit in dit bestemmingsplan. Er hebben zich al meerdere gegadigden gemeld. Het betreft distributiecentra met een individuele omvang van 5 tot 7,5 ha. Deze gebouwen met omliggende terreinen worden zo goed mogelijk stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast, met een adequate beeldkwaliteit. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op het gebied van waterhuishouding en energie wordt de koppeling gezocht met de glastuinbouw.

2.2.4 Glastuinbouw

De glastuinbouwbestemming is deels bedoeld voor verplaatsing van verspreid liggend glas in de omgeving en bedrijven die op hun huidige locatie niet kunnen uitbreiden. Gegadigden zijn ook betrokken bij het beoordelen van de duurzaamheidsmaatregelen en koppelkansen op het gebied van water, CO₂ en energie.

Om de innovaties in de glastuinbouw c.q. meerlaagse oplossingen toe te kunnen passen is het wenselijk om binnen de bestemming Glastuinbouw in een bepaalde zone langs de centrale as een hogere maximale bouwhoogte mogelijk te maken. Zo ontstaan kansen voor kassen bovenop - faciliteiten voor verpakking en andere ondersteunende functies, meerlaagse teelt en andere 'verticale' opbouw van functies. Dit dubbel ruimtegebruik is reeds in het vigerende bestemmingsplan een ambitie.

Voor glastuinbouw is de energie-, water- en CO₂-voorziening cruciaal, zodat koppelkansen met grote logistiek ook interessant kunnen zijn. Deze aspecten maken onderdeel uit van het verdienmodel van de glastuinbouw en het ontwerp van watersystemen en energievoorziening vindt in overleg plaats bij verdere uitwerking van de plannen.

2.2.5 Overige bedrijven

Het is de bedoeling om een deel van het plangebied in te richten voor diverse kleinschaligere bedrijven (tot milieucategorie 3.2), zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij de regels. Deels gaat dit over uit te plaatsen bedrijven van andere, minder geschikte locaties in de gemeente Zuidplas. Voor deze bedrijfsactiviteiten is de bestemming Bedrijventerrein opgenomen.

2.2.6 Woningen in het lint

In het lint wordt een aantal woningen mogelijk gemaakt, in lijn met het beleid van de gemeente voor de ontwikkeling van de lintzone langs de Knibbelweg. Dit geeft onder meer de mogelijkheid voor de nieuw aan te trekken bedrijfseigenaren, met name van glastuinbouw, om dicht bij het bedrijf een woning te betrekken om bijvoorbeeld snel te kunnen reageren bij storingen. De lintzone langs de Knibbelweg kent een open ruimtelijk opzet met grote en diepe kavels. Deze woonkavels worden ontsloten via de Knibbelweg. Tussen de woningen en de glastuinbouwbedrijvenlandschap wordt een brede groenstrook ingepast.

2.2.7 Openbaar gebied; verkeer en infrastructuur

Het bedrijventerrein zal via een centrale ontsluitingsweg (Centrale As, voorheen Backbone genoemd) tussen de bedrijven en de glastuinbouw gaan ontsluiten op de provinciale weg N219, die een regionale functie heeft. Binnen deze verkeersbestemming wordt ook ruimte gereserveerd voor water, groen en kabels en leidingen. De volgende netwerken/systemen kunnen daarin een plek vinden:

- gietwatersysteem (betonnen duiker);
- gescheiden rioleringsystemen voor hemelwater en vuilwater;
- CO₂- en warmteleidingen (aansluiten op externe systemen);
- overige (elektriciteit, waterleiding, glasvezel e.d.).

De gemeente en provincie hebben onderzoek gedaan naar de verkeersontwikkeling in het gebied, waarbij naast Knibbelweg-Oost ook andere ontwikkelingen in het Middengebied worden betrokken (o.a. het Vijfde Dorp). De verwachting is dat het relatief lage aantal verwachte verkeersbewegingen door de nieuwe functies in het plangebied Knibbelweg-Oost, gelet op de hoge bestaande verkeersintensiteit, weinig invloed heeft. Zie voor de verdere onderbouwing paragraaf 4.3.1 Verkeer.

In het moederplan is een verkeersbestemming opgenomen, waarbij het plangebied Knibbelweg-Oost wordt ontsloten naar de N219 via een rotonde. Uit de lopende verkeersstudie blijkt voorts nog dat een rotonde gelet op de verwachte verkeersintensiteit niet een goede oplossing is.

Een T-splitsing met een verkeersregelininstallatie leidt in dit geval tot een betere doorstroming. De concrete oplossing voor dit bestemmingsplan zal nader worden uitgewerkt, maar zal naar verwachting geen rotonde zijn maar een met verkeerslichten geregelde T-kruising. Met de toekomstige ontwikkelingen (door de ontwikkeling van het Middengebied) kan er een vierde tak aangesloten worden op het kruispunt.

De kruising en de N219 liggen buiten het plangebied. Om de toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken zijn, moet de kruising in fasen worden uitgebreid (bijvoorbeeld meer/langere in- en uitvoegstroken). In het bestemmingsplan wordt daarom binnen het plangebied extra ruimte opgenomen voor deze uitbreiding (in- en uitvoegstroken).

Parallel aan de wegenstructuur in het plangebied wordt ook water/groen en de infrastructuur van kabels en leidingen ingepast. Er loopt een procedure voor een nieuw middenspanningstation voor het elektriciteitsnet. Dit tracé loopt buiten het plangebied (noordelijk) en is verder niet van invloed.

2.3 Duurzaamheid en meervoudig ruimtegebruik

2.3.1 Algemeen

Het ontwikkelperspectief voor de Knibbelweg-Oost is een duurzame combinatie van glastuinbouw en logistieke bedrijvigheid. Het hemelwater van grote logistieke gebouwen kan, via opslag in de bodem, ingezet worden als gietwater in de glastuinbouw en met zonnepanelen wordt groene stroom opgewekt (10 ha zonnepark, vermogen 15-20 MW, vergelijkbaar met top 10 parken van Nederland). Daarnaast zijn er veel andere duurzaamheidsmaatregelen zoals de inpassing in het polderlandschap middels zones met water en groen en de mogelijke aansluiting op warmte- en CO2-netten uit de regio Rotterdam.

De ambitie voor het plangebied is een bedrijfslocatie met duurzaam, meervoudig en efficiënt ruimtegebruik in combinatie met glastuinbouw. Uit eerder onderzoek dat in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 2015 werd verricht, is gebleken dat het letterlijk stapelen van verschillende primaire functies (bijv. glastuinbouw bovenop een distributiecentrum) te kostbaar en niet haalbaar is. Dit is ook nu nog het geval. Binnen de glastuinbouw kunnen diverse functies mogelijk wel gestapeld of gecombineerd worden. Zo kunnen verpakkingsactiviteiten onder de kas gepositioneerd worden. Ook zijn er inmiddels voorbeelden van meerlaags telen van gewassen in een (verhoogde) kas. Hiervoor wordt een strook met een hogere bouwhoogte opgenomen.

Meervoudig ruimtegebruik moet verder vooral gezocht worden in de gecombineerde oplossingen voor duurzame energie en wateropslag/-afvoer). Een haalbare optie is zonnepanelen op de daken van de logistieke bedrijven. Mogelijke haalbare opties zijn verder ondergrondse warmte- en koudeopslag, het efficiënt combineren van goederen en ondergrondse hemelwaterberging. Ook een mogelijk haalbare optie is de opvang van hemelwater op de gebouwen om deze vervolgens te gebruiken als gietwater voor de glastuinbouw.

De uitgangspunten uit het gemeentelijk Programma Duurzaamheid en Klimaatadaptatie 2019-2025 worden zoveel mogelijk betrokken bij de ontwikkeling van de Knibbelweg-Oost (zie ook paragraaf 3.4.7). In het kader van het plan is door LBP|SIGHT een duurzaamheidsconcept opgesteld, waarin is vastgelegd welke duurzaamheidsmaatregelen worden genomen (zie bijlage XII). Hieronder wordt dit toegelicht en samengevat.

2.3.2 Water en klimaat

De visie voor het plangebied is dat er een watersysteem wordt gerealiseerd, waarmee:

- piekbuien worden opgevangen en wateroverlast zo veel mogelijk wordt voorkomen (waterlopen en waterberging);
- hemelwater van daken kan worden afgevoerd en ingezet als gietwater in de glastuinbouw;
- voor de glastuinbouw er een noodvoorziening is voor droge periodes;
- het overige hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater;
- de waterkwaliteit op peil blijft.

De maatregelen om deze visie te verwezenlijken zijn in deze paragraaf weergegeven. In de bijlage Water en Klimaat (bijlage IX) bij deze toelichting is de stresstest opgenomen ten aanzien van de thema's wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen, en zijn de maatregelen in het plangebied bepaald om de klimaateffecten tegen te gaan. Hieronder zijn de aspecten en maatregelen voor water en klimaat beschreven.

Ruimtereservering en basisvoorzieningen duurzaam gietwatersysteem

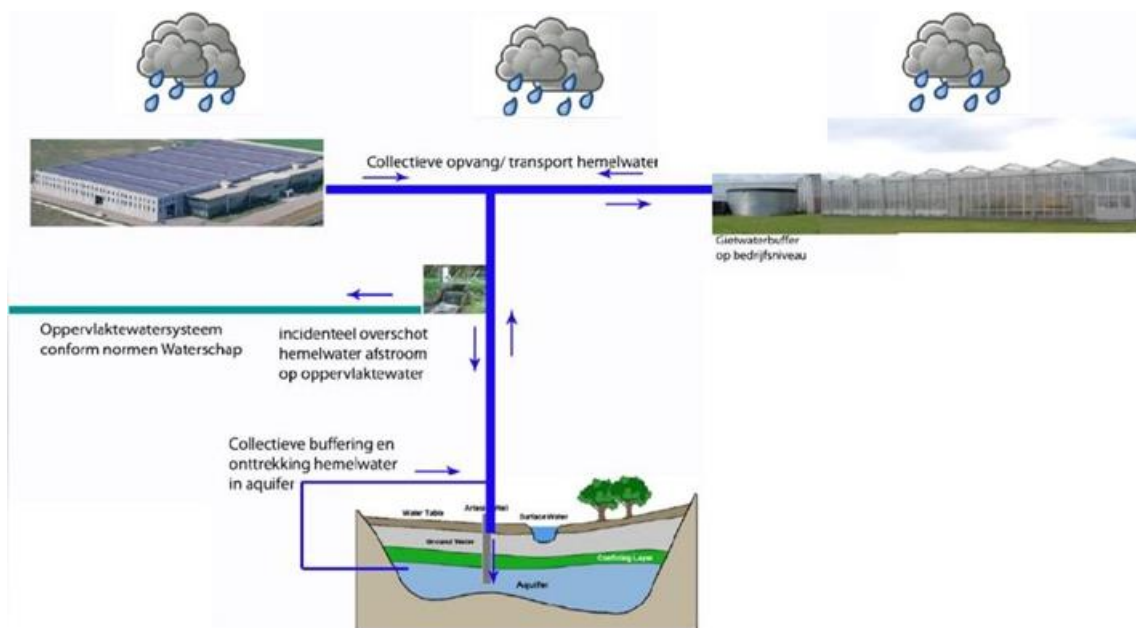
Er wordt ruimte gereserveerd voor een duurzaam gietwatersysteem. Hiervoor worden de basisvoorzieningen aangelegd. Het water dat op de daken van het distributiecentrum valt, wordt op het eigen perceel separaat opgevangen. Dit water wordt vervolgens ook separaat via een buizenstelsel getransporteerd naar het oppervlaktewater. Zo is het mogelijk om dit buizenstelsel in de toekomst op een ondergrondse duiker van een duurzaam gietwatersysteem aan te sluiten. Ook voor dit systeem wordt in het plangebied ondergronds ruimte gereserveerd.

Aanleg duurzaam gietwatersysteem

Glastuinbouw gebruikt tot ca. 10.000 m³ gietwater per hectare per jaar. De ambitie voor de ontwikkeling is om hemelwater dat valt op de dakoppervlakken van de kassen en de (logistieke) bedrijven te gebruiken als gietwater. Hiervoor is een gietwatersysteem voorzien. Het gietwatersysteem vangt het schone hemelwater van de daken op en voert dit via een buizenstelsel af naar een ondergrondse duiker. Het water wordt vervolgens naar een bovengrondse bassin gepompt, waar het de ondergrond ingebracht wordt. Een deel van het water dat op de daken van de glastuinbouw valt, kan direct naar het bovengrondse bassin geleid worden.

Het regenwater wordt vanuit het bassin diep in de ondergrond gebracht in een watervoerende laag, die 'begrensd' is. Hierdoor stroomt het niet weg, waardoor er in een later tijdstip weer als gietwater opgepompt kan worden. Grondwater oppompen of leidingwater gebruiken is dan niet meer nodig. Het voorgestelde gietwatersysteem heeft een bijkomend voordeel. Regenwater bevat relatief weinig stoffen die schadelijk zijn voor de teelt, terwijl grondwater en leidingwater vaak extra gezuiverd moeten worden.

Het water in de duiker en het bovengrondse bassin hebben voldoende capaciteit om te voorzien in de directe waterbehoefte. Buffering vindt grotendeels plaats in de ondergrondse aquifers (zoetwaterbellen in de bodem). Deze aquifers zorgen voor de benodigde strategische watervoorraad.



Figuur 2.3

Schema gietwatersysteem (realisatie is nog afhankelijk van subsidie)

Het gietwatersysteem is min of meer onafhankelijk van het oppervlaktewatersysteem, dat de waterhuishouding en eventuele opvang en afvoer van overtollig (piek)water reguleert, tegen lokale wateroverlast. Zo wordt een duurzaam, klimaatadaptief en zeer robuust watersysteem ontworpen.

De ondergrondse opslag van gietwater in aquifers kan hydraulische effecten hebben in het gebied. Het aanwezige brakke grondwater kan naar boven gestuwd worden en mogelijk de waterkwaliteit negatief beïnvloeden. Het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard zal dit nog nader beoordelen en dit kan een voorwaarde vormen voor het systeem. Mogelijk moeten hier maatregelen tegen worden getroffen (bijv. meer zoet water door het gebied sturen, hoger waterpeil hanteren).

Compensatie voor toename verharding en demping van sloten

Er worden verhardingen en gebouwen toegevoegd in het plangebied. Dit vraagt om compensatie: dat is een verplichting vanuit het waterschap. Deze compensatie vindt plaats in de vorm van de aanleg van oppervlaktewater volgens de rekenregels van het waterschap. Met deze compensatie/waterbuffer kan overtollig water bij piekbuien opgevangen worden in het gebied.

Natuurvriendelijke oevers

In het plangebied komen natuurvriendelijke oevers. De eis vanuit het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard is dat tenminste 50% van de nieuwe watergangen gerealiseerd wordt met natuurvriendelijke oevers. Bij dit type oevers verloopt de overgang van land naar water geleidelijk. Door deze overgang ontstaat er meer ruimte om water te bergen. Als extra voordeel dragen de planten die op de helling en deels in het water groeien bij aan een betere waterkwaliteit. Oppervlaktewater en groen hebben daarnaast een verkoelende werking.

Gescheiden rioolstelsels

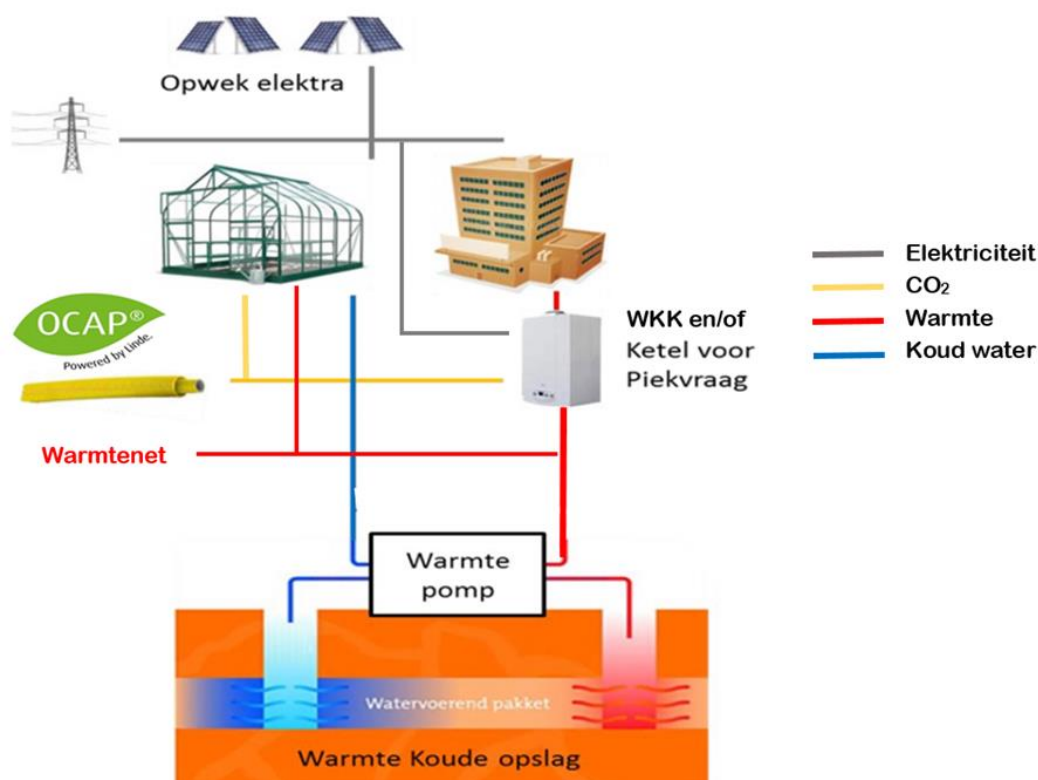
Er wordt een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd: een apart riool voor afvalwater (naar de rioolwaterzuivering) en een apart riool voor regenwater (water dat op de daken en andere schone oppervlakken valt wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en evt. naar glastuinbouw). Hiermee worden het vuilwaterriool en de waterzuiveringsinstallatie ontlast: het riool en de rioolwaterzuivering hoeven geen schoon hemelwater te verwerken.

