

Herstelbesluit Chw Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2

Vastgesteld



Sweco Nederland B.V.	Handelsregister 30129769
Onderwerp	Middengebied Zuidplaspolder 2
Projectnummer	51007971
Gecontroleerd door	Pedro Mol
Klant	Gemeente Zuidplas
Versie	Vastgesteld
Vrijgegeven door	Ineke Wouda van der Giessen
Datum	04-02-2026
Auteur	Stijn Vlugt
Document referentie	Toelichting bp Middengebied Zuidplaspolder 2

Inhoudsopgave toelichting

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Crisis- en herstelwet	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4	Leeswijzer	7
2.	Het plangebied	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Ontstaansgeschiedenis en huidige situatie	9
2.3	Toekomstige situatie	10
2.4	Meegenomen wijzigingen	13
2.5	Uitspraak Knibbelweg 60 – Raad van State	19
3.	Beleidskader	21
3.1	Europees beleid	21
3.1.1	Kaderrichtlijn Water	21
3.2	Rijksbeleid	22
3.2.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	22
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	22
3.2.3	Besluit ruimtelijke ordening	24
3.2.4	Kamerbrief Water en Bodem sturend	25
3.3	Provinciaal beleid	25
3.3.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	25
3.3.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland	26
3.4	Waterschapsbeleid	33
3.4.1	Waterbeheerprogramma 2022-2027	33
3.4.2	Beleid waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012	34
3.4.3	Convenant Klimaatadaptief Bouwen	34
3.5	Gemeentelijk beleid	35
3.5.1	Omgevingsvisie Zuidplas	35
3.5.2	Structuurvisie Zuidplas 2030	36
3.5.3	Woonvisie 2025 – Dorps wonen in Zuidplas	37
3.5.4	Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas	38
4.	Omgevingsaspecten	40
4.1	Inleiding	40
4.2	Milieueffectrapportage	40
4.3	Mobiliteit	42

4.4	Geluid	42
4.5	Luchtkwaliteit	45
4.6	Externe veiligheid	45
4.7	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	50
4.8	Bodem	51
4.9	Water	52
4.10	Natuur 54	
4.11	Ontpofbare Oorlogsresten	57
4.12	Bedrijven en milieuzonering	57
4.13	Klimaatadaptatie en duurzaamheid	58
5.	Juridische toelichting	60
5.1	Inleiding	60
5.2	Artikelsgewijze toelichting	60
5.2.1	Inleidende regels	60
5.2.2	Bestemmingsregels	61
5.2.3	Algemene regels	63
5.2.4	Overgangs- en slotregel	64
6.	Economische uitvoerbaarheid	65
6.1	Wettelijk kader	65
6.2	Consequenties plangebied	65
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
7.1	Participatie en vooroverleg	66
7.2	Ontwerp	68
7.3	Herstelbesluit	68

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Zuidelijke Randstad is een snelgroeiende regio van kleine en grote steden en dorpen, dooraderd met rivieren, polders en plassen. Deze steden, dorpen en landschappen in de Zuidelijke Randstad staan echter voor een aantal belangrijke opgaven in de komende jaren. Er moet worden nagedacht over hoe moet worden omgegaan met thema's als klimaatverandering, energietransitie, waterbestendigheid, mobiliteit, bodemdaling, de terugloop van biodiversiteit, maar ook de woningnood. Daarnaast verandert de landbouw, groeit en vergrijsst de bevolking en wordt de gemiddelde omvang van huishoudens wordt kleiner. Door al deze ontwikkelingen is het steeds lastiger om voor iedereen een toekomstbestendige en aantrekkelijke woning te vinden.

De Zuidplaspolder is een belangrijke ontwikkellocatie in de Zuidelijke Randstad, waarmee ingespeeld wordt op de bovenstaande opgaven. Hier liggen actuele opgaven rondom landschap, natuur, water, recreatie, wonen en werken. De gemeente Zuidplas heeft het voornemen om in het Middengebied van de Zuidplaspolder een nieuw dorp en twee bedrijventerreinen te realiseren. Daarbij wordt er ingezet op natuurontwikkeling in de Groene Schakel. Het gaat om een integrale gebiedsontwikkeling waarin ruimte wordt geboden aan woningen, bedrijvigheid, (maatschappelijke) voorzieningen, infrastructuur en natuur. De kern van de ontwikkeling wordt gevormd door de realisatie van een nieuw dorp van 8.000 woningen. De gemeenteraad van Zuidplas stelde in 2021 een Masterplan voor het Middengebied vast waarin deze ontwikkeling en ambities zijn uitgewerkt (zie bijlage 1). Het Middengebied van de Zuidplaspolder ligt tussen de A20, A12, N219 en de spoorlijn Gouda-Den Haag. Rondom het Middengebied Zuidplaspolder liggen de vier bestaande kernen van de gemeente Zuidplas: Nieuwerkerk aan den IJssel, Moordrecht, Zevenhuizen en Moerkapelle.

Voor de ontwikkeling van het Middengebied worden twee bestemmingsplannen opgesteld. Het gaat hier om een bestemmingsplan dat toeziet op het ontwikkelgedeelte met onder andere de ontwikkeling van de 8.000 woningen en de twee bedrijventerreinen en een bestemmingsplan, waarbij hoofdzakelijk de bestaande situatie wordt geregeld, aangevuld met ambities en aangepast op de meest actuele juridische termen en regelgeving (hierna: conserverend bestemmingsplan).

Dit bestemmingsplan ziet op het conserverende deel van het Middengebied. Met het conserverende bestemmingsplan wordt ervoor gezorgd dat het huidige landschappelijke en dorpse karakter rondom het nieuwe dorp behouden blijft.

Daarnaast gelden er op dit moment in het Middengebied meerdere versnipperde, soms verouderde, bestemmingsplannen. Met dit bestemmingsplan worden deze bestemmingsplannen samengevoegd en geüpdatet tot één bestemmingsplan dat aansluit op het huidige beleid van de gemeente Zuidplas.

Ook heeft het bestemmingsplan de ambitie om beperkte ruimte mogelijk te maken voor transformatie van kassen en bedrijfsbebouwing naar natuur en beperkte lintbebouwing in de vorm van woningen (conform het Ruimte-voor-ruimteprincipe). Daarnaast zijn er een aantal principeverzoeken meegenomen die passen binnen de doelstellingen van het Masterplan. Deze zijn te vinden in paragraaf 2.4.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de deelgebieden de Groene Waterparel, de Groene Schakel en de Agrarische Zone uit het Masterplan. Naast dit bestemmingsplan is een tweede bestemmingsplan opgesteld voor de gronden in het Middengebied van de Zuidplaspolder die in dit bestemmingsplan niet aan bod komen. In dat bestemmingsplan ligt de nadruk op de ontwikkeling van het Vijfde Dorp en de twee bedrijventerreinen.



Figuur 1.1 Het Middengebied Zuidplaspolder in de zuidelijke Randstad

1.2 Crisis- en herstelwet

Onderhavig bestemmingsplan betreft een Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan. Het Chw-bestemmingsplan kijkt verder dan alleen het bereiken van een goede ruimtelijke ordening, een veilige en gezonde fysieke leefomgeving staat centraal. Het bestemmingsplan wordt onder het huidige juridisch-planologische regime van de Wet ruimtelijke ordening in procedure gebracht en vastgesteld. Wel wordt het plan al deels in lijn met de Omgevingswet opgesteld. Dit vertaalt zich onder andere in de volgende uitgangspunten:

- De terminologie sluit al deels aan bij de Omgevingswet.

- Het Chw-bestemmingsplan is niet alleen gericht op een ‘goede ruimtelijke ordening’ maar op de gehele fysieke leefomgeving.
- De regels van het Chw-bestemmingsplan borgen dat de ambities en doelen behaald worden.
- Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. Voor dit plan is al sinds de fase van het Masterplan aandacht voor de dialoog met de omgeving en deze omgevingsdialoog wordt voortgezet.
- Het Chw-bestemmingsplan heeft een planperiode van 20 jaar.