Lozing licht vervuild hemelwater via berm passages of natuurvriendelijke oevers

Hemelwater van (licht) vervuilde oppervlakken, zoals parkeerterreinen en drukke wegen, wordt via berm passages of natuurvriendelijke oevers geloosd op oppervlaktewater. Dit zorgt voor een vertraagde afvoer bij piekbuien. Bovendien zorgt de bodempassage er voor dat het water wordt voorgezuiverd om verontreiniging van het oppervlaktewater (o.a. van het KRW-waterlichaam) te voorkomen. Ook verkleint deze maatregel de vuilwaterstroom. Het water hoeft immers niet naar de RWZI afgevoerd te worden.

2.3.3 Duurzame energie, capaciteit en flexibiliteit energievoorziening

De ambitie is een duurzame energievoorziening, waarbij de focus ligt op laag energieverbruik, de inzet van hernieuwbare energiebronnen en het lokaal opwekken van energie. Het dakoppervlak van grootschalige logistiek biedt de kans van een groot zonnepark. Tezamen met een externe warmteleiding voor verwarming van kassen kan een groot deel van de energiebehoefte duurzaam worden opgewekt. Aanvullend kan met warmtepompen omgevingswarmte en -koude worden benut, mogelijk in combinatie met warmte- en koudeopslag (WKO). Zo kunnen efficiënt bedrijfspanden, maar bijvoorbeeld ook koel-/vrieshuizen in verwarming en koeling worden voorzien. Als de benodigde CO₂ voor de glastuinbouw vanuit het Botlekgebied in Rotterdam (OCAP) kan worden verkregen, is er veel minder capaciteit nodig voor verbranding van aardgas met gasketels of warmtekrachtkoppeling (WKK). De maatregelen die worden getroffen in lijn met deze visie op het gebied van energie, worden hieronder beschreven.



Figuur 2.4

Energie- en CO₂-voorziening (realisatie is nog afhankelijk van subsidie)

Daken utiliteitsgebouwen geschikt maken voor zonnepanelen en zonnepanelen verplicht voor grote logistieke gebouwen

Bedrijfspannen met platte daken, zoals distributiecentra, zijn bij uitstek geschikt voor zonnepanelen. Zoals afgesproken in de BOK 2019, worden de daken van utiliteitsgebouwen geschikt gemaakt voor de installatie van zonnepanelen in de toekomst. In de koopovereenkomsten voor de logistiek worden zonnepanelen als verplichting. Zoals in paragraaf 3.3 is aangegeven, zal door de congestieproblematiek het aantal panelen in eerste instantie beperkt zijn, maar mogelijk worden wel extra panelen gelegd om meer elektriciteit op te kunnen wekken voor lokaal gebruik. Na realisatie van het nieuwe onderstation is vanaf 2025 volledige benutting van het dakoppervlak en teruglevering aan het net mogelijk.

Hoge energieprestatie van gebouwen

De norm voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) geldt vanaf 1 januari 2021 voor utiliteitsgebouwen. Dit betekent dat de kantoorgebouwen bij de logistieke bestemming en overige bedrijvigheid aan hoge isolatie-eisen moeten voldoen en energiezuinige verwarming en verlichting moeten installeren. Voor bedrijfshallen (logistiek) gelden de BENG-eisen niet, maar gelden wel dezelfde strikte isolatie-eisen. Hiervoor wordt zorggedragen door de opstalexploitanten. Een eventuele prestatie die boven dit wettelijke niveau wordt gerealiseerd hangt mede af van de kosteneffectiviteit van specifieke maatregelen op dit gebied. Zoals in paragraaf 3.3 is aangegeven, is er door congestie op het elektriciteitsnetwerk extra motivatie om de energievraag zo laag mogelijk te houden. Dit kan worden bereikt door toepassing van nog hogere isolatiegraad en zo efficiënt mogelijke installaties.

Ruimte reserveren voor duurzaamheidsopties energie

In de toekomst zijn oplossingen nodig om het plangebied te blijven voorzien van warmte en elektriciteit en een transitie te maken naar een duurzame energievoorziening. Dit gebied kan een belangrijke bijdrage leveren aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente. Het is geen harde eis, maar wel een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling. Er wordt daarom ruimte gereserveerd voor alle mogelijke duurzaamheidsopties, zoals externe restwarmteleiding, aansluiting op de nabijgelegen OCAP-leiding, en een lokaal warmtenet met WKO-systeem.

De volgende maatregelen worden in dit kader nader onderzocht op technische en financiële haalbaarheid (zie ook tabel 3.2):

- Zonnepanelen op daken van utiliteitsgebouwen
- Aansluiting glastuinbouw op externe restwarmteleiding, overbrugging met warmtekrachtkoppeling
- Warmte- en koudeopslag
- Externe CO₂-voorziening via OCAP
- Gasloos bouwen (warmtepompen/WKO)
- Energiezuinige en NOx-arme glastuinbouw

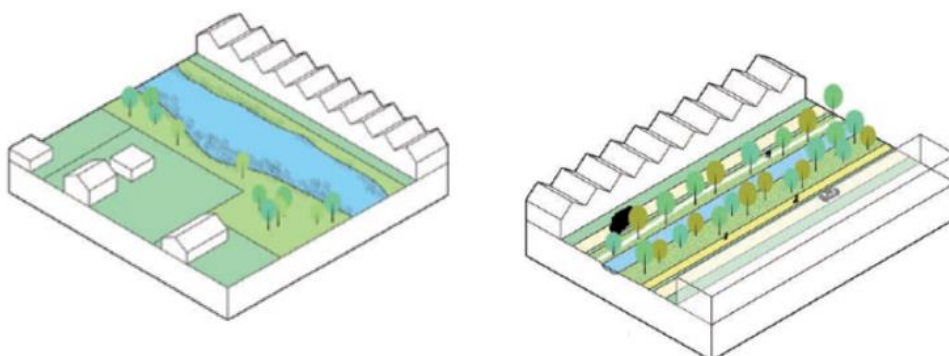
Zoals in paragraaf 3.3. is verwoord zijn door de congestieproblemen op het elektriciteitsnet de mogelijkheden om aan te sluiten en elektriciteit terug te leveren beperkt tot einde 2024. Dit is mede bepalend voor fasering van de functies, de mogelijkheid en planning van de zonnepanelen en de WKK-installaties, en leidt mogelijk tot tijdelijke (conventionele) voorzieningen ter overbrugging totdat het nieuwe hoogspanningsstation is gerealiseerd. Daarbij wordt ingezet op uiteindelijke transitie naar de meest duurzame oplossingen.

2.3.4 Bouwkwiteit en landschappelijke inpassing

De visie voor de ontwikkeling is om klimaat- en natuurinclusief en circulair te bouwen, voor zover dat mogelijk en wenselijk is. Bij de inrichting is aandacht voor landschappelijke inpassing door passende architectuur en blauw en groen. Voor de gebouwen wordt de richtlijn BREEAM toegepast, waarmee op alle fronten (energie, klimaat, natuur, materialen) een optimum gezocht wordt. Uit de klimaattoets (zie de bijlage IX Water en Klimaat bij deze toelichting) blijkt dat de bodemdaling en funderingsrisico's in het gebied minimaal zijn. Er zijn daarom geen speciale bouw- of funderingsmethoden hiertegen nodig. De volgende maatregelen worden genomen om aan gestelde eisen op gebied van bouwen te voldoen.

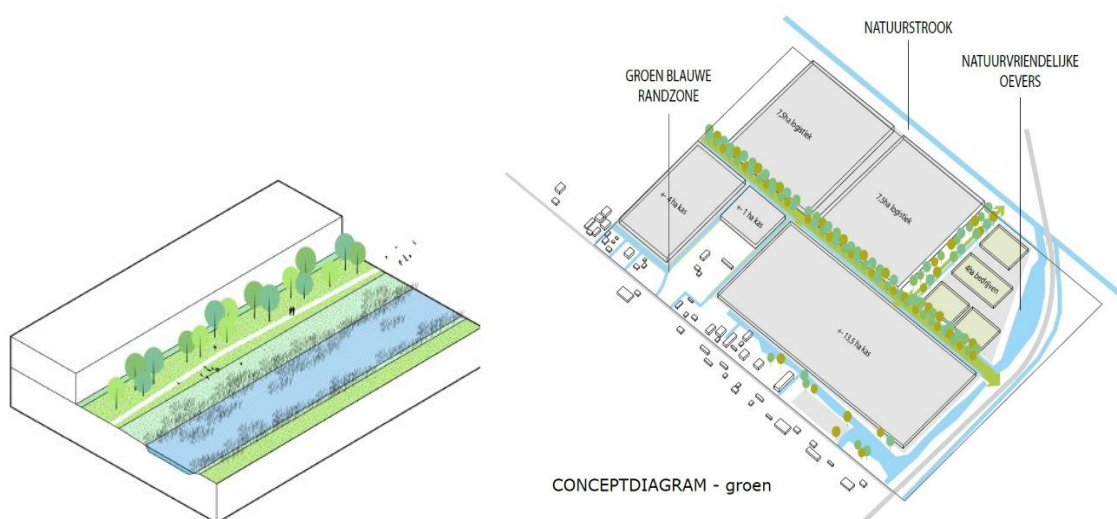
De Centrale As wordt door beplanting en water een groene zone. Ook de natuurstrook kan na de inrichting daarvan bijdragen aan de landschappelijke inpassing. Verder wordt er een hogere beeldkwaliteit van de gebouwen nagestreefd (geen grijze doos). Het kan zijn dat de logistieke partijen herkenbaar willen zijn vanaf de provinciale weg en de A12. In dat geval wordt hiervoor een landschappelijk samenhangend beeld gecreëerd. Zie voor impressies het stedenbouwkundig plan in de bijlage bij deze toelichting.

Net als in 2015 is tussen de glastuinbouw en de lintbebouwing aan de Knibbelweg een watergang voorzien met deels gebruiksvriendelijke (brede) oevers, die meebeweegt met de diepte van de kavels aan de Knibbelweg. De ruimte tussen de kavels en de rechte, courante lijn van het glastuinbouwgebied wordt gebruikt voor waterberging en natuur en geeft landschappelijk inpassing.



Figuur 2.5

Impressie water en groene inpassing nabij de lintbebouwing (links) en de Centrale As (rechts) N219 (rechts)



Figuur 2.6

Impressie water en groene inpassing aan de Vierde Tocht (links) en overzicht groenstructuur van plangebied (rechts)

2.3.5 Samenvatting voorgestelde en toe te passen maatregelen

De duurzaamheidsambities en de maatregelen die daarbij horen zijn hieronder samengevat. Het al dan niet realiseren van deze maatregelen is nog afhankelijk van subsidie. In 2015 waren er subsidieregelingen beschikbaar voor de onrendabele restinvestering van bepaalde maatregelen, die inmiddels zijn vervallen. Voor het gietwatersysteem is een subsidie aangevraagd en is er concreet uitzicht op een subsidie. Verder zijn techniek en de ontwikkelingen van netwerken (maar ook de belasting daarvan) voortgeschreden. Ook zijn de energie- en materiaalprijzen sindsdien flink gestegen.

Deze omstandigheden hebben positieve en negatieve effecten op de haalbaarheid van maatregelen. In het kader van het verdere ontwerp van watersystemen, gebouwen en openbaar gebied zullen deze mogelijkheden nader worden onderzocht. De maatregelen zijn daarom onderverdeeld in verplichte maatregelen die zeker worden getroffen en gewenste maatregelen die nader moeten worden onderbouwd:

De te nemen verplichte en no-regret maatregelen om zo aan gestelde eisen te voldoen.

Het zijn randvoorwaarden: **verplicht** voor de ontwikkeling (samengevat in tabel 2.1) en **geborgd** in regels, vergunningen of privaatrechtelijke overeenkomst.

Tabel 2.1

Verplichte en no-regret (duurzaamheids)maatregelen

Thema	Maatregel	
Watersysteem Bouwen Meervoudig Ruimtegebruik	1	Compensatie voor toename verharding en demping van sloten
	2	Gescheiden rioolstelsel
	3	Natuurvriendelijke oevers
	4	Ruimtereservering en basisvoorzieningen duurzaam gietwatersysteem
	5	Lozing licht vervuild hemelwater via berm passages / natuurvriendelijke oevers
Energie Meervoudig ruimtegebruik	6	Constructie utiliteitsgebouwen geschikt voor zonnepanelen; aanleg panelen voor eigen gebruik en faciliteren grote installatie voor teruglevering
	7	Zonnepanelen verplicht voor logistieke gebouwen (termijn afhankelijk van de oplossing van congestie op het elektriciteitsnet)
	6	Hoge energieprestatie van gebouwen (wettelijke eisen BENG)
	9	Ruimte reserveren voor duurzaamheidsopties energie
	10	Logistiek en bedrijven (excl. glastuinbouw): gasloos bouwen (behoudens voor overbrugging van een periode met te veel congestie op het elektriciteitsnet)
Water, Groen en biodiversiteit	11	Ruimte voor water, groen en natuur in openbaar gebied.
	12	Landschappelijke inpassing met Inrichtingsplan groen-blauwe zone achter woningen aan de Knibbelweg

De eventueel aanvullende nice-to-have maatregelen om ambities te verwezenlijken.

Voor deze maatregelen gelden twee voorwaarden: ze moeten technisch haalbaar zijn en er moet financiële dekking zijn. Het zijn geen randvoorwaarden voor de ontwikkeling, maar de maatregelen kunnen wel belangrijk zijn voor het creëren van draagvlak (samengevat in tabel 2.2).

Tabel 2.2

Ambitie duurzaamheidsmaatregelen (aanvullende maatregelen op termijn)

Thema	Maatregel	
Watersysteem	13	Voltooiing duurzaam gietwatersysteem (samen met ontwikkeling glastuinbouw)
Energie Meervoudig Ruimtegebruik	14	Warmtekraftkoppeling voor glastuinbouw (vanaf 2025)
	15	Aansluiting glastuinbouw op externe restwarmteleiding, overbrugging met warmtekraftkoppeling
	16	Externe CO ₂ -voorziening via OCAP, afhankelijk van toekomstige leverzekerheid
	17	Warmte- en koudeopslag
	18	Energiezuinige en NOx-arme glastuinbouw
Bouwen, Meervoudig Ruimtegebruik	19	Faunavoorzieningen openbare gebied (technisch haalbaar, financieel onzeker)
	20	Keuzemenu ecologie en circulariteit voor exploitanten logistiek en bedrijvigheid
Meervoudig Ruimtegebruik	21	Effectief combineren van goederen
	22	Combineren van functies in de openbare ruimte

Zoals vermeld, zullen de niet verplichte maatregelen uit tabellen 2.1 en 2.2. gerealiseerd worden voor zover zeker is dat er geen technische belemmeringen zijn en voor zover dit bedrijfseconomische verantwoord is. Voor zover er een eventuele onrendabele top overblijft, zijn extra middelen (subsidie) nodig is om tot realisatie te komen.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat ruimtelijk / functioneel relevant is voor het plangebied en de hier beoogde ontwikkeling. Het betreft hier zowel ruimtelijk beleid als facet- en sectorbeleid op de verschillende beleidsniveaus.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

Onderhavig bestemmingsplan maakt voornamelijk de vestiging van logistieke bedrijvigheid en glastuinbouw mogelijk. Hierbij is klimaatadaptatie een belangrijk aspect. Dit bestemmingsplan draagt daarom bij aan de doelen en ambities uit de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening omvat een aantal verplichtingen die in bestemmingsplan moeten worden meegenomen. In het Barro zijn projecten die van Rijksbelang zijn met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Ten tijde van de inwerkingtreding van het Barro waren zes 'projecten' beschreven: Project Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Verder zijn er algemene regels voor bestemmingsplannen in het Barro opgenomen. Zo mogen bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen of uitbreiding van het spoor niet belemmeren als in het plan zich een vrijwaringzone van een Rijksvaarweg of spoorweg bevindt. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Toetsing

Het plangebied ligt voor een deel in het Barro-gebied 'voorkeurstracés buisleidingen'. Dit tracé ligt langs de noordzijde van het plangebied, langs de Vierde Tocht. In artikel 2.9.2, eerste lid, van het Barro is vastgelegd dat het tracé een zoekgebied heeft met een breedte van 250 m, gemeten vanaf de buitenste begrenzing van dat tracé. Het voorkeurstracé heeft zelf een breedte van 70 m en ligt aan de noordzijde van de Vierde Tocht (dus buiten het plangebied). Conform het Barro mogen binnen het zoekgebied in beginsel geen nieuwe activiteiten toegestaan worden die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een buisleiding van nationaal belang. De gemeente heeft het recht dit voorkeurstracé op te nemen in haar bestemmingsplannen als er plannen zijn om een buisleidingstracé aan te leggen. Er bestaan binnen de gemeente echter geen van dit soort plannen. Daarom wordt de vrijwaringszone niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit bestemmingsplan is verder niet in strijd met het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, die ook als procesvereiste is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro) luidt als volgt:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening. Met de Ladder voor

duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. Middels de Ladder voor duurzame verstedelijking vindt een toetsing door de gemeente plaats.

In onderhavige ontwikkeling is sprake van de realisatie van een bedrijventerrein. Daarom is op grond van het Bro een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling vereist.

Toetsing

Door Bureau Stedelijke Planning is een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld (zie ook bijlage III). Aangezien het merendeel van de logistieke bedrijven verhuist binnen de eigen regio of migreert naar locaties langs de A12 en A20 vormen de gemeenten rond deze Rijkswegen het marktgebied voor de logistiek. Dit gebied is daarom als onderzoeksgebied gehanteerd en bestaat uit de gemeenten: Alphen aan den Rijn, Bodegraven-Reeuwijk, Capelle aan den IJssel, Gouda, Lansingerland, Pijnacker-Nootdorp, Rotterdam, Waddinxveen, Woerden, Zoetermeer en Zuidplas.

Dit bestemmingsplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De conclusies uit de Ladderonderbouwing zijn als volgt:

Logistieke bedrijventerreinen

- De totale vraag naar bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied bevindt zich naar verwachting tussen de 207 en 381 ha tot 2030 in het reguliere scenario en 164 tot 300 ha in het coronascenario.
- De totale vraag naar logistieke bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied bevindt zich in het reguliere scenario tussen de 147 en 268 ha tot 2030. In het coronascenario bedraagt de vraag ca. 118 tot 210 ha.
- De vraag vanuit de grootschalige logistiek (met kavels groter dan 3 ha) bedraagt tot 2030 ca. 83 tot 152 ha bedraagt (ca. 40% van de totale vraag van 207 en 381 ha). In het coronascenario bedraagt de vraag naar grootschalige logistiek ca. 66 tot 120 ha (ca. 40% van de totale vraag van 164 tot 300 ha).
- Uit de analyse uit de Ladderonderbouwing blijkt dat er voor (grootschalige) logistieke bedrijventerreinen sprake is van een actuele behoefte.
- De benodigde 15 ha uitgeefbare ruimte van Knibbelweg Oost kan niet ingepast worden in bestaand stedelijk gebied. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden.

Glastuinbouw

- De transformatie en sanering van glastuinbouw in Zuid-Holland zal naar verwachting leiden tot een verplaatsingsvraag van in totaal ca. 375 ha bruto. De transformatie-opgave heeft naar verwachting voor ongeveer de helft (125 ha bruto) betrekking op de komende tien jaar. De saneringsopgave heeft volledig betrekking op de periode tot 2030. In totaal bedraagt de verplaatsingsvraag hiermee ca. 250 ha bruto tot 2020.
- Het totale beschikbare harde aanbod voor de glastuinbouw is ca. 90 ha op inbreidingslocaties en ca. 75 ha aan ontwikkellocaties. In totaal is dit ca. 165 ha bruto areaal.

- De benodigde 18,5 ha. uitgeefbare ruimte glastuinbouw van Knibbelweg Oost kan niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden.

Voor een uitgebreide analyse van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de logistieke bedrijvigheid en glastuinbouw wordt verwezen naar Bijlage III.

Overige kleinschalige bedrijvigheid

Het plangebied voor Knibbelweg-oost is door de vorm niet geheel geschikt voor een verkaveling in uitsluitend grote bedrijven. Om tot een optimale planontwikkeling te komen moeten ook de z.g. restkavels in perspectief te worden gezien. Van belang daarbij zijn bedrijfsontwikkelingen (en programmeringen) in breder verband.

In de regio Midden-Holland is geconstateerd dat er met de nieuwste inzichten ruimte is voor 16-26 ha voor nieuwe bedrijfsterreinen ten behoeve van de uitbreidingsbehoefte van lokale bedrijven (kleiner dan 3 ha). Daarbij ligt de scope uiteraard niet alleen op Knibbelweg-oost, maar zijn ook overige gebieden in beeld. Vanuit Gouds/Waddinxveen/Zuidplas wordt gedacht aan een vervolg op het gezamenlijk ontwikkelde regionale bedrijfsterrein Gouwepark; vanuit Gouda is in relatie tot een bredere kijk op de ontwikkeling van de Zuidplaspolder ook gewezen op de kansen van de in het ISP 2006 al benoemde ontwikkellocatie Gouweknoop.

Vanuit Zuidplas wordt in relatie tot de voorgeschiedenis van Knibbelweg-oost uiteraard een zekere prioriteit gelegd op de vestigingsmogelijkheden op restkavels in deze locatie. Dat geldt des te meer nu de provincie in haar zoektocht naar verstedelijkingslocaties een zekere prioriteit heeft gelegd op binnenstedelijke (incl. herontwikkelingskansen binnen dorpen) transitiekansen. In vrijwel alle kernen binnen Zuidplas zijn nu nog bedrijven gevestigd die ontwikkeling voor woningbouw-doeleinden in de weg staan.

In de kern Zevenhuizen kan daarbij worden gedacht aan een binnen het centrum gevestigd autoherstelbedrijf, een aannemerij en een staalverwerkend bedrijf. Gezien de regionale functie van Knibbelweg-oost kan dit echter ook worden gezien in relatie tot transitiewensen in buurgemeenten. Denk b.v. aan hervestiging van bedrijven indien in buurgemeenten (bv Waddinxveen) bestaande bedrijfsterreinen een transitieproces zullen ondergaan.

Gezien het vorenstaande is het gewenst om gezien de invulling van Knibbelweg-oost een passende oplossing te vinden voor 4 ha uitgeefbare ruimte aan kleinere kavels, met name voor de hervestiging van bestaande bedrijven, mede in het licht van de toekomstbestendigheid van die bedrijven en de ontwikkelpotentie voor een kleinschalige verstedelijking binnen de kernen.

Dit past zowel in de ontwikkelpotentie van Midden-Holland als wel de ontwikkelpotentie van Knibbelweg-oost. Uiteraard moet dit verder worden afgestemd met Midden-Holland in het kader van de te actualiseren bedrijvensvisie.

Woningen

In de Omgevingsvisie Zuidplas (zie ook paragraaf 3.4.1) is aangegeven dat de Zuidplaspolder aangewezen is als ontwikkellocatie voor de bovenregionale woningbouwopgave in de Zuidvleugel van de Randstad. De gemeente werkt aan plannen minimaal 4.000 woningen in het Middengebied (dit betreft onder andere het Vijfde Dorp). In de gemeentelijke Woonvisie 2025 (zie ook paragraaf

3.4.8) wordt tevens gesteld dat er tot 2030 behoefte is aan 3.250 woningen, bestaande uit 70% koopwoningen, 27% sociale huurwoningen en 3% aan middenhuur woningen. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van 7 koopwoningen. Dit biedt onder meer de mogelijkheid voor ondernemers om een woning te betrekken dichtbij hun (glastuinbouw)bedrijf. Op basis hiervan is de conclusie dat er behoefte is aan de ontwikkeling van 7 woningen binnen het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Op 1 april 2019 heeft de Provincie haar beleid (Visie Ruimte en Mobiliteit en de daarbij behorende Verordening Ruimte) vervangen door de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid sluiten we aan op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

Onder 'omgevingskwaliteit' verstaat de provincie het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Vanuit het beleid van de provincie gaat het hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet in 2022 wordt dit verder ontwikkeld.

De Omgevingsvisie biedt ruimte voor ontwikkeling met een waarborg voor kwaliteit. Belangrijkste visies voor het gebied zijn:

- Behoud en versterken ruimtelijke kwaliteit
- Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied
- Reductie energieverbruik en CO2 emissie van de industrie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de aspecten glastuinbouwgebieden en bedrijventerreinen van belang. Hierover is het volgende vastgelegd.

Glastuinbouwgebieden

Concentratiegebieden voor glastuinbouw kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein. Ontwikkelingen in de glastuinbouw dienen bij voorkeur bij te dragen aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren. Gericht op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik en collectieve voorzieningen, met aandacht voor aansluiting op bestaande landschappelijke structuren. Een dooradering van het gebied met water en recreatieve routes is gewenst.

Richtpunten:

- Nieuwe glastuinbouwgebieden worden zoveel mogelijk binnen of in aansluiting op bestaande glastuinbouwgebieden geconcentreerd.

- Nieuwe ontwikkelingen in de glastuinbouw sluiten aan bij bestaande landschappelijk structuren en dragen waar mogelijk bij aan versterking van de groenblauwe structuur.
- Ontwikkelingen aan de rand van een glastuinbouwgebied dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Toetsing

Het glastuinbouwgebied dat mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan voldoet aan de genoemde richtpunten uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen liggen veelal aan de toegangswegen van dorpen en steden en bepalen in belangrijke mate de entree van het gebied, maar zijn ruimtelijk veelal niet verbonden met het aangrenzende landschap, stads- of dorpsgebied en hebben daardoor een afgesloten karakter. Veelal betreft het logistieke bedrijventerreinen, waarvoor een goede aansluiting op het wegennet essentieel is. Daar waar bedrijventerreinen de entree van een stad of dorp vormen, is extra aandacht voor de beeldkwaliteit van (de rand van) het terrein, de ontsluiting en de samenhang met de omgeving van belang. Deze terreinen zijn het visitekaartje van dorp of stad. Doorgaande recreatieve routestructuren worden gerespecteerd of krijgen een gelijkwaardige vervanger. Het terrein of haar omgeving is aantrekkelijk voor verschillende gebruikers.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Toetsing

Het bedrijventerrein dat mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan voldoet aan de genoemde richtpunten uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Beschermen, benutten en beheren van bodem en ondergrond (3D-ordering)

betrekken. De provincie benadrukt dat driedimensionale ruimtelijke ordening belangrijker wordt. Bodem en ondergrond behoren integraal onderdeel te zijn van ruimtelijke ordening en het omgevingsbeleid. De ondergrondwijzer richt zich op de vraag hoe om te gaan met het ondergrondse deel van de derde dimensie in verbinding met het bovengrondse deel. Ofwel

het duurzaam beschermen, benutten en beheren van de kwaliteit van het bodem- en grondwatersysteem in relatie tot het verantwoord aanbrengen, beheren en afbouwen van functies in de ondergrond.

Toetsing

In het kader van de planvorming is geïnventariseerd welke ondergrondse activiteiten en invloed zijn te verwachten. Met name de watercompensatie, het gietwatersysteem met de aquifers voor ondergrondse opslag en de tracés voor ondergrondse kabels en leidingen zijn hier van belang. Het plan van een gietwatersysteem omvat de berging van water in bepaalde lagen in de ondergrond. Hiervoor is eerder al onderzoek gedaan (zie bijlage XII bij deze toelichting). Het is duidelijk dat bij grote oppervlakten aan open water het risico van opbarsting bestaat. Bij het ontwerp van de compensatie voor de waterberging is hiermee rekening gehouden. De beoordeling van de bodembelastbaarheid en bodemdaling is bij paragraaf 4.6 Bodem en ondergrond nader beoordeeld. Het eerder verrichte onderzoek wordt nog geactualiseerd, waarbij ook nagegaan wordt welke ev. Benodigde (bouw)maatregelen kosteneffectief zijn om de schade door bodemdaling van betreffende klei- en veengronden beheersbaar te houden. Er wordt zo voldaan aan het beleid van de provincie.

In het plangebied is sprake van een specifieke ondergrond die zich leent voor waterberging. Met het hoogheemraadschap is overlegt over mogelijk effecten van dergelijke waterberging op de waterhuishouding en de waterkwaliteit. Eventuele negatieve effecten op de waterkwaliteit door kwel zijn niet helemaal uit te sluiten, maar naar het oordeel van het hoogheemraadschap oplosbaar (bijv. door meer oppervlaktewater door het gebied te sturen).

Klimaatadaptatie

In artikel 6.50 'Risico's van klimaatverandering' van de Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. Bodemdaling kan eveneens risico's opleveren voor watereffecten. Dit vraagt een toelichting (in) hoe(verre) mogelijke risico's van klimaatverandering kunnen worden voorkomen en/of beperkt, dan wel aanvaardbaar worden geacht, welke maatregelen en/of voorzieningen daarom worden overwogen c.q. genomen en wat de eventuele afwegingen zijn om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

Toetsing

In de bijlage Water en Klimaat bij deze toelichting is uitgebreid getoetst aan het water- en klimaatbeleid en zijn effecten en maatregelen voor de toekomst bepaald (zie paragraaf 4.7 Klimaatadaptatie en water). Er is in 2015 bodem- en wateronderzoek gedaan in het plangebied om de geschiktheid van het gebied te bepalen voor een gietwatersysteem. Dit gietwatersysteem is een van de beoogde klimaatadaptatiemaatregelen in het gebied: hemelwater uit het plangebied wordt ingezet als gietwater in het eigen gebied, zodat het niet hoeft te worden opgevangen in en afgevoerd via het oppervlaktewatersysteem. Met een dergelijk systeem wordt door de glastuinbouw minder grondwater gebruikt, wat negatieve hydraulische effecten zoals verdroging in de omgeving voor landbouw en natuur beperkt. Dit is in lijn met het beleid van de provincie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening is het beleid uit de provinciale Omgevingsvisie vertaald naar regels voor bestemmingsplannen. De huidige versie van de Omgevingsverordening is in werking getreden op 15 maart 2022. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn in ieder geval de volgende artikelen relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

In dit artikel is opgenomen dat een bestemmingsplan waarbij de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), dan wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen, die conform het artikel kunnen bestaan uit duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt; het wegnemen van verharding; het toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen; het nemen van andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Toetsing

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit. Er is derhalve sprake van transformatie. Dat betekent dat er een integraal ontwerp benodigd is waarin aandacht besteed wordt aan de ruimtelijke kwaliteit, de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd. In dit plan is hier aan voldaan door het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Deze is bijgevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Artikel 6.15 Glastuinbouwgebied en bijzondere regeling voor Knibbelweg-Oost

In dit artikel is opgenomen dat in de aangegeven glastuinbouwgebieden in beginsel alleen plaats is voor glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking. Onderhavig plangebied ligt in een dergelijk gebied. Er is echter een uitzonderingsregel opgenomen voor het gebied Knibbelweg-Oost. Binnen dit gebied kunnen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden toegelaten die niet tot de keten glastuinbouw behoren. Een voorwaarde hiervoor is dat de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt met toepassing van efficiënt en meervoudig grondgebruik door een combinatie met glastuinbouw.

In de toelichting op het artikel wordt verduidelijkt dat onder efficiënt en meervoudig grondgebruik van bedrijven onder andere verstaan kan worden: de combinatie van glas met een stapeling van functies. Dit past in de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de gebiedsontwikkeling Zuidplas. Daarbij kan gedacht worden aan de stapeling van glas op bedrijven, maar onder andere ook aan koude-warmte systemen en gietwaterberging onder de kas, al dan niet gecombineerd met het bergen van overtollig water (als noodvoorziening). Uiteraard dient hierbij de hoofdplanstructuur van de polder versterkt te worden door bijvoorbeeld nieuwe woningbouw in de linten.

Toetsing

Het plangebied uit dit bestemmingsplan is als uitzonderingsgebied opgenomen in de Omgevingsverordening. Voorwaarde voor het realiseren van andere functies dan glastuinbouw is

dat er meervoudig ruimtegebruik toegepast wordt. Het meervoudig ruimtegebruik en de maatregelen die daarbij horen worden verder toegelicht in het stedenbouwkundig plan, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De (verplichte) maatregelen die genomen worden betreffen:

- Compensatie voor toename verharding en demping van sloten;
- Gescheiden rioolstelsel;
- Natuurvriendelijke oevers;
- Ruimtereservering en basisvoorzieningen duurzaam gietwatersysteem;
- Lozing licht vervuild hemelwater via berm passages / natuurvriendelijke oever;
- Constructie utiliteitsgebouwen geschikt voor zonnepanelen en het plaatsen voor eigen gebruik en, voor zover het elektriciteitsnet het toelaat, voor teruglevering;
- Hoge energieprestatie van gebouwen (wettelijke eisen BENG);
- Ruimte reserveren voor duurzaamheidsopties energie.

Verder zijn er in het stedenbouwkundige plan ook nog een aantal optionele (nice-to-have) maatregelen opgenomen, zoals een externe CO₂-voorziening voor de glastuinbouw, WKO en het combineren van andere functies in de openbare ruimte. Deze maatregelen zijn niet verplicht om te voldoen aan de provinciale eisen, maar worden in een later stadium wel overwogen om te realiseren vanuit het oogpunt van duurzaamheid.