Het Chw-bestemmingsplan schrijft geen gedetailleerd eindbeeld voor, maar een kader met flexibiliteit voor de exacte uitwerking.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied geldt momenteel een groot aantal bestemmingsplannen. Deze plannen voorzien in een planologische regeling voor de bestaande functies in het gebied. Dit zijn voornamelijk agrarische bestemmingen en, met name aan de linten, ook woon- en bedrijfsbestemmingen en de bestemming natuur. Met dit bestemmingsplan worden deze bestemmingsplannen samengevoegd en geüpdatet tot één bestemmingsplan dat aansluit op het huidige beleid van de gemeente Zuidplas.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de toelichting is een beschrijving van het plangebied opgenomen en zijn de aan het plan ten grondslag gelegen keuzes en beleidsuitgangspunten beschreven.

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en geeft aan welke ontwikkelingen zich voordoen in het plangebied. De voor het plan relevante beleidsuitspraken van rijk, provincie en regio en het eigen gemeentelijke beleid zijn in hoofdstuk 3 beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten en de relevante omgevingsaspecten. Hierbij vindt er een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten plaats.

Een toelichting op het juridische systematiek, een omschrijving van de afzonderlijke bestemmingen is beschreven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven en in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedures.

2. Het plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de ruimtelijke structuur van het plangebied van dit bestemmingsplan beschreven aan de hand van de historische ontwikkeling, de huidige situatie en de nieuwe ontwikkelingen. Aandacht is besteed aan functies en structuren zoals de bebouwingsstructuur en de weg-, water en groenstructuur van het plangebied. Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van het plangebied.



Figuur 2.1 Indicatie begrenzing plangebied van dit bestemmingsplan (rood omlijnd)

2.2 Ontstaansgeschiedenis en huidige situatie

De Zuidplaspolder, waarbinnen het plangebied is gelegen, is ontstaan uit verveende binnenmeren die na aanleg van ringvaarten tot droogmakerijen bemalen werden. Door intensieve veenwinning heeft tot in de 19e eeuw een groot meer bestaan, de Zuidplas. In 1816 is besloten om over te gaan tot het droogleggen van de plas. 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 (circa 10 procent), rechthoekig verkavelde polder met lange, smalle kavels.

De boerderijen werden verspreid langs de wegen in de polder gebouwd. Het nederzettingpatroon onderscheidt zich daarmee duidelijk van het patroon in oudere polders (zoals Esse, Gansdorp en Blaardorp), waar de bebouwing in linten tot stand kwam.

De huidige situatie is als het ware een spiegel van de ontstaansgeschiedenis. De landschappelijke hoofdstructuur van de polder bestaat nu ook nog uit lanen linten, tochten en een ringvaart. De hoofdstructuur van de polder beschikt over een efficiënte waterstructuur en een afvoer naar de Hollandsche IJssel, waarbij de polder gebruik maakt van het aanwezige hoogteverschil in de droogmakerij. De hoofdopzet hiervan is als volgt: ringvaart en ringdijk, met daartussen een rationeel stelsel van orthogonale tochten en linten. Tussen de tochten liggen open velden met een opeenvolging van sloten.

Binnen dit polderraamwerk zijn verschillende soorten bebouwing te vinden: agrarisch en kleinschalig, maar ook meer grootschalige bedrijven en woonwijken. Langs de linten ligt een mix van kleinschalige woon- en werkbebouwing op erven en soms grotere bedrijven/kassen daarachter. Richting Moerkapelle zijn veel kassen te vinden. Daarnaast wordt het plangebied omgeven door enkele woongebieden. Ten zuiden van het Middengebied ligt op korte afstand Nieuwerkerk aan den IJssel. De bebouwing wordt van het plangebied gescheiden door de A20 en N219. Ten zuidwesten van het plangebied ligt op korte afstand van de plangrens de wijk Nesselande, onderdeel van de gemeente Rotterdam. De wijk wordt van het plangebied gescheiden door de N219. Ten slotte ligt ten westen van het Middengebied Zevenhuizen. Aangrenzend aan het plangebied ligt aan de andere kant van de N219 de nieuwbouwwijk Koningskwartier.

De belangrijkste ontsluitingswegen van het Middengebied zijn de N219 en de A20. In het plangebied liggen meerdere noordwest-zuidoost-georiënteerde wegen: de Bierhoogtweg/Tweede Tochtweg en de Knibbelweg/Derde Tochtweg. Het plangebied wordt daarnaast van het noordoosten naar het zuidwesten doorkruist door de Zuidelijke Dwarsweg. Deze wegen zijn veelal lange, rechte en smalle polderwegen, waaraan (agrarische) bedrijvigheid en glastuinbouw zijn gelegen.

2.3 Toekomstige situatie

Voor de ontwikkeling van het Middengebiet in de Zuidplaspolder is op 19 mei 2021 het Masterplan Middengebiet Zuidplaspolder vastgesteld. Het Masterplan bevat de uitgangspunten van het planvoornemen en de hoofdlijnen voor het (ruimtelijk) raamwerk van de ontwikkeling. De structuur en de beoogde fasering van de ontwikkeling zijn hierin vastgelegd. Het masterplan vormt de basis voor het opstellen van het bestemmingsplan.

In het Masterplan is het Middengebiet opgedeeld in verschillende deelgebieden. Voor elk van deze deelgebieden zijn ambities en ontwikkelopgaves opgesteld. Hier wordt concreter ingegaan op de toekomstige situatie per deelgebied. In het Middengebiet zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden (zie ook figuur 2.2 op pagina 12 van deze plantoelichting):

- Het Vijfde Dorp;
- Buitenplaatsen;
- Koning Willem I Bos;
- Bedrijventerrein;
- Energielandschap;
- Groene Schakel;
- Groene Waterparel;
- Agrarische zone tussen 1^e en 2^e tocht.

Dit conserverende bestemmingsplan omvat de deelgebieden de Groene Schakel, de Groene Waterparel en de Agrarische zone tussen de 1^e en 2^e tocht. De overige deelgebieden die in het Masterplan worden genoemd worden, worden mogelijk gemaakt in het eerste bestemmingsplan (het ontwikkelgebied) voor het Middengebiet.

Groene Schakel

De Groene Schakel is het toekomstig landschap met versterking van de natuurwaarden en recreatiemogelijkheden ten westen van het Vijfde Dorp. Deze landschappelijke buffer is bedoeld om het Vijfde Dorp vrijliggend in het landschap te situeren. De ambitie van de gemeente Zuidplas is om het gebied direct grenzend aan het Vijfde Dorp geleidelijk te herstructureren tot robuuste, landschappelijke buffer aan de zuidwestelijke zijde van het Vijfde Dorp met recreatieve ontsluitingen en versterkte biodiversiteit. Het uitgangspunt daarbij is om het totale bebouwd oppervlak in de Groene Schakel te verminderen en het landschap te vergroenen. Binnen de Groene Schakel worden twee deelgebieden onderscheiden: de open polder en het Couilisselandschap. Voor deze gebieden geldt een specifieke aanpak die passend met de huidige situatie met elk een specifieke aanpak die passend is met de huidige situatie.

De open polder (tussen de 2^e en 3^e tocht)

In dit deel van de polder is de ambitie om de openheid en lange zichtlijnen zoveel mogelijk te behouden en versterken.

Binnen het open polderlandschap is het toevoegen van bebouwing niet toegestaan zonder dat daarvoor per saldo het bebouwd oppervlak afneemt. De gemeente Zuidplas wil in dit gebied de bebouwing in absolute zin verminderen en stimuleert de sloop van bebouwing door middel van een ruimte-voor-ruimte regeling. Partijen krijgen daarvoor de mogelijkheid een of meerdere woning(en) toe te voegen langs de Bierhoogtweg/2^e tocht en Knibbelweg aan de

zuidwestzijde van het Vijfde Dorp, mits zij voldoen aan een aantal voorwaarden die in de regels terug te vinden zijn.

In dit deelgebied realiseert de gemeente Zuidplas samen met de provincie Zuid-Holland ook een Ecologische Verbindingszone (EVZ) midden tussen de Tweede en Derde Tocht. Het creëren van een werkende EVZ vraagt investeringen in vernatting en vershraling. Ook is het overbruggen van infrastructurele barrières van belang.