3.2.2.1 Module Ruimte en Wonen

Op 12 oktober 2022 is de Herziening Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen vastgesteld door Provinciale Staten. De wijzigingen van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening m.b.t. de Herziening Ruimte en Wonen zijn op 2 december in werking getreden. De Module Ruimte en Wonen omvat een vijftal onderwerpen, rondom de thema's ruimte en wonen:

- Verstedelijking
- Wonen, waaronder beleid voor huisvesting arbeidsmigranten
- Grote buitenstedelijke bouwlocaties (3 hectare kaart)
- Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en transitie landelijk gebied
- Wandel- en fietsnetwerken

Relevant in de wijziging is vooral artikel 7.45i, waarin is vastgelegd dat een plan *“dat nieuwe bedrijfsmatige activiteiten toelaat die naar verwachting zullen leiden tot een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid, de extra huisvestingsbehoefte van werknemers in beeld brengt en op welke wijze hierin zal worden voorzien”*. Onderstaand wordt dit artikel getoetst.

Huisvestingsbehoefte is onduidelijk

Uit onderzoek van Decisio (2020) blijkt dat er in de gemeente Zuidplas zo'n 1.630 arbeidsmigranten werken. Dit beeld is nog eens bevestigd naar aanleiding van diverse gesprekken met een aantal (grote) ondernemers in Zuidplas in 2022. Uit een opgave van SNF blijkt dat er in 2021 ca. 460 huisvestingsplekken in Zuidplas zijn geregistreerd. Bekend is dat arbeidsmigranten zich in de dorpen in eengezinswoningen, in bedrijfswoningen en/of op (incourante)recreatieparken in de gemeente zijn gehuisvest. Daarnaast komen er dagelijks arbeidsmigranten vanuit andere gemeenten om hier werk te verrichten. Vanwege het gebrek aan registratie van arbeidsmigranten blijft het lastig om het aantal arbeidsmigranten en de huisvestingsbehoefte in de gemeente in kaart te brengen.

De gemeente wil huisvestingsinitiatieven faciliteren

Om te voorzien in behoefte aan huisvestingsplekken is de gemeente Zuidplas bezig om een beleidskader met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten te ontwikkelen. De planning is om het beleidskader voor de zomer van 2023 aan te bieden aan de raad. Het uitgangspunt van het beleidskader is te zorgen voor voldoende huisvesting van voldoende kwaliteit dichtbij het werk. Zo willen we ruimte bieden voor verschillende type (geconcentreerde) huisvesting in- aan en buiten de dorpen in bestaande woningen of (bij)gebouwen en in (tijdelijke) woonunits. Met de kwantitatieve ruimte die het (concept)beleidskader biedt zorgt de gemeente in zekere zin voor meer balans tussen het aantal arbeidsmigranten dat werk en woont in Zuidplas. De inzet is om de behoefte aan huisvesting te blijven monitoren en waar nodig bij te stellen als dat nodig is bij uitbreiding van bedrijvigheid in Zuidplas.

Toename werkgelegenheid is nog onbekend

Het bedrijventerrein aan de Knibbelweg oost is bedoeld voor:

1. herplaatsing van glastuinbouw;
2. uitplaatsing van kleinschalige bedrijven vanuit de gemeente Zuidplas en;
3. logistiek.

Voor de herplaatsing van glastuinbouw en uitplaatsing van kleinschalige bedrijven vanuit de gemeente Zuidplas wordt geen toename aan werkgelegenheid verwacht. Dit zijn bedrijven die al zijn gevestigd in Zuidplas.

Voor de grootschalige logistiek is nog onbekend welke bedrijven zich gaan vestigen op het bedrijventerrein. Globaal kan het volgende worden aangegeven betreffende het aantal werknemers bij grootschalige logistiek:

- Het aantal werknemers varieert sterk per bedrijf. Het gaat (zo blijkt uit navraag bij diverse bedrijven in de regio) om gemiddeld ongeveer 200-250 mensen binnen een bandbreedte van ongeveer 150-1000 mensen per distributiecentrum.
- De schatting is dat 60-70% van het personeel bij een logistiek bedrijf een operationeel werkniveau heeft. Het aandeel tactisch en strategisch personeel ligt beide op 15- 20% (in lijn met het landelijk gemiddelde).

Er kan daarom nog niet precies inzichtelijk worden gemaakt welke toename aan werkgelegenheid wordt verwacht en waar werknemers (straks) vandaan komen en indien nodig worden gehuisvest.

Effectenrapportage in de omgevingsvergunning bedrijfskavels Knibbelweg Oost

De gemeente voegt bij vergunningverlening van de bedrijfskavels regels toe over het in beeld brengen van het benodigde personeel (waaronder arbeidsmigranten) en hoe de huisvesting van eventueel benodigde arbeidsmigranten wordt geregeld. Bedrijven zijn zelf verantwoordelijk om voor huisvesting te zorgen. De gemeente Zuidplas beoogt met het (nog vast te stellen) beleidskader 'huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur' hiervoor de benodigde ruimte te bieden.

3.2.2.2 Module Energietransitie

Voor de Module Energietransitie is ook een wijziging voorzien. De Ontwerp Herziening Omgevingsbeleid Module Energietransitie lag ter inzage van 14 juni tot en met 8 augustus 2022. De definitieve vaststelling van de module Energietransitie is voorzien in 2023. Aanleiding voor de

wijziging van de module Energietransitie zijn de plannen van de 7 energieregio's (RES'en) en de industrie (CES).

De Module Energietransitie legt regels vast voor locaties waar de opwekking van zonne-energie en windenergie mogelijk is. Relevant in de wijziging is vooral artikel 6.28a 'Zonnevelden', waarin regels zijn vastgelegd voor nieuwe zonnevelden buiten bestaand stads- en dorpsgebied. In dit artikel is opgenomen dat nieuwe zonnevelden alleen toegestaan worden in (onder andere) glastuinbouwgebied mits er sprake is van meervoudig ruimtegebruik en aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

Het meervoudig ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan. De inpassing van het meervoudig ruimtegebruik en het effect op de ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd en toegelicht in het stedenbouwkundig plan (bijlage II bij deze toelichting). Daarmee wordt voldaan aan artikel 6.28a uit de Module Energietransitie.

Dit bestemmingsplan plan voldoet aan de Omgevingsverordening.

3.2.3 Geactualiseerd provinciaal programma grootschalige logistieke bedrijventerreinen A12-corridor

De provincie heeft in april 2019 een actualisatie opgesteld voor het provinciale programma grootschalige logistiek A12-corridor. Tussentijdse ontwikkelingen hebben er toe geleid dat de Provincie Zuid-Holland het provinciaal programma heeft geactualiseerd. Op basis van de samenwerking tussen de Provincie Zuid-Holland, gemeenten Lansingerland, Waddinxveen, Zoetermeer en Zuidplas en (logistieke) marktpartijen is afgelopen jaar hard gewerkt aan het vormgeven van verdere afspraken rondom de ontwikkeling van de A12-corridor. Het plan omhelst de ruimtelijke kaders waarin logistieke bedrijventerreinen worden ontwikkeld of doorontwikkeld. Deze ruimtelijke kaders zijn bindend voor bestemmingsplannen voor de doelgroep 'grootschalige logistiek'.

In de actualisatie is het volgende ontwikkelperspectief opgenomen voor de Knibbelweg-Oost: "De locatie is in artikel 6.15 van de Omgevingsverordening aangewezen als duurzaam glastuinbouwgebied. De ontwikkeling van glastuinbouw in het Oostland is nu onderwerp van een nadere studie van de vier Oostland gemeenten en de provincie Zuid-Holland. In relatie tot de nu beoogde Logistieke Hotspot A12 en in achtneming van artikel 6.15 lid 5 wordt nu primair ingezet op de ontwikkeling van 15 ha grote logistiek/bedrijfsruimte met een op die primaire ontwikkeling beoogde duurzaamheidsambitie, die is gericht op toepassing van zonnepanelen op de bedrijfsruimten en opvang van gietwater ten behoeve van bestaande c.q. toekomstige glastuinbouwontwikkelingen in dit gebied. Hiertoe zal een specifiek bestemmingsplan worden opgesteld.

Ook is er ten behoeve van de afronding van de locatie ruimte voor 4 ha kleinschalige bedrijven ten behoeve van de uitplaatsing van bedrijven uit de woonkernen van de gemeente Zuidplas."

Toetsing

In dit bestemmingsplan wordt naast 18,5 ha glastuinbouw voorzien in 15 ha grote logistiek/bedrijfsruimte, en tevens in 4 ha voor kleinschalige bedrijven uit de kernen van de

gemeente Zuidplas. Dit bestemmingsplan voldoet aan het geactualiseerd programma van de provincie Zuid-Holland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Herijkingsstudie Zuidplaspolder

Sinds de vaststelling van het ISP Zuidplas in 2006 is er veel veranderd. Er was sprake van een langdurige economische crisis, vraag naar woningen en bedrijfslocaties is verminderd en qua karakter gewijzigd. Beleid van Rijk, Provincie en Hoogheemraadschap zijn op onderdelen aangepast en de (op termijn) te investeren middelen zijn afgenomen. Al deze wijzigingen maakten het noodzakelijk de gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder opnieuw legen het licht te houden. Daartoe is door de Provincie Zuid-Holland in oktober 2013 de Herijkingsstudie Zuidplaspolder opgesteld. Hierin heeft de provincie uiteengezet wat beleidswijzigingen voor invloed hebben op de gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder en het programma daarvan.

In de Herijkingsstudie is de Knibbelweg Oost opgenomen als een glastuinbouwbedrijvenlandschap met een grootte van ca 65 ha. bruto (50 netto). De typering is grootschalige glastuinbouw, gemengde bedrijvigheid en agribusiness. Het beoogde gebruik volgens het bestemmingsplan is logistiek 35% (21 ha), 45% (27 ha) glastuinbouwbedrijven en tenminste 20% (12 ha) voor bedrijven met daarboven glas. Voor de 45% glastuinbouw is als eis tenminste 20% dubbelruimtegebruik opgenomen. Dit kan met bedrijven van derden, maar ook met eigen productieruimtes, opslag en waterberging.

Herijking en uitvoeringsstrategie

De gemeente Zuidplas heeft een intentieovereenkomst die uit gaat van een andere verdeling van het plangebied: circa 50% glastuinbouw en circa 50% bedrijventerrein. De randvoorwaarden met betrekking tot het dubbel grond- en ruimtegebruik worden omgezet in een streven naar dubbel grond- en ruimtegebruik, mede afhankelijk van de mogelijkheden die de markt en de beoogde afnemers zien in het huidige economische klimaat. De (overige) duurzaamheidseisen zoals opgenomen in de uitwerkingsregels blijven van kracht. De maatregelen met betrekking tot duurzaamheid moeten verder worden uitgewerkt. De locatie zal dan worden gerealiseerd voor 2030. De fasering is afhankelijk van de start van de glastuinbouw. Er moet met name afstemming plaatsvinden over de uitgifte van het bedrijvengedeelte tussen Knibbelweg Oost en Glasporel+.

Toetsing

In de SOK 2013 (incl. de Allonges) en BOK 2019 zijn de afspraken vastgelegd over het te realiseren bedrijventerrein. Er wordt in ieder geval voldaan aan de genoemde ruimtereserveringen uit de Herijkingsstudie. In paragraaf 3.1.2 is tevens beoordeeld dat er behoefte is aan de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan voldoet dus aan de Herijkingsstudie Zuidplaspolder.

3.4 Beleid gemeente Zuidplas

3.4.1 Omgevingsvisie Zuidplas

De Omgevingsvisie Zuidplas is vastgesteld op 13 juli 2021. 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 ambities van de gemeente. De gemeente streeft naar een aantrekkelijk, duurzaam, ondernemend en gezond Zuidplas. Vooral het aspect 'ondernemend' is relevant, maar ook 'duurzaam' en 'aantrekkelijk' zijn van toepassing op dit bestemmingsplan.

Ondernemend

De gemeente zet in op het toekomstbestendig maken van de bestaande bedrijvenlocaties ruimte bieden aan nieuwe bedrijvigheid: gericht, passend en bij voorkeur arbeidsintensief. Daarbij wordt gestuurd op duurzame gebouwen, maar ook op een duurzame bedrijfsvoering ten aanzien van materialen en grondstoffen, energie, bereikbaarheid, arbeidsomstandigheden e.d. In beginsel is er binnen de gemeente geen ruimte voor grote logistiek (3 hectare en groter), behalve wat reeds voorzien is op Knibbelweg Oost. Het onderhavige plangebied aan de Knibbelweg-Oost is in de Omgevingsvisie dus concreet opgenomen als gebied voor nieuwe bedrijvigheid, waar tevens ruimte is voor logistieke bedrijvigheid met een oppervlakte van 3 hectare en groter.

Duurzaam en Aantrekkelijk

De gemeente Zuidplas erkent dat er veel veranderingen optreden in de glastuinbouwsector, vooral gericht op duurzaamheid (Greenport 3.0). Acties van ondernemers zijn gericht op innovatie en op combinaties met energieopwekking en waterbeheer, met zuiniger teeltwijzen, zuinigere kassen en hergebruik van warmte. Op deze wijze draagt glastuinbouw ook bij aan een Duurzaam Zuidplas en een Aantrekkelijk Zuidplas. De gemeente kiest voor het concentreren van glastuinbouw in het gebied Moerkapelle/Zevenhuizen, als vitaal onderdeel van Greenport Westland - Oostland. Een deel van de glastuinbouw kan tevens gerealiseerd worden in het gebied Knibbelweg-Oost, waar ook ruimte is voor andere bedrijvigheid; hier wordt een transformatie beoogd. Ook hier is de Knibbelweg-Oost dus concreet benoemd. Dit bestemmingsplan voorziet hier in de ontwikkeling van de Knibbelweg-Oost.

3.4.2 Mobiliteitsvisie Zuidplas

In de Mobiliteitsvisie Zuidplas, vastgesteld door de raad van Zuidplas op 12 mei 2015, wordt beschreven welke ontwikkelingen van belang zijn voor verkeer en vervoer in de gemeente Zuidplas en moet de lijnen uitzetten voor het beleid voor de komende jaren.

De ontsluiting van de bedrijfslocatie Knibbelweg-Oost is voorzien middels een nieuwe aansluiting op de N219. Hiermee ontstaat een directe ontsluiting op het hoofdwegennet. Een nieuwe aansluiting op de N219 doet in enige mate afbreuk aan de afwikkeling op de N219. Dit moet echter worden beschouwd in relatie tot de Moordrechtboog, als gevolg waarvan de N219 met name een ontsluitende functie voor de onderliggende gebieden heeft en de Moordrechtboog de verbinding is tussen A12 en A20.

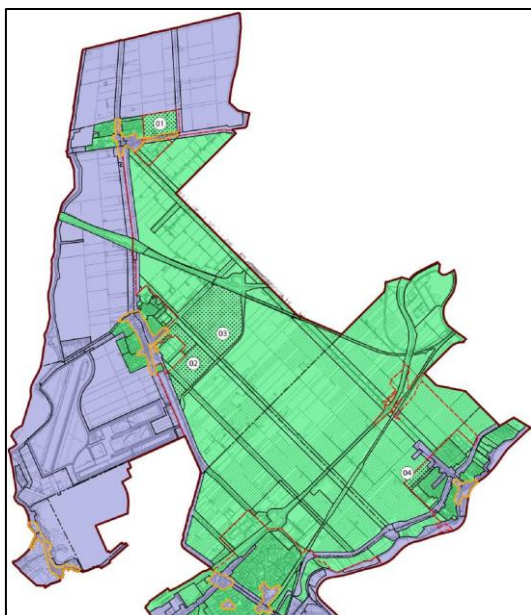
3.4.3 Nota parkeernormen 2019

Op 12-12-2019 is de huidige Nota Parkeernormen 2019 in werking getreden. De gemeente wil de toenemende vraag naar parkeergelegenheid op zodanige wijze faciliteren dat de kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft en de bereikbaarheid van de dorpen kan worden gewaarborgd.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van groot belang dat er een oplossing wordt gecreëerd voor het parkeervraagstuk. Parkeernormen zijn instrumenteel in het behouden van evenwicht tussen vraag en aanbod van parkeerplaatsen. Op Knibbelweg-Oost wordt parkeren op eigen terrein verplicht gesteld en worden de parkeernormen conform de gemeentelijk Nota Parkeernormen gehanteerd. Zie voor een verdere toetsing aan het parkeerbeleid paragraaf 4.2.2.

3.4.4 Welstandsnota Zuidplas 2015

Op 13 mei 2015 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas de Welstandsnota Zuid 2015 'sturing van ruimtelijke kwaliteit, welstandsvrij tenzij...' vastgesteld. De gemeente Zuidplas heeft ervoor gekozen om meer gebieden welstandsvrij te maken. Daarbij hanteert men het principe van 'welstandsvrij tenzij'..'. Dat betekent dat de gemeente in principe welstandsvrij is met uitzondering van bepaalde kwetsbare gebieden. Om te bepalen of een gebied kwetsbaar is worden de criteria gebruikt: 1. Behoud van herkenbare structuren en cultuurhistorie; 2. Bescherming van dorpskernen en centrumgebieden; 3. Bescherming gevoelige objecten.



Figuur 3.1
Welstandregime Zuidplas

Op figuur 3.1 is te zien dat de 'Ontwikkelopgave Knibbelweg-Oost' (nummer 3) valt onder 'welstandsniveau vrij'. Dit houdt in dat het aan de initiatiefnemer is om in de ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan te voorzien. Omdat de beeldkwaliteit belangrijk is, wordt voor bestemmingsplan Knibbelweg-oost een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is in de bijlagen bij de toelichting opgenomen en zal ook worden toegevoegd aan de welstandsnota.

3.4.5 Beeldkwaliteitsplan Lanen en Linten

De ontwikkelingen in de lintzone zijn geschetst in een beeldkwaliteitsplan (zie bijlage V bij regels). De kavelbreedten en bouwblokken zijn ruim van opzet en beperken de mate van bebouwing. Deze opzet voldoet in hoofdlijn aan het Beeldkwaliteitsplan Lanen en Linten dat is vastgesteld op 29 november 2011.

3.4.6 Leidraad Inrichting Openbare Ruimte

De gemeente is eindverantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Om bewuster en gericht om te gaan met ruimtelijke kwaliteit is op 18 juni 2013 een Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) vastgesteld, waarin kwaliteitseisen met betrekking tot de openbare ruimte zijn gebundeld.

De eisen uit de LIOR zijn kaderstellend en komen voort uit wet- en regelgeving, gemeentelijk beleid, praktische kennis en ervaring. Het moet zorgen voor gelijke oplossingen voor gelijke plekken binnen de gemeente Zuidplas maar biedt, daar waar het kan, voldoende ruimte voor oplossingen die afwijken van de standaard. De leidraad biedt een gemeenschappelijk kader voor iedereen die zich bezighoudt met ontwikkeling, (her)inrichting en beheer van de openbare ruimte en draagt bij aan een goede samenwerking en onderlinge afstemming. De LIOR geldt voor alle overeenkomsten tussen gemeente en derden, waarbij de inrichting van de openbare ruimte in meer of mindere mate onderdeel is van planvorming.

3.4.7 Programma Duurzaamheid en Klimaatadaptatie 2019-2025

Het Programma Duurzaamheid en Klimaatadaptatie 2019-2025 is een strategische routekaart om in 2050 komen tot een energie neutrale gemeente, die opgewassen is tegen de gevolgen van extreem weer, zorgvuldig omgaat met grondstoffen en afval, waar er sprake is van een prettig en gezonde leefomgeving met schoon water, schone lucht, amper geluidshinder en grote biodiversiteit. De ambitie van de gemeente is om in 2050 een duurzame en toekomstbestendige gemeente te zijn. Het programma bestaat uit de volgende thema's.

1. Energie en warmte: Centraal binnen dit thema staat het besparen van energie, het opwekken van hernieuwbare energie en de gebouwde omgeving loskoppelen van aardgas en een andere bron van warmte aanbieden.
2. Klimaatadaptatie: Door de opwarming van de aarde verandert het klimaat. Veel meer hitte, droogte en korte hevige regenbuien. De openbare ruimte moet klimaat adaptief ingericht worden om de gevolgen van de klimaatveranderingen te beperken.
3. Circulaire Economie: Grondstoffen raken op. Hierdoor is een noodzaak ontstaan om het huidige lineaire economische systeem aan te pakken en te zorgen voor een nieuw circulair systeem.
4. Leefomgeving: Om te zorgen voor een gezonde leefomgeving is het voordeliger om te zorgen voor een goede kwaliteit van water, bodem, en lucht. De leefomgeving wordt vooral vorm gegeven in de inrichting van de fysieke (openbare) buitenruimte door beplanting en gebruik van materialen.

De uitgangspunten uit het Programma Duurzaamheid en Klimaatadaptatie 2019-2025 zijn betrokken bij de ontwikkeling van de Knibbelweg-Oost.

3.4.8 Woonvisie 2025

De 'Woonvisie 2025 - Dorps wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst' is op 23 januari 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. In de woonvisie wordt een doorkijk naar het wonen in Zuidplas rond het jaar 2025 gegeven en is richtinggevend van karakter. De woonvisie is tevens het programmatische toetsingskader voor nieuwbouwlocaties. In de woonvisie wordt gekozen voor de volgende strategie:

- Sociale huursector op peil.
- Identiteit vasthouden.
- Langer thuis wonen.
- Duurzaam wonen en leven.

- Innovatieve woonvormen.

Om de visie te realiseren zijn de stappen verwoord in drie speerpunten:

1. Een divers en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen.
2. Duurzaam wonen.
3. Experimenten in wonen en ontmoeten.

Met het eerste speerpunt wordt de visie van een evenwichtige bevolkingsopbouw verwezenlijkt. De andere twee dragen bij aan het realiseren van dat divers en betaalbaar woningaanbod.

Woningbouwopgave

Zuidplas bouwt volop nieuwe woningen om bij te dragen aan de woningbouwopgave in de Zuidvleugel. Uit onderzoek blijkt dat de vraag naar diverse woningtypen toeneemt. In de woonvisie staan uitgangspunten voor de omvang van de diverse woon- en prijssegmenten die in Zuidplas nodig zijn. Deze uitgangspunten voor de woningvoorraad die in de Woonvisie staan, bieden houvast in de onderhandelingen over nieuwbouw met projectontwikkelaars en woningcorporaties.

In de woonvisie staat geen woningverdeling per dorp. Nieuwbouwonwikkeling is maatwerk en daarom komen er randvoorwaarden voor elk nieuwbouwproject. Daarin wordt op basis van de locatie (het dorp), de marktomstandigheden en de grootte van het project aangegeven hoeveel woningen van welk type, prijsklasse, eigendomsverhoudingen (huur of koop) en kwaliteitsniveau gewenst zijn.

Toetsing

Voor de periode tot 2030 is er een behoefte aan 3.250 nieuwe woningen in de gemeente Zuidplas. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling van 7 woningen in het lint aan de Knibbelweg past binnen de kaders van de Woonvisie 2025. Met het plan wordt een kleine bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave binnen de gemeente Zuidplas.

4 Omgevings- en milieuaspecten

In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf.

In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages zijn in dit geval als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid inzake initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn.

Aan de hand van de in het Besluit milieueffectrapportage omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is. Om te voorkomen dat er bij projecten met een kleinere omvang belangrijke milieugevolgen over het hoofd worden gezien is het voor alle projecten die voorkomen op de D-lijst (ook die onder de drempelwaarden liggen) verplicht om vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Eén van de in de D-lijst genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of wanneer het gaat om een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Beoordeling en conclusie

In het kader van het plan is door de ODMH een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (zie bijlage IV). De conclusie van deze m.e.r.-beoordeling was dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als consequentie te verwachten waren als gevolg van het plan. Er kan daarom worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapportage. Voor dit bestemmingsplan hoeft geen milieueffectrapport (m.e.r.) opgesteld te worden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Systematiek

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het zorgen voor een goede milieuzonering: het in acht nemen van voldoende afstand tussen enerzijds functies die hinder of gevaar kunnen veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds gevoelige functies die daar last van kunnen hebben (bijvoorbeeld woningen). De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Hierbij worden standaardrichtafstanden gehanteerd: als er wordt voldaan aan deze richtafstand, dan kan er van worden uitgegaan dat de bedrijfsactiviteiten inpasbaar zijn.

Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Hierbij wordt een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden gebruikt: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. In de navolgende tabel zijn de richtafstanden weergegeven.

Tabel 4.1

Overzicht richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

4.2.2 Beoordeling nieuwe bedrijfsbestemmingen

De logistieke en reguliere bedrijvigheid is voorzien op de noordelijke helft van het plangebied, en de glastuinbouw op de zuidelijke helft. Langs de noord- en oostzijde van het plangebied liggen geen gevoelige functies. Hier grenst het plangebied aan de N219 (provinciale weg), akkerbouwgronden en grasland. Tevens ligt aan de noordzijde nog een spoorlijn. Het gebied wordt getypeerd als gemengd gebied vanwege de verscheidenheid aan functies. Ook in de lintzone van het bestemmingsplan Zuidplas Noord is hiervan uitgegaan. Dat betekent dat de richtafstanden conform de VNG-systematiek met één stap verlaagd kunnen worden.

Voor dit bestemmingsplan is vooral relevant dat aan de linten van de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg woonfuncties liggen.

Voor de logistieke bedrijvigheid en reguliere bedrijvigheid wordt uitgegaan van milieucategorie 3.2. Hierbij hoort (na aftrek van een afstandstap) een richtafstand van 100 m. Binnen deze richtafstand liggen geen gevoelige functies. Voor deze bedrijfsbestemmingen is dus geen sprake van knelpunten. Ook de nieuwe woningen in het lint komen op gepaste afstand te liggen van de beoogde bedrijfsactiviteiten.

Glastuinbouw kan volgens de VNG-systematiek gecategoriseerd worden als milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 m voor woonbebouwing en, een afstandstap lager, 10 m voor gemengd gebied, waarbij het aspect geluid maatgevend is. De aspecten geur, stof en veiligheid zijn minder relevant, en kennen een richtafstand van 0 m. In dit bestemmingsplan wordt langs de rand van de woningen aan de Knibbelweg een groen-/waterstrook ingepast die er voor zorgt dat de glastuinbouwbedrijvigheid op voldoende afstand van woningen gerealiseerd kan worden. De kleinste afstand van een woning naar het bouwvlak van het nieuwe glastuinbouw gebied is 30 meter (bij de woning aan de Knibbelweg 51). Er wordt voldaan aan de richtafstand.

4.2.3 Beoordeling nieuwe woonbestemmingen

In het bebouwingslint langs de Knibbelweg wordt met het plan een aantal woningen mogelijk gemaakt. In onderstaande figuur zijn deze nieuwe woningen (geel) te zien en de al aanwezige woningen (geel) en bedrijven (paars) in het lint.



Figuur 4.1

Boven bestemmingsplan Knibbelweg-Oost, onder huidige bestemmingsplan Zuidplas-Noord

De woningen ten noorden van de Knibbelweg, dieper naar achteren verder van de Knibbelweg af, zijn bestaande, eerdere vergunde woningen, die met dit bestemmingsplan als zodanig worden bestemd, tezamen met omliggend gebied als tuin (lichtgroen).

De kleinere bedrijven aan de Knibbelweg (noordkant) zijn historisch ontwikkeld en hebben in bestemmingsplan Zuidplas-Noord geen milieucategorie meegekregen. Voor enkele grotere bedrijven is een afzonderlijke milieucontour opgenomen op de verbeelding (links in figuur 4.1 te zien als groene arceringen). Deze milieucontouren bereiken de nieuwe woonbestemmingen niet en deze vormen daarom voor de bedrijven geen belemmering.

De kleine bedrijven kennen geen milieuzonering en zijn qua milieu-uitstraling (geluid, emissie naar de lucht e.d.) al beperkt door de bestaande woningen in het lint en/of de ontwikkeling van het nieuwe woongebied ten zuiden van de Knibbelweg. Dit is te zien in de onderstaande figuur 4.2. Opgemerkt wordt dat aan de Knibbelweg 51, waar in het bestemmingsplan een woonbestemming voor is opgenomen, tevens een vergunning verleend is voor het houden van een veehouderij-activiteit met hobbymatige aantallen dieren (enkele tientallen schapen en enkele stieren). Conform de Wet geurhinder en veehouderij, artikel 4, lid a, sub b moet er tussen een veehouderij (zonder dieren waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld) en een geurgevoelig object buiten te bebouwde kom ten minste 50 meter afstand aangehouden worden. In dit bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door de nieuw in te passen woningen aan de zuidoostzijde van de Knibbelweg 51 (op onderstaand figuur aan de rechterzijde) op minimaal 50 meter afstand te plaatsen. De noordwestzijde van de Knibbelweg 51 (op onderstaand figuur aan de linkerzijde) blijft onbebouwd.



Figuur 4.2

Samenvoering van bestemmingsplannen: Knibbelweg-Oost ten noorden van de Knibbelweg; ten zuiden van de Knibbelweg van links naar rechts: Zevenhuizen-Zuid - fase 1, Zuidplas-West (uit te werken deel), Zevenhuizen-Zuid - fase 8 en Zevenhuizen-Zuid - fase 7

Ten zuiden van de Knibbelweg waren vanuit de historie glastuinbouwbedrijven gevestigd. Deze bestemmingen zijn grotendeels vervallen. In het lint langs de zuidkant van de Knibbelweg zijn nog woningen en bij behorende loodsen aanwezig, maar zijn de oorspronkelijke bedrijfsactiviteiten gestopt. Voor zover er nog bedrijfsmatige activiteiten zijn, zijn deze net als aan de noordkant qua milieubelasting sterk ingeperkt door de op korte afstand ontwikkelde woningbouw.

Gesteld kan worden dat de aanwezige bedrijfsactiviteiten zodanig zijn ingeperkt dat de beoogde nieuwe woningen in het bestemmingsplan Knibbelweg-Oost hiervoor geen belemmering kunnen vormen.

4.2.4 Conclusie

Op basis van de huidige ruimtelijke situatie en de richtafstanden kan gesteld worden dat de bedrijfsactiviteiten en nieuwe woningen inpasbaar zijn.

4.3 Parkeren en verkeer

4.3.1 Verkeer

In de omgeving zijn er buiten dit plangebied ook andere grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, zoals het Vijfde Dorp. Deze plannen zijn nog niet in procedure. De gemeente Zuidplas heeft samen met de provincie Zuid Holland een uitgebreid verkeerskundig onderzoek verricht in het kader van de ontwikkeling van het Vijfde Dorp. In deze studie is een verkeersmodel gebruikt voor het jaar 2040 (met alle beoogde gebiedsontwikkelingen en de te verwachten groei).

Vanwege het plan Knibbelweg-Oost is er sprake van een verkeersgeneratie van ca. 3.500 bewegingen per etmaal (fase 1 en 2), waarvan 40% wordt gegenereerd door vrachtvoertuigen (en 75% daarvan is zwaar vrachtverkeer). Al het verkeer van het plangebied zal worden ontsloten via een nieuwe centrale weg en een nieuw kruispunt aan de N219. Ten opzichte van het overige verkeer op de N219 en overige plannen in de omgeving is de toename van het verkeer als gevolg van het plan Knibbelweg Oost op de N219 ten noorden van de aansluiting beperkt en is er ter hoogte van Nesseland zelfs sprake van een afname. Dit geldt voor zowel de etmaalperiode als voor de 2-uurs-spitsperioden. Het bestaande vrachtverkeer kiest geen andere route: het blijft gebruik maken van de N219. De grootste toename van intensiteit zit op het wegvak aansluiting Zevenhuizen A12 – kruising Centrale As. De gevolgen van het plangebied voor het verkeer zijn geen belemmeringen voor het plan.

De gemeente en de provincie hebben RHDHV (adviesbureau dat de verkeersstudie voor het Vijfde Dorp uitvoert) opdracht gegeven om het ruimtebeslag voor het te realiseren kruispunt in beeld te brengen. Dit is in twee fasen gedaan:

- 1) Een doorrekening en ontwerp opstellen voor de ontwikkeling Knibbelweg Oost;
- 2) Een doorrekening en ontwerp opstellen voor de eindsituatie (2040) met het vijfde dorp en bijbehorende aansluiting.

Om het exacte ruimtebeslag te kunnen vaststellen, dienen er hoogtes voor de verschillende nieuwe wegdelen te worden bepaald en dwars- en lengteprofielen te worden uitwerkt om te komen tot een voorlopig ontwerp (VO). Het tracé van de N219 en het kruispunt liggen buiten het plangebied. De benodigde extra in- en uitvoegstroken worden in het plangebied via een verkeersbestemming toegevoegd, waarmee het kruispunt en de toekomstige ontwikkeling van het kruispunt inpasbaar zijn.

4.3.2 Openbaar vervoer en langzaam verkeer

Er zal voor werknemers vooral ingezet worden op de bereikbaarheid per fiets (ook in voor of natransport naar het dichtstbijzijnde OV punt). De fietsstructuur dient nader te worden uitgewerkt. Hierbij moet eveneens de ontwikkeling van het Vijfde Dorp worden betrokken. Wel is duidelijk dat de fietsverbinding tussen Zevenhuizen (en de Knibbelweg oost locatie) en het vijfde dorp de N219 ongelijkvloers kruist ter hoogte van de huidige Knibbelweg.

Ten aanzien van het openbaar vervoer wordt nog gesproken met de openbaar-vervoerbedrijven om te bezien welke verbindingen kunnen worden gerealiseerd. Voor bushaltes is in de aanwezige verkeersbestemming voldoende ruimte aanwezig.

4.3.3 Parkeren

Uitgangspunt in dit bestemmingsplan is dat voldaan wordt aan gemeentelijke regels voor parkeren zoals die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren' (vastgesteld op 24

april 2018). Leidend hierin is dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden aangetoond moet worden dat 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 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas houdende regels omtrent parkeren' oftewel de Nota Parkeernormen 2019. Deze beleidsregel is in werking getreden op 12-12-2019. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

4.3.4 Calamiteitenroute

Om de bedrijven te allen tijde bereikbaar te houden voor hulpdiensten, moet er naast de route naar de Centrale As vanaf de N219 een extra calamiteitenroute zijn. Deze is dus niet voor het andere wegverkeer open gesteld (behoudens fietser en langzaam bestemmingsverkeer).