Ambities voor Duurzame Ontwikkeling in de Groene Schakel

Het hart van het Middengebied in de Groene Schakel, Zuidplas, wordt gevormd door een visie die natuurbehoud, ruimtelijke kwaliteit en duurzame ontwikkeling als centrale pijlers heeft. In het Masterplan Middengebied zijn concrete bouwstenen en richtlijnen beschreven om duurzame ontwikkeling in de Groene Schakel mogelijk te maken. Essentieel hierbij is het behoud van de openheid van het landschap en het tegengaan van verdere bebouwing.

De Groene Schakel heeft twee belangrijke doelen:

1. Een robuuste, landschappelijke buffer creëren/behouden tussen Nieuwerkerk aan den IJssel en het nieuwe dorp, waarbinnen de openheid van de polder op een aantal zichtlijnen beleefbaar blijft;
2. Een landschappelijke, ecologische en (extensieve) recreatieve schakel vormen tussen Eendragtspolder/De Rotte aan de ene kant en de Hollandsche IJssel/ Krimpenerwaard aan de andere kant;

De doelstelling is helder: het koesteren en versterken van de openheid en de lange zichtlijnen in dit gebied. Bestaande bebouwing maakt plaats voor ongerepte natuur, en nieuwe bouwinitiatieven worden geweerd, wat resulteert in het behoud van het karakteristieke open polderlandschap. Deze benadering garandeert niet alleen behoud van de esthetiek, maar ook de bescherming van vitale ecologische verbindingzones.

Om de balans tussen menselijke behoeften en natuur te bewaren, is de Ruimte-voor-Ruimte Regeling in het Masterplan geïntroduceerd. Deze aanpak biedt ondernemers en initiatiefnemers de mogelijkheid om nieuwe woningen toe te voegen aan specifieke linten binnen de Groene Schakel. Van cruciaal belang is dat elke toevoeging van bebouwing wordt gekwantificeerd en gecompenseerd door de sloop van bestaande opstallen (bedrijfsbebouwing of kassen) elders in het gebied. Hierdoor ontstaat niet alleen ruimte voor nieuwe leefgebieden, maar ook een netto afname van bebouwing in het gebied.

Verantwoord Stedelijk Beheer

Dit plan representeert niet alleen een ruimtelijke strategie, maar belichaamt een visie op verantwoord stedelijk beheer. Door te investeren in de Groene Schakel, wordt geïnvesteerd in een leefomgeving waar mens en natuur in harmonie kunnen samenleven. Het Middengebied van de Groene Schakel evolueert naar een duurzame, groene oase.

Processtappen Ruimte voor Ruimte regeling

Op basis van bovenstaande ambities hanteert de gemeente in samenspraak met de provincie Zuid-Holland de richtlijn afgesproken om elke Ruimte-voor-

Ruimte aanvraag individueel te beoordelen. Het proces om te komen tot Ruimte voor Ruimte projecten ziet er als volgt uit:

Initiatiefnemers die in aanmerking willen komen voor de Ruimte-voor-Ruimte regeling maken zelf een plan voor de sloop van opstallen. Er dient een directe relatie te zijn tussen de sloop van de opstallen en de nieuw te bouwen Ruimte-voor-Ruimte woningen. Het plan omvat dan ook een voorstel voor de sloop en de nieuwe locatie van de Ruimte-voor-Ruimte woningen. Zodra de initiatiefnemer een concept plan heeft treedt men in overleg met de gemeente om het initiatief te verkennen. Het vooroverleg vindt plaats door middel van de intake tafel (toets wenselijkheid van het initiatief) en de omgevingstafel. Op de omgevingstafel wordt het initiatief getoetst. Het initiatief zal ook getoetst worden door de provincie Zuid-Holland aan de hand van het provinciaal beleid. Als het initiatief goedgekeurd is door beide partijen kan het plan uitgewerkt worden naar een definitieve aanvraag omgevingsvergunning. Voor de volledige aanvraag zal ook een goede onderbouwing fysieke leefomgeving (voorheen ruimtelijke onderbouwing) moeten worden opgesteld met alle benodigde onderzoeken die nodig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken.

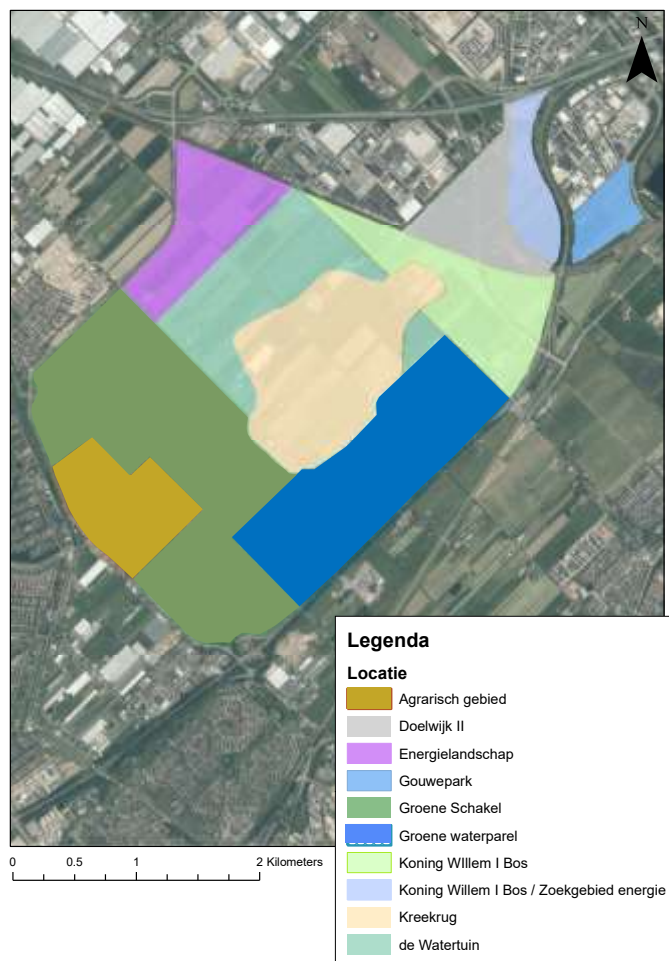
- Processtappen op een rij:
 - Vooroverleg met gemeente om initiatief te verkennen en te bespreken op de intake- en omgevingstafel;
 - Initiatief wordt getoetst door gemeente aan de hand van het toetsingskader Groene Schakel en ambities Masterplan;
 - Initiatief wordt getoetst door de provincie Zuid-Holland aan de hand van het provinciaal beleid;
 - Na goedkeuring door de gemeente en de provincie kan het plan uitgewerkt worden naar een volledige omgevingsvergunning inclusief benodigde onderbouwing en onderzoeken;
 - Ruimtelijke procedure doorlopen voor aanpassing omgevingsplan en verlenen omgevingsvergunning.

Agrarische zone tussen 1^e en 2^e tocht

Dit gebied zal in beginsel conserverend worden bestemd gericht op agrarisch gebruik. Uitgangspunt is dat de hoeveelheid bebouwing en open ruimte per saldo in hoofdzaak gelijk dient te blijven. Ten aanzien van de al aanwezige glastuinbouw worden bestaande bouwrechten gerespecteerd. De uit te werken woonbestemming die volgt uit het vigerend bestemmingsplan “Zuidplas West” (bestemmingen ‘Woongebied – Uit te werken 2’ en ‘Woongebied – Uit te werken Ringvaartdorp’) laat de gemeente Zuidplas vervallen. De wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan “Zuidplas West” voor de aanleg van een bedrijventerrein komt eveneens te vervallen.

Groene Waterparel

De Groene Waterparel ligt ten zuiden van het Vijfde Dorp (langs de A20) en maakt geen onderdeel uit van het ontwikkelingsgebied voor het Vijfde Dorp. De provincie Zuid-Holland verzorgt de verwerving en basisinrichting van de Groene Waterparel. De gemeente Zuidplas heeft ook de ambitie om de Groene Waterparel ecologisch in te richten met aanvullend mogelijk recreatieve routes die aansluiten bij de structuur van het Middengebied.