4.3.5 Conclusie

De conclusie is dat de aspecten verkeer, bereikbaarheid en parkeren geen belemmering vormen voor het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd dat voor een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen onderzoek inzake luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd en dat in dit geval het plan doorgang kan vinden. Het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is in artikel 5 een zogenaamde anticumulatiebepaling opgenomen. Hiermee wordt de verplichting opgelegd om nieuwe plannen die van dezelfde ontsluitingswegen gebruikmaken en individueel als niet in betekende mate bijdragend aan te merken zijn aan concentraties in de buitenlucht, ook als die één geheel worden beschouwd. Hiermee wordt voorkomen dat een groot plan met een grote invloed op de luchtkwaliteit opgedeeld wordt in kleinere deelplannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen.

4.4.1 Beoordeling

In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit (zie bijlage VI). Gekeken wordt naar de huidige- en naar de toekomstige luchtkwaliteit in het gebied. Daartoe zijn de te verwachten emissies in kaart gebracht van het bestemmingsplan. Vervolgens is de verspreiding naar de omgeving modelmatig berekend, om een prognose van de immissieconcentratie te kunnen geven, en deze te toetsen aan van toepassing zijnde grenswaarden. In onderstaande tabel zijn de berekende concentraties en overschrijdingsmomenten weergegeven.

Tabel 4.2

Berekende concentraties en overschrijdingsmomenten (hoogste van alle toetspunten)

		Maximale waarde 2021 (hoogste bronbijdrage tussen haken)	Maximale waarde 2030 (hoogste bronbijdrage tussen haken)	Norm
Stikstofdioxide NO ₂	Concentratie [ug/m ³] (bronbijdrage)	22,5 (5,5)	17,1 (5,2)	40
	# > limiet *	0	0	18
Fijnstof PM ₁₀	Concentratie [ug/m ³] (bronbijdrage)	17,4 (0,5)	15,5 (0,5)	40
	# > limiet **	6	6	35
Zeefijnstof PM _{2,5}	Concentratie [ug/m ³] (bronbijdrage)	10,2 (0,2)	8,5 (0,1)	25

*) aantal overschrijdingen van de uurnorm

**) aantal overschrijdingen van de etmaalnorm

Uit de berekeningen blijkt duidelijk dat de normen wat betreft luchtkwaliteit niet worden overschreden als gevolg van de realisatie van het bestemmingsplan. Dit geldt zowel voor de berekening voor het huidige jaar, als ook voor de berekening van het referentiejaar 2030. Op de maatgevende toetspunten blijkt dat door deze concentraties de grenswaarden van de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm) niet worden overschreden. Op basis van Wm artikel 5.16 lid 1 onder a, vormt het aspect luchtkwaliteit daarom geen knelpunt voor ruimtelijke procedures. Het bestemmingsplan heeft ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen grote gevolgen voor het milieu.

4.4.2 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object – hiervoor kent de wet geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen, zorg en onderwijs.

De basis voor de beoordeling van geluid is de milieuzonering (zie paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuzonering). Er wordt voldaan aan de richtafstanden tussen nieuwe bedrijfsactiviteiten enerzijds en bestaande en nieuwe gevoelige bestemmingen (zoal wonen) anderzijds. Geluid van bedrijfsactiviteiten kan daarmee adequaat worden beperkt in het kader van de milieuregels. Voor verkeerslawaaï zijn de regels en normen van de Wet geluidhinder van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Dit gaat om:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen een zone langs een (spoor)weg voor verkeerslawaaï;
- reconstructie van gezoneerde wegen (niet zijnde rijkswegen).

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-63 dB, voor spoorweglawaaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

4.5.2 Beoordeling

In het kader van het bestemmingsplan is een actualisatie uitgevoerd van het akoestisch onderzoek dat was uitgevoerd ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan uit 2015 (zie bijlage VII). De conclusie in het onderzoek uit 2015 is dat het bestemmingsplan op grond van het aspect wegverkeerslawaaai kon worden vastgesteld. Omdat er nu sprake is van een nieuw bestemmingsplan is onderzocht of de resultaten uit 2015 door de actualisatie van de wegverkeersgegevens leiden tot andere conclusies. Daarnaast is de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen in het lint onderzocht.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De conclusies die beschreven staan in het akoestisch onderzoek uit 2015 blijven hetzelfde. De N219 kent de grootste toename ten opzichte van het akoestisch onderzoek uit 2015 van het aantal motorvoertuigen per etmaal. De geluidbelasting op het zuidoostelijk deel van het plangebied neemt hierdoor toe.
- De berekende geluidbelasting vanwege de Knibbelweg, de Centrale As en de Noordelijke Dwarsweg voldoet op de gevels van de beoogde zeven woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege deze wegen zijn er geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder voor de nieuw te realiseren woningen.
- De berekende geluidbelasting vanwege de N219 is hoogstens 53 dB na wettelijk aftrek op de zuidoostgevel van de meest zuidoostelijk gelegen nieuwbouwwoning. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde met 5 dB overschreden. Er wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.
- Geluidbeperkende maatregelen zijn geen optie, zie akoestisch onderzoek uit 2015. De maatregelen zijn niet doeltreffend genoeg en kennen technische, financiële en stedenbouwkundige bezwaren. De gemeente Zuidplas kan in dit geval een hogere waarde voor de geluidbelasting vaststellen. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden.
- In totaal wordt de voorkeursgrenswaarde bij vier woningen overschreden. De berekende geluidbelasting ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen is niet meer van 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierdoor vervalt de eis van het realiseren van een geluidluwe gevel en buitenruimte. Er wordt dus voldaan aan de voorwaarden uit de Beleidsregel Hogere waarden van de gemeente Zuidplas. In paragraaf 3.4 van het akoestisch onderzoek is aangegeven voor welke woningen een hogere waarde moet worden aangevraagd. Dit besluit wordt gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan genomen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan, mits de Hogere Waarden verleend worden.

4.6 Bodem en ondergrond

4.6.1 Bodemverontreiniging

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde *stand still*-beginsel.

Beoordeling

In 2022 zijn door Sweco verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd voor de ontwikkeling van fase 1 van het plan voor de Knibbelweg Oost (zie bijlage VIII). Er is een onderzoek naar de hele fase 1 en er is aanvullend onderzoek gedaan naar enkele locaties van woningen die niet in het eerste onderzoek zaten.

De conclusie van het onderzoek naar geheel fase 1 is als volgt: *“Een gedeelte van de onderzoekslocatie is door Grontmij in 2015 onderzocht. Op de onderzoekslocatie is de bovengrond (met of zonder sporen/ resten baksteen) over het algemeen niet tot licht verontreinigd met drins, heptachloorepoxide en chloordaan. De zintuiglijk schone ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De resultaten van dit onderzoek worden representatief beschouwd. Hierdoor heeft op dit gedeelte van de onderzoekslocatie geen bodemonderzoek plaatsgevonden.*

De sterk puinhoudende laag in de bovengrond (0,30 - 0,70 m –mv) nabij Knibbelweg 43 is licht verontreinigd met cadmium, lood, zink, PAK en PCB. Deze verontreiniging is vermoedelijk te relateren aan de zintuiglijke bijmengingen. De onderliggende matig slibhoudende laag is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium, zink en naftaleen aangetoond. Opgemerkt wordt dat er sprake was van hoge NTU waarden in de peilbuizen. De lichte verontreiniging achter Knibbelweg 43 valt buiten de onderzoekslocatie van huidig onderzoek.

Uit onderhavig onderzoek is gebleken dat de bovengrond (0,00-0,50 m-mv) van de zintuiglijk schone kleigrond plaatselijk licht is verontreinigd met PAK. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel en kobalt. Door middel van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit is de bodem geclassificeerd als “Altijd Toepasbaar”.

Vanwege een lichte PFAS gehalte boven de detectielimiet wordt de bodem plaatselijk beoordeeld als klasse ‘Wonen/Industrie’ voor hergebruik.

De grondwaterspiegel varieert tussen 0,82 m-mv en 1,04 m-mv. In het grondwater is een streefwaarde overschrijding gemeten van de parameters barium, xylenen en naftaleen. Tijdens de werkzaamheden werd op het maaiveld een stukje asbestverdacht plaatmateriaal gevonden. Deze is kwantitatief geanalyseerd op het voorkomen van asbest. Uit de analysesresultaten is gebleken dat het stukje plaatmateriaal 12,7% hechtgebonden chrysotiel bevat. Het plaatje is gevonden midden op een landbouwperceel en in de directe omgeving is verder geen asbestverdacht materiaal en/of puin of iets dergelijks waargenomen, wat zou kunnen duiden op verontreiniging met

asbest in de bodem ter plaatse. Ons inziens heeft het uitvoeren van asbestonderzoek conform NEN5707 in de grond ter plaatse geen toegevoegde waarde.

Op basis van vooronderzoek is voor het verkennend waterbodemonderzoek de hypothese onverdacht toegepast. Door middel van het uitgevoerde onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie', strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese. Op basis van de onderzoekresultaten voldoet mogelijk vrijkomende slib van de onderzoekslocatie aan bodemkwaliteitsklasse Industrie (S1, lichte nikkel verontreiniging), klasse wonen (S4; lichte PAK verontreiniging) en Altijd Toepasbaar (S2, S3). Het slib van watergang S5 is beoordeeld als Klasse B voor het verspreiden in oppervlaktewater vanwege licht verhoogde gehalten aan PCB en PFOS. Op basis hiervan is het slib van watergang S5 niet verspreidbaar in oppervlaktewater en/of zoete oppervlaktewaterlichamen. Het slib van watergang S4 is beoordeeld als Klasse A voor het verspreiden in oppervlaktewater vanwege de PAK verontreiniging. Bij uitvoering van grondwerkzaamheden is op basis van uitgevoerd waterbodemonderzoek geen veiligheidsklasse van toepassing.

Geschiktheid van de locatie voor voorgenomen herontwikkeling

Op de locatie zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Dit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie tot bedrijventerrein en kassengebied".

Het aanvullende onderzoek van de woninglocaties concludeert het volgende:

In de bovengrond (0,00-0,50 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan PAK en PCB aangetoond. De bovengrond voldoet aan hergebruiksklasse "Klasse Wonen" en de ondergrond als "Altijd Toepasbaar". Het grondwaterstand is geconstateerd tot 2,02 m-mv en is licht verontreinigd met met nikkel, molybdeen en/of barium. De grond voldoet op basis op basis van PFAS aan de hergebruiksklasse 'landbouw/natuur'.

Na het uitvoeren van het bodemonderzoek heeft er een wijziging plaatsgevonden van het ontwerpbestemmingsplan naar het vastgestelde bestemmingsplan, waardoor er niet meer 9 woningen, maar 7 woningen gerealiseerd worden in het lint. Met deze wijziging is enkel sprake van het verwijderen van 2 beoogde woningen uit het plangebied. De overige begrenzing van de woonbestemmingen blijft hetzelfde. De conclusies uit bodemonderzoek van 2022 blijven dus toepasbaar op het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde functies, inclusief de beoogde woningen.

4.6.2 Bodemstabiliteit (opbarsting)

Opbarsting treedt op als een onderliggende watervoerende laag door verminderde gronddruk naar boven uitbreekt. Dit kan bijv. optreden bij grote oppervlakten aan oppervlaktewater in combinatie met ondiepe/onstabiele bodemlagen.

Beoordeling

In 2015 is de (in)stabiliteit van de (water)bodem onderzocht om het watersysteem en met name de berging van oppervlaktewater en het gevaar van het opbarsten van de bodem te bepalen. De deelresultaten van dit onderzoek is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Het blijkt dat opbarsting zou kunnen optreden. Dit is ook met het hoogheemraadschap besproken. In het stedenbouwkundig plan is een voorstel voor de watercompensatie opgenomen, met beperkte wateroppervlakten, waarmee het opbarstrisico wordt beperkt.

In het kader van de watervergunning voor de aanpassingen van het watersysteem zullen de berekeningen uit 2015 worden geactualiseerd, en zal het definitieve ontwerp van het watersysteem worden gemaakt.

Conclusie

De risico's op opbarsting zijn te ondervangen door de omvang van wateroppervlakten te beperken. Dit zal in het definitieve ontwerp van het watersysteem in overleg met het hoogheemraadschap (watervergunning) worden meegenomen.

4.7 Klimaatadaptatie en water

4.7.1 Algemeen

Op nationaal, regionaal en lokaal niveau is een beleidskader geformuleerd voor het beoordelen van de klimaateffecten en de robuustheid van een plan. In het kader van het plan is een uitgebreide water- en klimaattoets opgesteld (zie bijlage IX). Hierin is het beleid uiteengezet en zijn de effecten wateroverlast, droogte, hitte en overstromingsrisico beoordeeld. De bodemdaling en de risico's voor funderen van gebouwen is hier onderdeel van. Verder is nagegaan welke maatregelen nodig zijn. De beoordeling is hieronder in het kort opgenomen vertaald naar de eisen voor het watersysteem.

4.7.2 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie uiteengezet (de watertoets). De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze plannen/besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van de waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden.

Met het Hoogheemraadschap is overleg gevoerd over het watersysteem in het plangebied en het gevolg en de oplossingen voor de afwatering en waterkwaliteit. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat er naast de wateropgave door het bestemmingsplan ook nog een andere opgave ligt. Op dit moment is het hydraulisch profiel van de hoofdwatergang parallel aan de Knibbelweg te klein: er kan niet voldoende water afgevoerd worden. Om dit op te lossen wordt een extra duikerverbinding gerealiseerd met een minimale breedte van 4 meter in de zuidoostelijke punt van het plangebied. Uiteindelijk zal moeten blijken of deze oplossing voldoende is, aangezien mogelijk

de constructie van de onderdoorgang van de Knibbelweg bij de N219 in de weg zit om direct goed aan te sluiten op de hoofdwatgang langs de N219 ter hoogte van Zevenhuizen-Zuid. In dat geval wordt in het kader van deze planontwikkeling een andere (extra) oplossing ontworpen.

Beoordeling

In de water- en klimaattoets (zie bijlage IX) is beoordeeld wat de effecten van het plan zijn op de bestaande watergangen, oppervlaktewater, waterkwaliteit, risico's van wateroverlast en het peilgebied. Verder is beoordeeld of er verdere acties nodig zijn voor bijvoorbeeld watercompensatie of dempingen.

De watertoets wordt ter beoordeling en advisering voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.7.3 Klimaatverandering

De aandacht bij ruimtelijke plannen voor de klimaatveranderingen betreft onder meer het opvang van (pieken in het) hemelwater, het voorkomen van hittestress in stedelijke omgeving en het voorkomen van verdroging (landbouw, natuur). In de bijlage Water en Klimaat zijn ook zijn de thema's wateroverlast, droogte, hitte en overstroming beoordeeld.

Beoordeling

Het plan voor de Knibbelweg omvat een aantal onderdelen en maatregelen die helpen tegen ongewenste klimaateffecten in het gebied. Het ontwerp van het oppervlaktewatersysteem zoals beschreven in het stedenbouwkundig plan heeft de capaciteit qua afvoer en berging om overtollig hemelwater te bergen en het waterpeil conform de regels van het hoogheemraadschap te handhaven. De waterlopen tussen de bebouwing, langs de centrale en rondom omvatten ook de compensatie voor het opvangen van hemelwater afkomstig van de toegevoegde gebouwen en verhard oppervlak. Het oppervlaktewater sluit aan op ander peilgebieden en de afvoeren naar waterlopen buiten het gebied. In de zuidoosthoek van het plangebied (nabij de ongelijkvloerse kruising van de Knibbelweg en de en heeft de het bergen van hemelwater in het oppervlaktewatersysteem.

De risico's voor wateroverlast en overstroming zijn gering. De bodemdaling en de risico's voor fundering zijn eveneens gering; er zijn geen maatregelen nodig.

Verder is een gietwatersysteem voorzien, waarmee het water wat in het gebied al aanwezig nuttig wordt ingezet in plaats van afgevoerd. Met het gietwatersysteem kan de watervraag van glastuinbouwbedrijven (ca. 10.000 m³ per hectare glas per jaar) grotendeels worden voorzien. Hiervoor wordt dan geen grondwater ingezet, wat ongewenste effecten van de grondwaterstand (verdroging) voorkomt.

De bebouwing wordt volgens de nieuwe BENG-eisen uit het bouwbesluit zeer energiezuinig en gasloos uitgevoerd. Ook worden de logistieke gebouwen volledige belegd met zonnepanelen, waarmee een deel van de energiebehoefte lokaal en duurzaam wordt opgewekt. Door de opzet van water en brede groenvoorzieningen wordt de opwarming van het stedelijke gebied en daardoor hittestress beperkt.

Conclusie

Met deze maatregelen levert het plan een mooie bijdrage aan de beperking van ongewenste klimaateffecten.

4.8 Ecologie

4.8.1 Beoordelingskader

De bescherming van natuur in Nederland is op te delen in gebied- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is vastgelegd in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming. Naast de natuurgebieden wordt ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) beschermd, ofwel de verbindingszones tussen bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden waarlangs diersoorten zich verplaatsen. Soortenbescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). Op grond van de wet Natuurbescherming is het verboden projecten te realiseren of handelingen te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen.