Figuur 2.2 Luchtfoto met de huidige situatie van het plangebied, inclusief alle deelgebieden in de toekomstige situatie.

Het ontwikkeldeel van het Middengebied

Naast het conserverende bestemmingsplan is een bestemmingsplan opgesteld voor het ontwikkelgedeelte van het Middengebied. Dit bestemmingsplan omvat de overige deelgebieden namelijk: Het Vijfde Dorp, Buitenplaatsen, Koning Willem I Bos, Bedrijventerrein en Energielandschap. De ontwikkeling van deze deelgebieden heeft invloed op het conserverende gedeelte van het Middengebied in de toekomstige situatie. Zo zullen er bijvoorbeeld meer vervoersbewegingen in het gebied te vinden zijn door de aanleg van het Vijfde Dorp en de bedrijventerreinen. De gevolgen en effecten van deze ontwikkelingen zijn meegenomen en terug te vinden in het bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1.

2.4 Meegenomen wijzigingen

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 wordt in dit bestemmingsplan ook een aantal principeverzoeken meegenomen. Hieronder worden deze principeverzoeken beschreven:

Parallelweg Noord 10

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het vergroten van het bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een nieuwe bedrijfsloods op het perceel Parallelweg Noord 10 te Nieuwerkerk aan den IJssel, ter vervanging van bestaande opslagcontainers van het op het perceel gevestigde hoveniersbedrijf. Vanwege het gebrek aan opslagruimte heeft de initiatiefnemer in de huidige situatie een aantal containers geplaatst op het perceel, wat voor een rommelige uitstraling zorgt (zie hiervoor figuur 2.3). Het planvoornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Zuidplas West”, omdat er binnen het bouwvlak geen ruimte is voor nieuwe bedrijfsbebouwing.

Om die reden is een verzoek ingediend om in principe medewerking te verlenen aan het vergroten van het bouwvlak en de gevraagde ontwikkeling van een nieuwe bedrijfsloods op het perceel Parallelweg Noord 10 te Nieuwerkerk aan den IJssel. Medewerking aan het verzoek is mogelijk door de ontwikkeling mee te nemen in het bestemmingsplan voor het te conserveren gebied van het Middengebiet.

De gevraagde extra bebouwing ligt in het verlengde van het bestaande bedrijfsgebouw. Met het mogelijk maken van de nieuwe bebouwing wordt tegelijkertijd een inpassingsplan opgesteld voor de inrichting van het gehele perceel. De bestaande opslagcontainers worden verwijderd en het perceel krijgt een groene invulling passend bij een hoveniersbedrijf. Het planvoornemen draagt daarmee bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij de rommelige huidige invulling van het perceel wordt opgeruimd.



Figuur 2.3 Huidige situatie Parallelweg Noord 10

De planlocatie bevindt zich op het uiterst zuidelijke deel van het plangebied van het Middengebiet en is ingeklemd tussen bestaande glastuinbouwkassen en de Parallelweg Noord/A20. Het vergroten van het bouwvlak op het perceel, en daarmee een uitbreiding van het bebouwd oppervlak, heeft geen impact op de openheid of de bufferfunctie van de Groene Schakel. Bovendien zorgt het planvoornemen juist voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een betere inrichting van het perceel. Ook de bereikbaarheid verslechtert niet. Het

planvoornemen betreft enkel het samenvoegen van losse containers naar één bedrijfsgebouw. Daarmee is er geen verkeersaantrekkende werking.

Tweede Tochtweg 40 en 44

De initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend voor het wijzigen van twee bedrijfswoningen naar plattelandswoningen voor de percelen Tweede Tochtweg 40 en 44 te Nieuwerkerk aan den IJssel. Het achtergelegen agrarische glastuinbouwbedrijf, ter plaatse van Tweede Tochtweg 42, is reeds verkocht. Het bedrijf blijft in de toekomst voortbestaan. Het vigerende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel bestemd als 'Lintzone'. Binnen deze bestemming zijn de daarvoor aangewezen gronden onder andere bestemd voor bestaande bedrijfswoningen. Een bedrijfswoning wordt in het vigerende bestemmingsplan gedefinieerd als 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is'. Hier is na de verkoop van het achtergelegen bedrijf geen sprake meer van. Het is niet toegestaan de woningen los van het bedrijf te bewonen.

Initiatiefnemers hebben daarom een principeverzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de gevraagde wijziging van de bestaande bedrijfswoningen op de percelen Tweede Tochtweg 40 en 44 te Nieuwerkerk aan den IJssel naar plattelandswoningen. De bestaande woningen blijven in de huidige vorm behouden en worden niet verbouwd. Medewerking aan het verzoek is mogelijk door de ontwikkeling mee te nemen in het bestemmingsplan voor het te conserveren gebied van het Middengebiet.

De planlocatie is gelegen in het gebied dat in het Masterplan Middengebiet Zuidplaspolder is aangeduid als de Groene Schakel. De Groene Schakel is een transformatiegebied, waarin ongewenste bestaande bebouwing (exclusief de lintbebouwing) (deels) kan worden geamoveerd of ingepast om een robuuste groene verbindingzone te bewerkstelligen. De planlocatie maakt onderdeel uit van het lint aan de Tweede Tochtweg, waarmee de twee woningen ruimtelijk gezien behouden kunnen blijven. Tevens staat in het Masterplan dat bestaande linten worden ingepast en getransformeerd tot landelijke woonlinten. Uitgangspunt is dat het karakter van het landelijk lint behouden wordt met een kleine maat, schaal en korrel, grote tuinen en erven, stevige erfbeplanting en een karakteristieke opbouw met voorhuis en grotere schuur daarachter. Ten opzichte van de bestaande situatie verandert er niets aan de positionering van de woningen. Daarmee blijft het lint, zoals dat kenmerkend is voor de Tweede Tochtweg, intact. Daarnaast schaaft het omzetten van de bedrijfswoningen naar plattelandswoningen de ambities van de Groene Schakel niet en neemt de bebouwing niet toe.

Om een aanduiding 'Plattelandswoning' toe te kunnen kennen dient er in ieder geval te worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Zo dient er onder andere sprake te zijn van een bestaande landbouwinrichting (bijvoorbeeld veeteelt-, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven), dient de bedrijfswoning daadwerkelijk als agrarische bedrijfswoning in gebruik te zijn geweest en dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens moet aangetoond worden dat de gevraagde plattelandswoning geen hinder oplevert voor omliggende agrarische bedrijven ten aanzien van de aspecten geluid, geur en luchtkwaliteit.



Figuur 2.4: Overzicht betreffende woningen en achtergelegen bedrijf

Een plattelandswoning wordt niet beschermd ten aanzien van geluid en geur dat door het naastgelegen bedrijf wordt veroorzaakt. Omdat er geen fysieke wijzigingen gaan plaatsvinden (zoals bouwen of slopen), en er alleen sprake is van een wijziging van het gebruik, zijn er geen milieuonderzoeken nodig op het gebied van bijvoorbeeld bodem en geluid.

Tweede Tochtweg 70

Ter plaatste van de Tweede Tochtweg is in 1988 een bouwvergunning verleend voor het realiseren van een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning wordt nu vastgelegd in het bestemmingsplan.

Tweede Tochtweg 90/92

Op het perceel Tweede Tochtweg 90 en 92 te Nieuwerkerk aan den IJssel zijn in de huidige situatie kassen en bedrijfsbebouwing aanwezig ten dienste van een glastuinbouwbedrijf. De initiatiefnemer wenst de bestaande kas te slopen en op hetzelfde perceel een grotere kas te bouwen met tevens deels een grotere bouwhoogte van 12,60 meter. In het vigerende bestemmingsplan 'Reparatieplan Herziening Zuidplaspolder 1' kennen de betreffende percelen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' met bouwvlak. De oppervlakte van de gevraagde nieuwe kassen zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan, maar dit geldt niet voor de bouwhoogte welke maximaal 10 meter mag bedragen.

De gevraagde extra hoogte is slechts van toepassing voor een deel van de beoogde nieuwe kas. De voorzijde van de kas, vanaf de Tweede Tochtweg gezien, zal over een diepte van 96 meter en breedte van 255 meter een goothoogte van 11,50 meter en een bouwhoogte van 12,60 meter krijgen. De rest van de beoogde nieuwe kas zal over een diepte van 154 en breedte van 255 meter een goothoogte van 6,50 meter en een bouwhoogte van 7,60 meter krijgen. Op grond van het huidige bestemmingsplan is een bouwhoogte van maximaal 10 meter toegestaan, waardoor de gevraagde kas 2,60 meter te hoog is. Vanwege de ligging van het perceel binnen de zogeheten 'Agrarische Zone' en het feit dat de gevraagde nieuwe kas niet waarneembaar zal zijn vanaf de nog aan te leggen nieuwe ontsluitingsweg van het Middengebied op de N219 kan gesteld worden dat de gevraagde ontwikkeling geen afbreuk doet aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige samenhang in de omgeving.

De planlocatie bevindt zich in de 'Agrarische Zone' zoals aangeduid in het Masterplan. Deze zone zal in beginsel conserverend worden bestemd gericht op agrarisch gebruik. Uitgangspunt hierbij is dat de hoeveelheid bebouwing en open ruimte per saldo in hoofdzaak gelijk dient te blijven. De oppervlakte van de gevraagde kas is reeds toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan. De gevraagde extra hoogte doet geen afbreuk aan de ambities en uitgangspunten voor dit deelgebied van het Middengebied.

Over deze ontwikkeling is een advies uitgebracht door de stichting Agrarische Beoordelings Commissie. Hierin wordt advies gegeven over de vraag of de nieuwe agrarische bebouwing noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering. Uit dit advies volgde dat de Commissie positief staat tegenover de ontwikkeling. Dit advies is bijgevoegd als bijlage 2.



Figuur 2.5 Gevraagde nieuwe kas Tweede Tochtweg 90/92 geel gearceerd

Middelweg 18 Moordrecht

Op het perceel Middelweg 18 te Moordrecht is horecabedrijf gevestigd welke in het bestemmingsplan 'Restveen en Groene Waterparel' is aangeduid als 'Seksinrichting'. Bij een integrale controle op het perceel is geconstateerd dat er 3 logiesruimtes zijn gecreëerd, wat niet is toegestaan binnen de toegestane horeca activiteiten. Volgens de bestemmingsplanregels is het perceel bestemd voor uitsluitend een bedrijfsmatige besloten ontmoetingsgelegenheid.

Vanwege de ligging en beperkte omvang van het perceel in het plangebied van het Middengebied doet legalisatie van de logiesruimtes geen afbreuk aan de ambities en uitgangspunten van het Masterplan. De betreffende functie wordt niet specifiek genoemd in het Masterplan, maar kan als losstaande activiteit worden beschouwd.

Uit communicatie tussen de toezichthouders van de Omgevingsdienst Midden-Holland en het horecabedrijf is gebleken dat de betreffende logiesruimtes reeds

meerdere jaren op het perceel aanwezig zijn. Er zijn nimmer klachten of meldingen ingekomen over het geconstateerde gebruik.

Vanwege de specifieke doelgroep van het betreffende horecabedrijf vormt legalisatie van de logiesruimtes geen concurrentie voor bestaande horecabedrijven in de omgeving. Voorts kent het perceel reeds een horeca bestemming, waarmee het wat dat betreft geen nieuwe ontwikkeling is.



Figuur 2.6 Situatie Middelweg 18 te Moordrecht

Bierhoogtweg 17 (Clazing)

Voor het bedrijf aan de Bierhoogtweg 17 is op 1 september 2023 een brief binnengekomen gericht aan de gemeenteraad en het college met het verzoek om één van de twee daarin voorgestelde scenario's voor het bedrijf mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft met de ondernemer en de provincie gesprekken gevoerd over de voorgestelde scenario's. Hierbij is gekozen voor het behoudende scenario, waarbij de huidige omrijroute gelegaliseerd wordt en in het gebied diverse opstallen gesloopt gaan worden om zo de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren. Ook zullen een aantal opstallen een landschappelijke inpassing krijgen om deze, deels, aan het zicht te onttrekken en bij te dragen aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Hiermee voldoen ze aan de doelen van het Masterplan Middengebied en de provinciale regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit.

Wettelijke verplichting bestaande leidingen en zones

Op gemeenten rust de wettelijke verplichting om bestaande leidingen en zones op te nemen in het bestemmingsplan. Dat is in het verleden niet in alle bestemmingsplannen gebeurd. In het bestemmingsplan "Middengebied Zuidplaspolder 2" zijn de bestaande leidingen en zones nu wel verwerkt. Hiermee voldoet de gemeente Zuidplas aan de wettelijke verplichting.

2.5 Uitspraak Knibbelweg 60 – Raad van State

De Raad van State heeft op 9 oktober 2024 uitspraak (bijlage 11) gedaan over het wijzigingsplan 'Knibbelweg 60'. Het college heeft tijd nodig gehad om de uitspraak te bestuderen en de impact hiervan te vertalen naar het lopende proces. In deze uitspraak vernietigt de Raad van State dit wijzigingsplan met het verzoek tot het nemen van een herstelbesluit ten aanzien van dit perceel. De uitspraak van de Raad van State geeft aan dat de wijziging van de bestemming van de woning van bedrijfsbestemming naar wonen in orde is, maar dat de vergunningvrije mogelijkheden op het achtererf onvoldoende onderzocht zijn. Daarnaast volgde uit de uitspraak dat de gedeelde oprit niet goed op de verbeelding is opgenomen en zijn er opmerkingen gemaakt over de daar geprojecteerde aanduiding 'parkeren op eigen terrein'.

Samenhang met lopende beroepszaken

Het reparatieplan 'Herziening Zuidplaspolder 1' is op 23 september 2024 de zitting geweest bij de Raad van State, waarvan het verweer zich ook toespitste op de vergunningvrije mogelijkheden op het perceel Derde Tochtweg 10 als gevolg van de bedrijfsbestemming op Derde Tochtweg 9a, b en c. In het verlengde hiervan is sprake van eenzelfde beroep tegen 'Verzamelplan 2024' ten aanzien van de percelen aan de Parallelweg-Noord 14/16. Het is de verwachting dat de aangescherpte uitspraken van de afdeling ten aanzien van vergunningvrije bouwwerken/mantelzorgwoningen op achtererven zich ook uitstrekken naar deze beroepsprocedures. Bovengenoemde locaties zijn in figuur 2.7 aangeduid.



Figuur 2.7 De betreffende locaties uit Chw bestemmingsplan Middengebiet Zuidplaspolder 2

De aanvullende onderzoeken en de te volgen koers om recht te doen aan de ingestelde beroepen zijn in gang gezet, maar deze onderzoeken kosten tijd. Daarnaast zullen de resultaten eerst beoordeeld moeten worden om een goed herstelbesluit aan de gemeenteraad voor te leggen.

Toelichting op de uitspraak

De Raad van State is in haar recente uitspraken strenger geworden op de vergunningvrije bouwwerken op het achterterrein van woonbestemmingen in de nabijheid van de aanwezige (agrarische) bedrijven. Het gaat hierbij onder meer om mantelzorgwoningen, maar ook om verblijfsruimten zoals schuurtjes. Alleen het uitsluiten van vergunningvrije bouwwerken is hierbij niet voldoende. De betrokken gronden moeten voorzien worden van een bestemming waarop geen bouwwerken mogelijk zijn. De aan te houden afstanden tot de omliggende bedrijfs- en agrarische bestemmingen moet middels aanvullend onderzoek (bedrijven en milieuzonering en akoestisch onderzoek) beargumenteerd worden. Deze onderzoeken zijn reeds uitgezet, maar nemen nog enige tijd in beslag voor de uitvoering en beoordeling. Deze uitspraak tegen het wijzigingsplan 'Knibbelweg 60' kan ook gezien worden als aanzet voor de aanstaande uitspraken tegen de casus Derde Tochtweg 9 a, b en c (bestemmingplan 'Reparatieplan Herziening Zuidplaspolder 1') en de Paralleweg-Noord 14/16 (bestemmingsplan 'Verzamelplan 2024').