Projecten en plannen die aantoonbaar niet van invloed zijn c.q. geen bijdrage leveren aan de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden kunnen zonder natuurvergunning worden gerealiseerd. Als een project of plan wel stikstofeffecten kent, maar deze effecten komen in de plaats van bestaande stikstofeffecten van functies die aantoonbaar niet meer zullen plaatsvinden als gevolg van de ontwikkeling, dan is dit vergunningsvrij (geen extra effecten). In gevallen waarbij (extra) stikstofdepositie resteert op gevoelige habitats, is nader onderzoek nodig waaruit blijkt dat het effect niet significant is. In dat geval is naast deze zogenaamde 'passende beoordeling' ook een milieueffectrapportage nodig. Omdat veel natuurgebieden al overbelast zijn, is in die gevallen vergunningverlening onzeker.

Soortenbescherming

Soortenbescherming voor dieren en planten is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen aan (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten. Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht, zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

4.8.2 Beoordeling gebiedsbescherming

Natuurnetwerk

Ten noorden, aansluitend aan het plangebied ligt een strook grond die samen met de Vierde Tocht onderdeel is van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het betreft een verbindingszone naar het gebied de Groene Waterparel (zie figuur 4.3).



Figuur 4.3

NNN-gebied en verbindingszones nabij het plangebied (rode cirkel), stippellijn: locatie vijfde dorp

Zowel de verbindingszone als de Groene Waterparel (groene gebied in figuur 4.3) hebben het beheertype 'N00.01 Nog om te vormen naar natuur'. De verbindingszone ten noorden van het plangebied is nog niet ingericht.

De provincie heeft samen met de gemeente Zuidplas een alternatief op het oog voor de verbindingszone naar de Groene Waterparel, omdat met het realiseren van het Vijfde Dorp de kwaliteit van de zone onder druk komt te staan. Uit de brief van provincie Zuid-Holland van 22 maart 2022:

Stand van zaken ecologische verbindingszone

Zoals afgesproken in de Overeenkomst, wordt op dit moment de ecologische en financiële haalbaarheid van de realisatie van de nog te realiseren ecologische verbindingszone tussen de Krimpenervaard en het Bentwoud onderzocht. Deze ecologische verbindingszone zal door het Middengebied komen te lopen. In de Overeenkomst is afgesproken dat de gemeente Zuidplas en de provincie Zuid-Holland, op basis van de uitkomsten van dit onderzoek, afspraken gaan maken over de precieze ligging, financiën, uitvoering, planning en toekomstig beheer van deze ecologische verbindingszone. Deze afspraken worden daarna vastgelegd in een aparte Deelovereenkomst tussen de gemeente Zuidplas en de provincie Zuid-Holland.

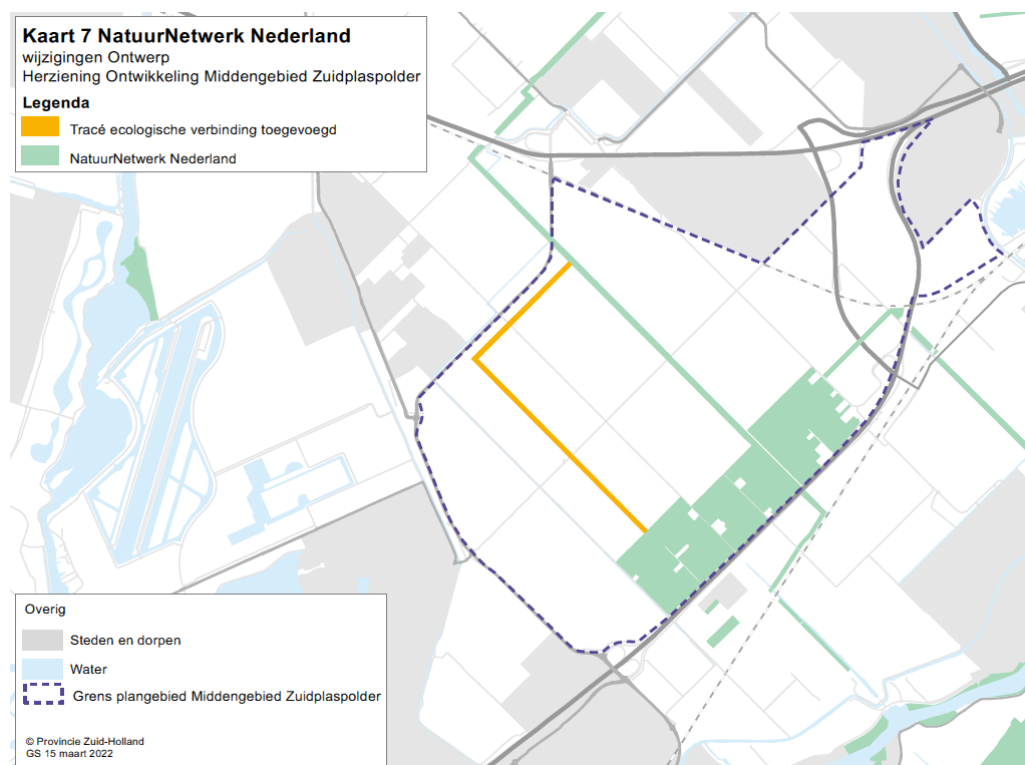
In dit onderzoek wordt ook gekeken of de ecologische verbindingszone in het Middengebied gerealiseerd kan worden binnen de zogenaamde Groene Schakel, een groene bufferzone aan de westkant van het Middengebied, in plaats van op het huidige tracé in het Middengebied. Het

onderzoek is nog niet afgerond en er kunnen dus nog geen conclusies getrokken worden over het meest geschikte tracé voor de ecologische verbindingszone.

Uit het MER, dat gekoppeld is aan deze Herziening, blijkt echter dat het huidige tracé door het Middengebied ongunstig scoort vanwege de te verwachten verstoring vanuit het Vijfde Dorp. Om die reden wordt aanbevolen om de ecologische verbindingszone in het Middengebied te realiseren in de Groene Schakel.

Op basis van bovenstaande hebben wij ervoor gekozen om in de voorliggende Ontwerp Herziening het huidige tracé van de ecologische verbindingszone in het Middengebied te handhaven en daar het tracé door de Groene Schakel aan toe te voegen. In de bijgevoegde Ontwerp Herziening wordt dat toegelicht.

Na de ter inzage legging van dit Ontwerp wordt besloten welke van deze twee tracés in de provinciale Omgevingsverordening wordt opgenomen. Daar zullen zowel de uitkomsten van bovengenoemd onderzoek als eventuele zienswijzen over dit onderwerp, bij betrokken worden.



Figuur 4.4

Omlegging natuurstrook (oranje); natuurstrook in plangebied Knibbelweg blijft intact.

De verbindingszone ten noorden van het plangebied, langs de Vierde Tocht blijft vooralsnog aangewezen. Omdat het natuurgebied Groene Waterparel en deze verbindingszone mogelijk worden ingericht, moet hier bij de planontwikkeling rekening mee worden gehouden.

In het ecologisch onderzoek is onderzocht welke soorten hier nu al voorkomen. Er komen enkele vleermuizen voor (niet de Meervleermuis), maar de zone fungeert niet als vliegroute of foerageergebied. Er zijn geen soorten of functies gevonden die nu al bescherming behoeven.

Om de mogelijke functie van verbindingszone in stand te laten, zijn enkele omstandigheden van belang. Dit betreft in elk geval de duisternis 's nachts ofwel de verlichting van het bedrijfsterrein en de lichtuitstraling van verlichting vanuit de panden. Vanwege de gewenste zichtbaarheid vanaf de A12 en de N21 voor resp. de logistiek en het bedrijventerrein is er een verlichtingsplan nodig om beide doelen (zichtbaarheid van bedrijfspanden en nachtelijke duisternis in de natuurzone) te kunnen bereiken. Door bedrijfslogo's en andere verlichte uitingen op het dak te plaatsen op enige afstand van de dakrand of door een de goed gekozen oriëntatie van (gevel)verlichting en een dichte terreinafscheiding, kunnen lichteffecten in de natuurzone afdoende worden beperkt. De terreinverlichting kan met opstelling van masten, gerichte armaturen en kleurgebruik zodanig vormgegeven worden dat de natuurstrook zo min mogelijk wordt aangelicht.

Natura-2000-gebieden en stikstof

Aangewezen natuurgebieden liggen op relatief grote afstand, waardoor alleen stikstofdepositie een mogelijk effect kan hebben. Ook het huidige agrarisch gebruik als bemeste grond voor akkerbouw kent een bepaalde stikstofemissie. Voor zover nieuwe plannen (aanlegfase en gebruiksfase) binnen dit bestaand gebruik is in te passen, is er geen significant extra effect op natuurgebieden en blijven deze plannen buiten de wettelijke regels voor gebiedsbescherming.

Mede gelet op het vervallen van de bouwvrijstelling door de uitspraak van de Raad van State van is nagegaan of de aanlegfase dan wel de gebruiksfase bepalend is voor de totale stikstofemissie. Uit deze beoordeling (opgenomen in de stikstofregeling in de bijlage bij de regels) wordt duidelijk dat de gebruiksfase veel meer emissie en depositie kent en daarmee bepalend is.

Het emissieniveau in de gebruiksfase hangt mede samen met de gehanteerde technieken c.q. de duurzame maatregelen die in het plangebied zullen worden gerealiseerd. Dit is weer afhankelijk van de functie. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de diverse duurzaamheidsmaatregelen die verplicht of vrijwillig in beeld zijn. Welke uiteindelijk getroffen zullen worden is nog niet zeker, maar de haalbaarheid van de (maximale) eindsituatie kan wel beoordeeld worden. Namelijk, of met de beschikbare technieken en opties de totale emissie van stikstof uit het plangebied zodanig beperkt kan worden dat dit juridisch hard toegestaan is volgens de natuurregelgeving. Met de beoogde gebruikers (logistiek, glastuinbouw) is hierover van gedachten gewisseld. Geconcludeerd is dat deze emissieniveau zeker haalbaar zijn.

Het bestemmingsplan moet de emissie/depositie per functie vastleggen c.q. beperken, zodat gegarandeerd is dat de emissie/depositie niet hoger kan worden dan de bestaande stikstofruimte. In dat geval kan gesteld worden dat de plannen buiten het regime van de Wet natuurbescherming blijven.

In de regels zijn bepalingen opgenomen waar bestemmingen aan moeten voldoen. In de verbeelding zijn hiervoor aanduidingen opgenomen. In de bijlage bij de regels is de stikstofsysteematiek nader uitgewerkt. Dit komt neer op het volgende:

- Per bestemming wordt in de regels emissiekengetallen opgenomen voor stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) per oppervlakte-eenheid. De vermenigvuldiging van het gebruikte

oppervlak met de betreffende emissiekengetal levert de totale, toegestane emissie van deze functie.

- Een project binnen het plangebied kan alleen toegestaan als het op depositieniveau voldoet aan de berekende totale emissie. Overschrijding van deze emissieruimte betekent een met het bestemmingsplan strijdig gebruik.
- Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijkingen van de deelbijdrage van een functie, mits er geen significante toename is van de depositie.
- Burgemeester en wethouders hebben de wijzigingsbevoegdheid om stikstofemissie en – depositie anders te ververdelen tussen functies, binnen de mogelijkheden die de Wet natuurbescherming biedt.

Met deze aanpak wordt, analoog aan de gebruikelijke regeling van geluidquota, juridisch hard geregeld dat de effecten van het totale plangebied binnen de afgesproken perken blijft.

4.8.3 Beoordeling soortenbescherming

In het kader van het plan zijn ecologische onderzoeken uitgevoerd (in bijlage X, 2015 en 10 december 2020). Uit de quickscan blijkt dat het mogelijk is dat met het plan jaarrond beschermde nesten of belangrijk leefgebied wordt aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde vogelsoorten. Het betreft hier de steenuil en buizerd. Daarom is nader onderzoek gedaan. Hieronder de resultaten.

Compensatiemaatregelen Steenuil

Nader onderzoek is gedaan om het voorkomen van territoria van steenuil na te gaan (zie het nader ecologisch onderzoek als bijlage bij deze toelichting). Tijdens het uitvoeren van dit nader onderzoek is gewerkt volgens het landelijk vastgestelde steenuilprotocol (opgesteld door Gegevensautoriteit Natuur, Zoogdiervereniging en Netwerk Groene Bureaus, 2017) en is beoordeeld in hoeverre het plangebied een functie heeft als zomer/ voortplantingsbiotoop en daarmee als vaste rust en verblijfplaats (territorium).

De Steenuil is inderdaad aangetroffen. Alle drie de locaties waar de Steenuil is aangetroffen blijven intact tijdens en na de voorgenomen ontwikkelingen. Echter een deel van het territorium (zijnde minder geschikt akkerland) van de Steenuil verdwijnt.

De ontwikkelplannen voorzien in een ecologische zone met natuurlijke oevers. Deze is door de Steenuil, welke zijn broedlocatie aan de Noordelijke Dwarsweg heeft, goed bereikbaar. De Steenuil kan de middelste ecologische zone bereiken via een aan te leggen calamiteitenroute, welke aan één zijde wordt voorzien van bomen en struiken. De grens tussen de achtertuinen langs de Knibbelweg en het geplande kassencomplex wordt ook voorzien van een overgangsgebied met groen. Op deze wijze wordt het arsenaal optimaal foerageergebied van de Steenuil uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie, namelijk; minder geschikt foerageergebied wordt optimaal geschikt foerageergebied.

Hierdoor worden compenserende maatregelen genomen in de vorm van primair geschikt jachtgebied. De uitvoering van compensatiemaatregelen wordt geborgd in een inrichtingsplan en er geldt een voorwaardelijke verplichting om dit te realiseren voordat de glastuinbouw wordt gerealiseerd..

Buizerd

Er is een nest aangetroffen dat geschikt is voor de Buizerd. Het nest van de Buizerd is jaarrond beschermd. Onderzocht is of het nest dat zich net buiten het plangebied maar binnen de verstorende invloedssfeer bevindt, door een buizerd wordt gebruikt. Uit nader onderzoek is gebleken dat het nest niet wordt gebruikt door de Buizerd. Hier hoeft daarom geen rekening mee te worden gehouden..

Aanlegfase

Uit de quickscan is tevens naar voren gekomen dat het mogelijk is dat vogels in het plangebied gaan broeden. Wanneer tijdens het broedseizoen wordt gestart met de werkzaamheden moet een ecooloog de situatie beoordelen. Optie is te starten met de werkzaamheden voor het broedseizoen en met constante verstoring (weekenden uitgezonderd) door te werken. Algemene soorten vogels komen door de verstoring niet tot broeden in het plangebied of binnen de directe verstorende invloedssfeer. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot augustus.

Voor algemene soorten vissen geldt ook de zorgplicht. Conform die zorgplicht worden alle vissen en amfibieën weggevangen en overgeplaatst. Bij het (gedeeltelijk) dempen van watergangen wordt naar open water toe gewerkt, zodat vissen en overige soorten in de richting van open water kunnen ontsnappen. Bij het dempen van een watergang waarbij vissen ingesloten raken moeten maatregelen worden genomen. Dieren die zich binnen het plangebied verschuilen moeten een kans krijgen zichzelf in veiligheid te brengen. Het aanleggen van het openbaar gebied en het bouwrijp maken van het plangebied dient hiervoor zorgvuldig te gebeuren. Het is van belang dat dit werk niet gedaan wordt in de richting van een drukke weg of watergang met steile oevers, dit om te waarborgen dat vluchtende dieren een kans hebben zich veilig elders te vestigen.

De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing. Advies hoe aan de zorgplicht invulling kan worden gegeven is vastgelegd in de quickscan.

4.8.4 Conclusie

Er loopt nog nader onderzoek naar aanleiding van de quickscan, de verwachting is dat een eventuele ontheffing en/of maatregelen geen probleem vormen en in te passen zijn. Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de daarvoor bestaande wet- en regelgeving (6 wetten en regelingen) voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het is een integrale wet die betrekking heeft op de museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Om het archeologisch erfgoed beter te beschermen, dient de gemeente bij het vaststellen van een ruimtelijk plan rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte monumenten.

Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan

dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een gebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden.

4.9.1 Beoordeling

In het kader van het plan is door RAAP een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (zie bijlage XIII). Op basis van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen kan worden geconcludeerd dat bij de uitvoering van de werkzaamheden (aanleg waterpartijen en uitgraven van de cunetten) geen archeologische waarden zullen worden verstoord. Zoals op basis van het bureauonderzoek reeds verwacht werd, bestaat de bodemopbouw in het onderzochte deel van het plangebied uit een afwisseling van mariene afzettingen op veen op fluviale afzettingen. Voor de mariene afzettingen en het onderliggende veenpakket gold op basis van het bureauonderzoek een lage verwachting. Beide lage verwachtingen zijn met het veldonderzoek bevestigd. Tijdens het booronderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor aanwezigheid van kansrijke zones/lagen in de fluviale afzettingen). Hiervoor liggen de onderzochte delen vermoedelijk te ver van de stroomgordel. Voor deze afzettingen geldt na afloop van het verkennend booronderzoek dan ook een lage verwachting. Los hiervan is de top van de fluviale afzettingen aangetroffen vanaf 8,1 m -NAP (2,6 m -Mv; boring 25). In nagenoeg alle boringen (m.u.v. boringen 21, 25 en 26) bevond de top van de fluviale afzettingen zich echter dieper dan 9,0 m -NAP (ca. 3,3 m -Mv). Dit is ruim buiten het bereik van de geplande graafwerkzaamheden (tot ca. 2,0 m -Mv)

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen ten behoeve van fase 1 geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt de gemeente Zuidplas een formeel besluit.