Betreffende locaties zijn uit dit bestemmingsplan verwijderd. Het college zal op een later moment met een herstelbesluit (een wijziging van het omgevingsplan) komen op basis van de aanvullende uitgevoerde onderzoeken om recht te doen aan de uitspraak van de Raad van State.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van het relevante ruimtelijke beleidskader. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende ruimtelijke beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende initiatief. Voor een overzicht van al het ruimtelijk relevante beleid wordt verwezen naar bijlage 2 van de MER Middengebied Zuidplaspolder.

3.1 Europees beleid

3.1.1 Kaderrichtlijn Water

Op Europees niveau is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van toepassing. De KRW is door de Europese Unie vastgesteld om de waterkwaliteit van het water in alle EU-lidstaten te waarborgen. In de richtlijn staat beschreven hoe landen water moeten beschermen en de kwaliteit van het water moeten verbeteren. Dat wordt getoetst op het niveau van waterlichamen: oppervlaktewater met een bepaalde minimale omvang of een bepaald minimaal afvoergebied. Ook verplicht de wet de landen om bij het gebruik, onderhoud en schoonmaken zo min mogelijk water en energie te gebruiken. KRW-doelen voor de chemische en ecologische waterkwaliteit moeten eind 2027 zijn bereikt. In het plangebied ligt het KRW-waterlichaam Zuidplaspolder-Zuid, HHSK is met generieke en inrichtingsmaatregelen bezig om de doelen te halen.

Het halen van de KRW-doelen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden tezamen en vraagt om een actieve bijdrage van diverse maatschappelijke partijen. De waterkwaliteitsdoelen gerealiseerd worden conform geldend beleid en plannen (KRW-plan HHSK, Adviesnota Waterkwaliteitsdoelen Overig Water HHSK), het Stroomgebiedsbeheerplan (SGBP 3, Rijk) en het Regionaal Waterprogramma van de Provincie Zuid-Holland. De gemeente en de provincie zijn verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening hebben daarmee invloed op de waterkwaliteit van het grond en oppervlaktewater.

Betekenis voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in maatregelen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkwaliteit, omdat de bestaande situatie wordt gehandhaafd.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het doel van de NOVI is om kansen voor de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken.

Belangrijkste randvoorwaarden/ uitgangspunten van de NOVI:

In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving beschreven. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterk en gezonde steden en regio's, toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Slimme combinaties maken waar dat mogelijk is;
- De kenmerken van het gebied centraal stellen;
- Niet uitstellen of doorschuiven.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

De planontwikkeling van het Middengebied betreft geen NOVI-gebied. De ontwikkeling sluit wel aan bij de prioriteiten uit de NOVI.

Een van de 21 nationale belangen is het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Behoud en herstel van natuur en biodiversiteit in Nederland dragen in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. De opgave is het herstellen en versterken van de biodiversiteit zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (VHR). Dat betekent dat op termijn de condities zodanig zijn dat alle beschermde soorten en habitats in goede staat kunnen voortbestaan en tussentijds niet verslechteren. Onderdeel van de bestaande opgave is de realisatie van 80.000 ha extra natuurgebied tot en met 2027 (Natuurnetwerk Nederland).

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, waarbij het uitgangspunt is om het totale bebouwd oppervlak in de Groene Schakel en in de Agrarische Zone te verminderen en het landschap te vergroenen. Dit gebeurt onder andere door een Ecologische Verbindingszone vast te leggen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur'. Daarmee is onderhavig plan in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van nationale belangen uit de SVIR, zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de

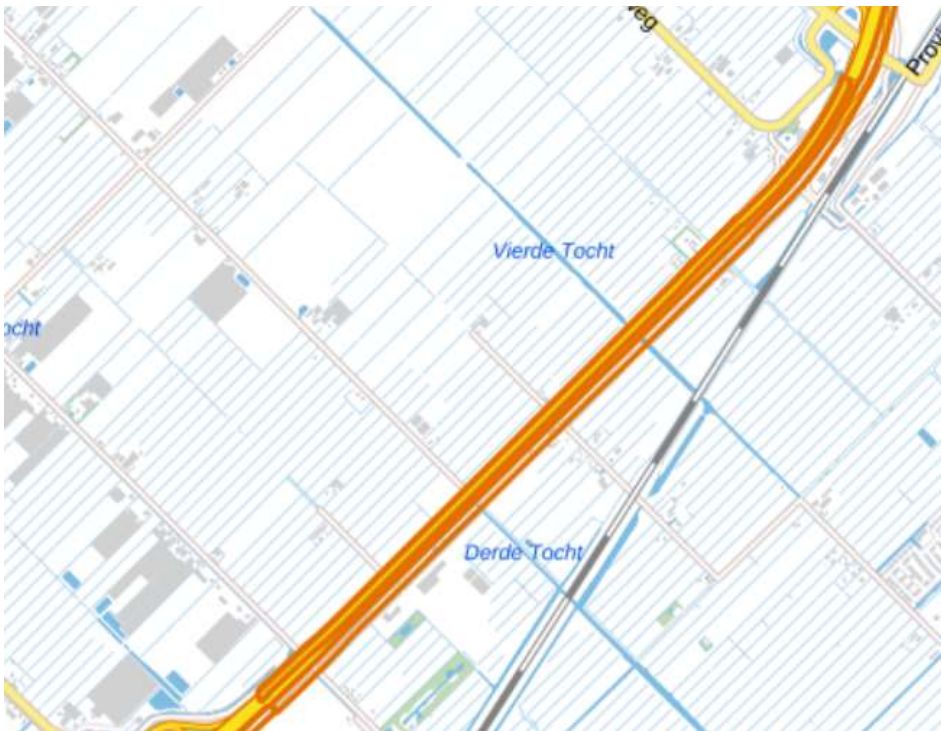
grote rivieren, de uitoefening van defensietaken en bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam.

Op 1 oktober 2012 is het Barro gewijzigd en treden delen van het Barro in werking die al waren vastgesteld, maar die voor hun inwerkingtreding wachtten op deze wetswijziging. Met deze aanpassingen in de regelgeving is de wettelijke borging van het beleid in de SVIR nagenoeg voltooid. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Natuurnetwerk Nederland (NNN), elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijkswaagen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

Het plangebied valt langs de A20 binnen het reserveringsgebied voor de uitbreiding van een autoweg of autosnelweg (zie figuur 3.1).

Reserveringsgebieden voor de uitbreiding van een autoweg of autosnelweg zijn de locaties, die bij ministeriële regeling zijn aangewezen en waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd. Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op een reserveringsgebied voor de uitbreiding of aanleg van een autoweg, autosnelweg of hoofdspoorweg, laat het bestemmingsplan geen bouwactiviteiten toe. Om hieraan tegemoet te komen is binnen deze zone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg' opgenomen. Binnen deze zone is het niet toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op te richten. Het verbod geldt niet voor verkeers- en faunavoorzieningen. Daarmee is het plan in overeenstemming met het Barro.



Figuur 3.1 Reserveringsgebieden voor de uitbreiding van een autoweg of autosnelweg

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in artikel 3.1.6 van het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven c.q. onderbouwd. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe 1) stedelijke ontwikkeling in beginsel in 2) bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Om te bepalen of sprake is van een Ladderplichtige ontwikkeling, is allereerst van belang of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan een ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening:

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

In het Bro is geen ondergrens vastgelegd voor een minimale omvang van een stedelijke ontwikkeling. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling in relatie tot de omgeving. In beginsel is sprake van een stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor 'overige stedelijke functies' geldt dat voor deze andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling (niet zijnde woningbouw) uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². De Laddertoets dient alleen te worden doorlopen bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Van nieuwe stedelijke ontwikkelingen is sprake wanneer een beslag op de ruimte als gevolg van de mogelijkheden die het nieuwe besluit biedt, groter is dan het vigerende planologische regime mogelijk maakt.

Bestaand stedelijk gebied

Wanneer de beoogde ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door bijvoorbeeld het toepassen van een andere bestemming van een gebied, herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden moet een motivering worden opgenomen waarom dit niet mogelijk is. Het bestaand stedelijk gebied kan worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Behoeft

Om te kunnen voldoen aan de Ladder, moet aantoonbaar behoefte zijn aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor onderhavige ontwikkeling is hierin van belang of sprake is van een vraag naar woningen en/of bedrijvigheid op lange termijn en of bestaande plancapaciteit hierin kan voorzien. Indien het plan voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, wordt voldaan aan de Ladder. Indien het plan buiten stedelijk gebied gerealiseerd wordt, moet worden onderbouwd waarom het plan niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn belangrijke factoren.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

In onderhavig plan worden, behalve de ecologische verbindingzone en een aantal principeverzoeken, geen nieuwe ontwikkelingen bestemd. De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet aan de orde.

3.2.4 Kamerbrief Water en Bodem sturend

De Kamerbrief Water en Bodem sturend van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat¹ beschrijft hoe water en bodem sturend worden bij ruimtelijke planvorming. In de brief staan zeven uitgangspunten waar rekening mee moet worden gehouden in ruimtelijke planvorming:

- Niet afwentelen;
- Meer rekening houden met extremen;
- In samenhang omgaan met wateroverlast, droogte en bodem;
- Meerlaagsveiligheid;
- Minder afdekken, minder vergraven, niet verontreinigen;
- Integrale aanpak in de leefomgeving;
- Comply or explain.

Deze uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in 33 structurerende keuzes. De Kamerbrief is nog geen formeel beleid. De uitgangspunten en structurerende keuzes zullen worden vertaald naar regionaal beleid en de kamerbrief is hierin een belangrijke leidraad.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

Omdat de Kamerbrief nog geen formeel beleid is zitten hier geen concrete gevolgen aan voor het bestemmingsplan. Verder wordt in het bestemmingsplan de bestaande situatie gehandhaafd, waardoor er nu geen relevante veranderingen in aan het water en bodem systeem zijn. In toekomstige ontwikkelingen moeten de uitgangspunten wel worden meegenomen in afwegingen die gemaakt moeten worden voor de inrichting van het gebied.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid- Holland vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Middels zeven ambities is het omgevingsbeleid vormgegeven:

¹ Ministerie van I&W. (2022, november 25). *Kamerbrief over rol Water en Bodem bij ruimtelijke ordening*. Opgehaald van Rijksoverheid: <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-c35e65eba0903d738ae26dab222462337b0d8de7/pdf>

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige en sociale kwaliteit.

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

Onderhavige planontwikkeling sluit aan bij de ambitie 'Versterken natuur in Zuid-Holland'. De provincie vindt de natuur en leefomgeving van groot belang. De provincie wil dat de inwoners van Zuid-Holland kunnen wonen, werken en recreëren in een prettige en aantrekkelijke leefomgeving, met directe toegang tot hoogwaardig groen, erfgoed en water. Natuur is daarbij onmisbaar en staat zwaar onder druk. Met onderhavig bestemmingsplan wordt ernaar gestreefd om de hoeveelheid bebouwd oppervlak te laten afnemen. Daarnaast wordt er een ecologische verbindingszone aangelegd door de Groene Schakel die de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur' krijgt. Ook de Groene Waterparel blijft behouden en wordt conserverend bestemd. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is een kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en bestaand provinciaal beleid. In de Omgevingsverordening wordt het provinciaal beleid uitgewerkt in een ruimtelijk plan voor de gehele provincie die aansluit op de uitgangspunten van de Omgevingswet. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale omgevingsvisie. Tegelijk met de omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 april 2023 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Voor het plangebied (of een deel daarvan) en de beoogde ontwikkeling zijn de volgende thema's van belang:

- Waarborgen van de veiligheid;
- Beschermen van de gezondheid en milieu;

- Beheer van watersystemen;
- Beheer van infrastructuur;
- Natuurbescherming;
- Bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- Ruimte voor (toekomstige) functies;
- Behoud van cultureel erfgoed;
- Detailhandel;
- Windenergie;
- Digitalisering, uitvoering en toezicht en handhaving.

Om in te spelen op het Vijfde Dorp heeft de provincie op 12 oktober 2022 wijzigingen aangebracht op de Omgevingsverordening Zuid-Holland met de 'Omgevingsverordening - Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder'. Hierin komen aanvullingen en wijzigingen naar voren over woningbouw, bedrijventerreinen, greenports, beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit en Natuurnetwerk Nederland (verplaatsing van de ecologische verbindingszone in het plangebied). Deze aanvullingen zijn later opgenomen in de nieuwe versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland van 1 april 2023.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

Voor het plangebied is een aantal artikelen uit de omgevingsverordening relevant:

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het plan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. De bestaande bebouwing wordt daarbij zo veel mogelijk behouden, maar het uitgangspunt is dat het totale bebouwde oppervlak in de Groene Schakel wordt verminderd. Ondanks dat het een conserverend bestemmingsplan betreft worden er een aantal principeverzoeken meegenomen en een ecologische verbindingzone aangelegd. Bij deze ontwikkelingen is er sprake van ontwikkelingen die passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijzigingen op structuurniveau voorzien en passen binnen de aard en schaal van het gebied en daarmee van inpassen.

Motivering

De motivering is gericht op de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, hieronder beschreven, zoals opgenomen is in de kwaliteitskaarten van de provincie Zuid-Holland.

Algemeen geldende richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit:

- Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand. Het gaat hierbij om aardkundige waarden die door de natuur tot stand zijn gekomen;
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van de structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Genoemde archeologische waarden betreffen door de mens gemaakte fenomenen;
- Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de structuur van het landschap;
- Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij bestaande landschappelijke structuren en dragen waar mogelijk bij aan versterking van de groenblauwe structuur;
- Waar mogelijk worden de cultuurhistorische waarden meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;

Gebiedsgericht geldende richtpunten:

- Droogmakerij veen en klei
 - Behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders.
 - De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of –vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land.
- Droogmakerij klei
 - Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten.
- Droogmakerij veen
 - Bewaren verkavelingspatroon. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.

- Behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden. Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
- Lint
 - Behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap.
 - Kleinschalige nieuwe ontwikkelingen langs linten zijn mogelijk indien er sprake is van de functieverandering van de bebouwing van een perceel, bijvoorbeeld van een agrarische functie naar een woonfunctie (voorheen 'ruimte-voor-ruimte' genoemd).
 - Linten behouden hun lineaire karakter. Individuele ontwikkelingen door de tijd heen horen bij linten. Inpassen van nieuwe bebouwing op een onbebouwd perceel, kan in een lint, met vrijstaande bebouwing met behoud van doorzichten naar het achterliggende landschap.
 - Het bestaande slotenpatroon behouden.
 - Karakter: ontwikkelingen dienen te passen in het karakter van het lint. Dit betekent dat de ontwikkeling aansluit op het profiel van het lint, de maat en schaal van de bebouwing aan het lint en de inpassing van de percelen in het landschap.
 - Grootschalige ontwikkelingen: bij de uitbreiding van steden of dorpen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Parallelweg Noord 10

De ontwikkeling aan de Parallelweg Noord 10 betreft het vergroten van een bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een bedrijfsloods (zie ook 2.4). De gevraagde extra bebouwing ligt in het verlengde van het bestaande bedrijfsgebouw en daarmee op een reeds verhard terrein dat gebruikt wordt voor bedrijfsactiviteiten. In de huidige situatie bestaat het perceel uit een bestaand pand met daaromheen losse opslagcontainers, wat zorgt voor een rommelige uitstraling. De bestaande opslagcontainers worden in de nieuwe situatie verwijderd en het perceel krijgt een groene invulling passend bij een hoveniersbedrijf.

De ontwikkeling is daarmee passend binnen droogmakerij (veen) uit de laag van cultuur- en natuurlandschappen. De nieuwe bebouwing wordt geplaatst binnen de bestaande structuur en niet in de veenweidepolders. Ook heeft de ontwikkeling geen invloed op het verkavelingspatroon of op de herkenbaarheid van de droogmakerij.