Het plangebied in dit bestemmingsplan is ten opzichte van het uitgevoerde archeologisch onderzoek iets vergroot. Gezien het karakter en homogeniteit van het gebied is de verwachting dat ook voor de gronden die niet in het onderzoek zijn meegenomen geen grote belemmeringen zijn te verwachten. In het kader van de bouwvergunningen en bouwwerkzaamheden worden de wordt rekening gehouden met de richtlijnen als er onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen.

4.9.2 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.10 Externe veiligheid, bereikbaarheid en blusvoorzieningen

4.10.1 Algemeen

Voor bestemmingsplannen is wet- en regelgeving inzake veiligheidsrisico's aan de orde. Dit kunnen risico's zijn die zware bedrijven kunnen veroorzaken maar ook door transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Kwetsbare bestemmingen zoals bijvoorbeeld scholen, zorgfuncties of woningen moeten voldoende afstand houden tot dergelijke bedrijven en transportroutes. Ook kunnen er beperkingen aan de bebouwingsdichtheid gewenst zijn. De normen en richtlijnen voor risico's komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Voor externe veiligheid bestaan twee normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar (kans op één dode per jaar, mag maximaal één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.
- Het groepsrisico beschrijft de kans dat groepen personen gelijktijdig het slachtoffer worden van een ongeval. Deze kans wordt mede bepaald door het aantal personen dat zich bevindt in het invloedgebied van een risicobron (het gebied waar dodelijke effecten van ongevalsscenario's optreden). Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde: het bevoegd gezag dient het geaccepteerde niveau van het groepsrisico te verantwoorden door bij besluitvorming in te gaan op de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

In april 2011 is door de gemeente Zuidplas de "Visie Externe Veiligheid" vastgesteld (hierna te noemen: Visie EV). Met de Visie EV geeft de gemeente Zuidplas aan hoe zij bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op een verantwoorde manier wil omgaan met externe veiligheid. Nieuwe ruimtelijke plannen worden aan deze kaders worden getoetst. Voor de verantwoording van het groepsrisico zijn in de visie voorwaarden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden.

De inrichting van een nieuw bedrijventerrein vraagt verder om goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en adequate offensieve en defensieve bluswatervoorzieningen.

De Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) heeft advies uitbracht over de situatie en inrichting van het plangebied. In bijlage XI is dit verder uitgewerkt. Hieronder de beoordeling op hoofdlijnen. De verdere inrichting en ontwerp van gebouwen en openbare ruimte word met de brandweer nog nader afgestemd.

4.10.2 Beoordeling

Onderzocht is of risicobronnen binnen of nabij het plangebied zijn gelegen die hierop van invloed zijn (zie bijlage XI). In de rapportage wordt achtereenvolgens ingegaan op:

1. Regelgeving en beleid die gelden voor externe veiligheid en het advies van de brandweer voor dit plan.
2. Een afbakening van het plangebied, een overzicht van de aanwezige risicobronnen en de beïnvloeding door andere toekomstige ontwikkelingen.

3. De invloed en risico's door Rotterdam-The Hague Airport (RtHA).
4. Buisleidingen: een actualisatie van eerder uitgevoerde risicoberekeningen en de mogelijkheid van nieuwe buisleidingen voor gevaarlijke stoffen in gereserveerde buisleidingenstrook.
5. Toetsing aan gemeentelijk beleid.
6. Maatregelen en voorzieningen in het gebied (bluswatervoorzieningen, brandveiligheid, gevaarlijke stoffen, zonnepanelen, energiesystemen, afschakelbare mechanische ventilatie).
7. Verantwoording van het groepsrisico.

Uit de rapportage blijkt dat de transportroutes over de A12 en het spoor op meer dan 200 meter van het plangebied liggen. Plaatsgebonden risico en groepsrisico spelen dan geen rol. Wel kunnen toxische effecten van calamiteiten met gevaarlijke stoffen het plangebied bereiken. Hiertegen zijn adequate organisatorische maatregelen te treffen, zoals na adequate alarmering in het gebied binnen schuilen, het sluiten van ramen en deuren en het afschakelen van de ventilatie. Het lokale transport met gevaarlijke stoffen over de N219 is zodanig gering dat dit eveneens niet van invloed is.

Verder zijn alleen Rotterdam - The Hague Airport (RtHA) en buisleidingen relevant. In de rapportage is beoordeeld dat voor RtHA het plaatsgebonden risico geen belemmering oplevert, en dat het toekomstige groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde is. Hiervoor geldt alleen een 'lichte verantwoordingsplicht'.

Voor wat betreft de aanwezige en toekomstige buisleidingen vormt het plaatsgevonden risico geen belemmering. Voor de bestaande gasleidingen (gasleidingen A 553 en A 803) is er een toename in het groepsrisico door de planontwikkeling, maar het groepsrisico blijft een factor 1.000 onder de oriëntatiewaarde. Dat is laag te noemen.

In de rapportage wordt verder ingegaan op de maatregelen en voorzieningen in het gebied en wordt het groepsrisico verantwoord. Uit de verantwoording blijkt dat het toekomstig gebruik van de leidingenstrook niet wordt beperkt door de planontwikkeling. Met de genoemde maatregelen is ook uitbreiding van buisleidingen in de leidingenstrook geen probleem.

Er komt een gegarandeerde calamiteitenroute tussen de Knibbelweg en de Centrale As voor het geval dat de toegang via het kruispunt van de Centrale As met de N219 is geblokkeerd. Het gebied is goed in te richten met offensieve bluswatervoorzieningen; op de logistieke kavels is vanwege de grote oppervlakte de exacte locatie van brandkranen of brandputten afhankelijk van de locatie en omvang van de bebouwing. De watergangen in het gebied zijn geschikt als defensieve bluswatervoorzieningen en er is in het openbare gebied voldoende ruimte voor opstelplaatsen

Het groepsrisiconiveau kan in voorkomende gevallen door organisatorische maatregelen sterk worden verlaagd. Er is geen aanleiding om het lokaliseren van het kantoor bij een logistiek bedrijf aan de zijde van de A12 te verbieden.

Op basis van de inhoud van deze rapportage is het groepsrisico in het plangebied, nu en in de toekomst, aanvaardbaar te achten.

4.10.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. De bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten en de nodige bluswatervoorzieningen zijn op goed niveau te brengen.

4.11 Ontplobbare oorlogsresten

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de munitie uit de Tweede Wereldoorlog niet tot de gewenste uitwerking kwam en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Op grond van Arbowetgeving moet in alle gevallen waarin gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de werknemers kan bestaan door de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten een oriënterend onderzoek worden gedaan voordat werkzaamheden kunnen starten. Op basis hiervan kan vervolgens weer meer onderzoek nodig zijn.

Uit eerder uitgevoerd grootschalig vooronderzoek blijkt dat het plangebied onverdacht is op ontplofbare oorlogsresten. Verder onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is volgens ODMH niet noodzakelijk. Dit belemmert de planvorming dus niet.

Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, kan ODMH niet met zekerheid stellen dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planvorm

5.1.1 Algemeen

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van 37,5 ha, waarvan 15 ha bestemd is voor logistieke bedrijvigheid, 4 ha voor kleinschalige bedrijvigheid, 18,5 ha voor glastuinbouw, en van 7 nieuwe woningen in de lintzone aan de Knibbelweg. De overige, bestaande functies aan de Knibbelweg worden conserverend bestemd, zoals enkele woningen die eerder met vergunningen zijn gerealiseerd. De aanwezige uitwerkingsplicht uit het moederplan is nu vervuld.

Een bestemmingsplan is een regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de toekenning van bestemmingen heeft geleid.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de uitgave Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen uit 2012, kortweg SVBP2012.

5.1.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op de planlocatie. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.1.3 De regels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding toegekende bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene wat werkelijk noodzakelijk is, is geregeld. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om middels een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering hiervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader gedefinieerd, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de

verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit regels voor afwijkingen en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het (toegestane) gebruik van de betreffende gronden. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten respectievelijk regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen en overgangs- en slotregels.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In het eerste artikel zijn definities opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de planregels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Agrarisch - Glastuinbouw

Voor de glastuinbouwbedrijvigheid is de bestemming 'Agrarisch –Glastuinbouw' opgenomen. Binnen deze bestemming is een grootschalig gesloten glastuinbouwgebied toegestaan met volwaardige tuinbouwbedrijven en sierteeltbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt (groenten, bloemen, substraat, belicht en niet-belicht), met de daarbij behorende kassen, klimaathallen, warenhuizen, of andere opstallen van glas, alsmede hulpgebouwen, stookhuizen en/of ketelhuizen. Langs de centrale as is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de bouwhoogte te verhogen tot 15 meter.

Artikel 4: Bedrijventerrein

Binnen deze bestemming worden de nieuwe bedrijven mogelijk gemaakt in de noordoostelijke hoek van het plangebied. Toegestaan zijn uitsluitend bedrijven uit de categorieën 1 t/m 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten 2, en met een kavel kleiner dan 3 ha. Er is een regel opgenomen dat voor de breedte van de kavels voldaan moet worden aan de regels uit het Beeldkwaliteitsplan. Dit waarborgt dat er niet te grote verschillen ontstaan in de oppervlakte van de kavels, bijvoorbeeld 1 zeer grote en 2 zeer kleine.

Artikel 5: Bedrijventerrein - Logistiek

In deze bestemming zijn de gronden specifiek bestemd voor grootschalige logistieke bedrijvigheid. Hierbij mag de bedrijvigheid behoren tot maximaal categorie 3.2. Andere bedrijvigheid is hier uitgesloten.

Artikel 6: Groen

Deze bestemming voorziet onder andere voor de inpassing van een groenstrook met natuurvriendelijke oevers tussen de glastuinbouw/bedrijventerrein en de woningen aan de

Knibbelweg. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw dat eerst het inrichtingsplan voor deze bestemming achter de woningen aan de Knibbelweg moet worden gerealiseerd voordat de kassen gebouwd kunnen worden (*het inrichtingsplan is nog niet beschikbaar en wordt opgesteld en toegevoegd in het kader van het vast te stellen bestemmingsplan, tezamen met het ontwerp van het watersysteem*). Ook worden er watergangen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in toegestaan.

Artikel 7: Tuin

De voortuinen bij de woningen in het lint hebben de bestemming ‘Tuin’ gekregen. Naast tuinen, gazon en open terreinen zijn de gronden mede bestemd voor watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, toegangspaden, in- en uitritten en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend erkers bij de hoofdgebouwen worden gebouwd, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde. Voor beide zijn maatvoeringsbepalingen in de regels opgenomen.

Artikel 8: Verkeer

De interne ontsluitingswegen binnen Knibbelweg-Oost en de aansluiting op de N219 zijn bestemd tot ‘Verkeer’. Binnen deze bestemming zijn wegen met de functie van verblijf/verblijfsgebied en ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden toegestaan, alsmede voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bermen en groenvoorzieningen, watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, (ondergrondse) afvalverzamelingspunten, voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, geluidwerende voorzieningen en geluidsreducerende maatregelen en verbindingen ten behoeve van het wegverkeer (bruggen) en overige kunstwerken en infrastructurele voorzieningen (waaronder gietwatervoorzieningen).

Artikel 9: Wonen

De nieuwe woningen in het lint zijn bestemd tot ‘Wonen’. In beginsel is per bouwperceel maximaal één woning toegestaan. In de zuidoostelijke hoek van het lint zijn 2 locaties met twee-onder-één-kappers voorzien. Elke woning heeft een eigen bouwperceel. Er is een regel opgenomen die vastlegt hoeveel ruimte er om vrijstaande en halfvrijstaande woningen aangehouden moet worden. Het ontwerp van de nieuwe woningen moet in lijn zijn met het Beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 10: Anti-dubbeltelregel

In dit plan zijn sommige bouwregels gerelateerd aan de oppervlakte van gronden, bijvoorbeeld aan de oppervlakte van een bouwperceel. Indien dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking worden genomen bij het verlenen van (verschillende) omgevingsvergunningen, zouden de bebouwingsmogelijkheden daardoor onbedoeld verruimd kunnen worden. De anti-dubbeltelregel voorkomt dit.

Artikel 11: Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de algemene bepalingen opgenomen die van toepassing zijn bij bouwwerkzaamheden. Dit artikel bevat onder andere regels voor ondergronds bouwen.

Artikel 12: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft voor dit plan een beperking met betrekking tot het toegestane gebruik van gronden. Het gaat hierbij om ongewenst gebruik of gebruik dat enige vorm van hinder kan veroorzaken, waardoor het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast.

Artikel 13: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen voor de geluidszones van spoor en weg, voor de veiligheidszones als gevolg van de aardgastransportleidingen en als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de N219. Daarnaast staan hier regels over de verdeling van de bestaande stikstofemissieruimte over en binnen de diverse bestemmingen.

Artikel 14: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de regels voor afwijkingen uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, die middels een omgevingsvergunning kunnen worden toegestaan. De onderhavige regeling voorziet, in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van deze afwijkingen.

Artikel 15: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsregel opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Verder is hier de bevoegdheid opgenomen om de stikstofregeling aan te passen als dat wenselijk en/of nodig is in het kader van de Wet natuurbescherming.

Artikel 16: Overige regels

In dit artikel zijn enkele algemene regels geformuleerd over eisen die de gemeente kan stellen bij verschillende aspecten.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17: Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de hierin opgenomen regels. Onder bepaalde voorwaarden mogen deze strijdigheden qua bebouwing en/of gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 18: Slotregel

In dit artikel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 8 toegelicht.

6.1.1 Grondexploitatie

Afdeling 6.4 van de Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbij eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard: het primaat ligt bij vrijwillige, privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Deze privaatrechtelijke afspraken worden vastgelegd in ofwel een anterieure overeenkomst (als er nog geen exploitatieplan is vastgesteld) of in een posterieure overeenkomst (als er wel al een exploitatieplan is vastgesteld).

Artikel 6.12 van de Wro bepaalt dat de gemeenteraad verplicht is om, voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan vast te stellen. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

In dit geval gaat het om ‘de bouw van één of meer hoofdgebouwen’ als bedoeld in artikel 6.2.1 onder b van het Bro. Dit betekent dat de gemeenteraad verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad hoeft, in afwijking van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro alsnog geen exploitatieplan vast te stellen, als:

1. het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
2. de gezamenlijk te verhalen kosten minder dan € 10.000,- bedragen;
3. de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen betreffen.

De met een exploitatieplan te verhalen kosten zijn bovendien limitatief opgenomen in een kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6 van het Bro). Kosten die niet genoemd zijn in de kostensoortenlijst, mogen niet via het exploitatieplan verhaald worden. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is op 9 oktober 2013 (SOK 2013) een anterieure overeenkomst gesloten en aanvullend is door gemeente en initiatiefnemer een Allonge 2021 getekend, waarin de geactualiseerde afspraken zijn vastgelegd. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd, waarmee er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden. Ook is hierin een planschadeovereenkomst opgenomen en worden er eisen gesteld aan de locatie en fasering. Het plan is daarmee dan ook economisch uitvoerbaar.

6.1.2 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaatsvinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in geding zijn. Geconstateerd is dat voor de beoogde ontwikkeling met name de belangen van Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard in het geding zijn. Aan het vooroverleg met het waterschap is invulling gegeven door een watertoets uit te voeren. De resultaten hiervan zijn verwerkt in paragraaf 4.8 van deze toelichting. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ook voor een reactie aan de andere overlegpartners van de gemeente toegezonden.

6.2.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en moet ook via de elektronische weg geschieden (via www.ruimtelijkeplannen.nl). Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het plan naar voren te brengen. De eventueel naar voren gebrachte zienswijzen worden bij het vast te stellen bestemmingsplan in deze paragraaf of in een separate bijlage van een gemeentelijke reactie voorzien.

6.2.3 Vaststellingsfase

Met inachtneming en beantwoording van eventuele zienswijzen wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Zuidplas vastgesteld, al dan niet met inbegrip van wijzigingen (naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve). De Nota van beantwoording is bijgevoegd bij de toelichting als bijlage XIV. Hierna wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die een eventuele zienswijze naar voren hebben gebracht en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij niet tijdig hun zienswijze naar voren hebben gebracht, kunnen gedurende deze periode beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan iedere belanghebbende beroep instellen over gewijzigde onderdelen in het bestemmingsplan. Na deze periode treedt het bestemmingsplan in werking, behalve wanneer ook om een schorsing van de inwerkingtreding wordt gevraagd (voorlopige voorziening).

Bijlage I

Nota van Uitgangspunten

Bijlage II

Stedenbouwkundig plan

Bijlage III

Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage IV

M.e.r-beoordeling

Bijlage V

Verkeersonderzoek en kruispuntberekening

Bijlage VI
Luchtkwaliteit

Bijlage VII
Wegverkeerslawaaï

Bijlage VIII
Bodemonderzoeken

Bijlage IX

Water- en klimaattoets

Bijlage X

Ecologische onderzoeken soortenbescherming

Zie voor het onderzoek gebiedsbescherming (stikstofdepositie in natuurgebieden) de bijlage Regeling stikstof bij de regels.

Bijlage XI

Externe veiligheid

Bijlage XII

Duurzaamheidsconcept

Bijlage XIII
Archeologie

Bijlage XIV

Nota van beantwoording zienswijzen