Binnen de laag van stedelijke bezetting bevindt deze locatie zich in het grensgebied tussen stad en dorp, ook wel bekend als de stads- en dorpsrand. Kenmerkend voor deze laag is de scherpe scheiding tussen bebouwde gebieden en open land, waarbij de bebouwing en het landschap als het ware tegenover elkaar staan. Deze scheiding wordt benadrukt door zichtbare en begaanbare structuren, zoals wegen en waterwegen, en fungeert als een gebied waar de bebouwde en landelijke elementen geleidelijk in elkaar overvloeien. In de huidige situatie is deze overgang goed waarneembaar, aangezien het industrieterrein Hoogeveen geleidelijk overgaat in het

omliggende polderlandschap met agrarische activiteiten en glastuinbouw. Het aanwezige hoveniersbedrijf maakt integraal deel uit van deze overgangszone, en de bouw van de bedrijfsloods is in lijn met het behoud en de versterking van deze geleidelijke overgang tussen bebouwde en landelijke gebieden.

Tweede Tochtweg 90/92

Op het perceel Tweede Tochtweg 90 en 92 te Nieuwerkerk aan den IJssel zijn in de huidige situatie kassen en bedrijfsbebouwing aanwezig ten dienste van een glastuinbouwbedrijf. De initiatiefnemer wenst de bestaande kas te slopen en op hetzelfde perceel een grotere kas te bouwen met tevens deels een grotere bouwhoogte van 12,60 meter. De gevraagde extra hoogte is slechts van toepassing voor een deel van de beoogde nieuwe kas. De voorzijde van de kas, vanaf de Tweede Tochtweg gezien, zal over een diepte van 96 meter en breedte van 255 meter een goothoogte van 11,50 meter en een bouwhoogte van 12,60 meter krijgen. De rest van de beoogde nieuwe kas zal over een diepte van 154 en breedte van 255 meter een goothoogte van 6,50 meter en een bouwhoogte van 7,60 meter krijgen.

Binnen de laag van cultuur- en natuurlandschappen valt de ontwikkeling binnen droogmakerijen (veen). De nieuwe bebouwing wordt geplaatst binnen de bestaande glastuinbouwstructuur en niet in de veenweidepolders. Ook heeft de ontwikkeling geen invloed op het verkavelingspatroon of op de herkenbaarheid van de droogmakerij.

Vanwege de ligging van het perceel binnen de zogeheten 'Agrarische Zone' en het feit dat de gevraagde nieuwe kas niet waarneembaar zal zijn vanaf de nog aan te leggen nieuwe ontsluitingsweg van het Middengebied op de N219 kan gesteld worden dat de gevraagde ontwikkeling geen afbreuk doet aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige samenhang in de omgeving.

Binnen de laag van stedelijke occupatie valt de ontwikkeling binnen de aanduiding glastuinbouwgebied. Hier geldt dat nieuwe glastuinbouwgebieden zoveel mogelijk binnen of in aansluiting op bestaande glastuinbouwgebieden worden geconcentreerd, sluiten aan bij bestaande landschappelijk structuren en dragen waar mogelijk bij aan versterking van de groenblauwe structuur. Ook dienen ontwikkelingen aan de rand van een glastuinbouwgebied bij te dragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. In dit specifieke geval wordt de uitbreiding van glastuinbouw gerealiseerd binnen een reeds bestaand glastuinbouwgebied, waardoor deze naadloos aansluit op de bestaande landschappelijke structuur met lintbebouwing. Bovendien bevindt de nieuwe glastuinbouw zich in het centrale deel van het bestaande glastuinbouwgebied, waardoor het fungeert als een overgangszone tussen het stedelijke gebied van Rotterdam en het omliggende polderlandschap. Hierdoor wordt voldaan aan de principes van geconcentreerde ontwikkeling, integratie in het landschap en het creëren van een passende overgang tussen verschillende gebiedstypen.

Bierhoogtweg 17

Voor de ontwikkeling aan de Bierhoogtweg 17 ev. (Clazing) is een aanvullende ruimtelijke onderbouwing (bijlage 10) aangeleverd. Hierin wordt onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied door het slopen en niet realiseren van gebouwen, alsmede het toevoegen van landschappelijke elementen minimaal gelijk blijft of verbeterd.

Ecologische verbindingszone

Met dit bestemmingsplan wordt een ecologische verbindingszone bestemd die door de Groene Waterparel en de Groene Schakel loopt. De ecologische verbindingszone sluit aan bij de gebiedsgerichte richtpunten. Zo worden de structuur van het lint en de droogmakerijen intact gehouden, al dan niet versterkt door het vastleggen van de verbindingszone met de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur', waarbinnen ontwikkelmogelijkheden minimaal zijn. Deze ecologische verbindingszone voorziet daarmee niet in een wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied. In dit geval is er dus sprake van inpassen en is de ontwikkeling in overeenstemming met artikel 6.9 uit de provinciale verordening.

Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 – Buitengebied

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen de beschermingscategorie 3 - buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied. Deze regel is niet van toepassing op de ontwikkeling van natuur- en groengebied en grote buitenstedelijke bouwlocaties. Bij onderhavig plan is er sprake van een grotendeels conserverend bestemmingsplan, waarbij de oude situatie opnieuw wordt vastgelegd. Wel heeft de gemeente Zuidplas de ambitie om het gebied direct grenzend aan het Vijfde Dorp geleidelijk te herstructureren tot robuuste, landschappelijke buffer aan de zuidwestelijke zijde van het Vijfde Dorp met recreatieve ontsluitingen en versterkte biodiversiteit. Het uitgangspunt daarbij is om het totale bebouwd oppervlak in de Groene Schakel te verminderen en het landschap te vergroenen. Daarmee is er sprake van de ontwikkeling van natuur- en groengebied en is een motivering niet benodigd.

Artikel 6.9d Beschermingscategorie 2 – Groene Buffers

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen groene buffers kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelst en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord. Groene buffers zijn de belangrijkste groene gebieden tussen en rond de steden van de zuidelijke Randstad. Ze vormen op de schaal van de provincie een onmisbare 'tegenhanger' van de stedelijke dynamiek en verdichting. Behoud van deze ruimtes is van belang voor de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.

Binnen het plangebied vindt er één ontwikkeling plaats binnen de beschermingscategorie 2 – Groene buffers. Dit betreft de uitbreiding van het bouwvlak op het perceel Parallelweg Noord 10 voor de realisatie van een nieuwe bedrijfsloods. De bestaande opslagcontainers worden verwijderd en het perceel krijgt een groene invulling passend bij een hoveniersbedrijf. De planlocatie bevindt zich op het uiterst zuidelijke deel van het plangebied van het Middengebied en is ingeklemd tussen bestaande glastuinbouwkassen en de Parallelweg Noord/A20. Het betreft een reeds verhard terrein wat al gebruikt wordt door het hoveniersbedrijf. Het vergroten van het bouwvlak op het perceel, en daarmee een uitbreiding van het bebouwd oppervlak, heeft daarmee geen impact op de openheid of de bufferfunctie van de Groene Schakel.

Artikel 6.9e Beschermingscategorie 1 - Natuurnetwerk Nederland

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen het Natuurnetwerk Nederland, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

Bijna de gehele Groene Waterparel is in de Omgevingsverordening bestemd als Natuurnetwerk Nederland. Dit geldt ook voor de ecologische verbindingzone die midden door de Groene Schakel loopt. In het bestemmingsplan is deze ecologische verbindingzone opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur'. Daarmee is dit bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 6.9e.

Artikel 6.15 Glastuinbouwgebied

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied laat alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking. Hiervan kan worden afgeweken als het gelegen is binnen de aanduiding 'maatwerkgebied glastuinbouw'. Een bestemmingsplan kan voor het maatwerkgebied glastuinbouw bestemmingen bevatten die transformatie naar andere functies mogelijk maken zoals aangegeven in het Omgevingsprogramma.

Een deel van onderhavig plangebied is in het glastuinbouwgebied Oostland gelegen. In de Omgevingsverordening heeft dit gebied de aanduiding 'maatwerkgebied glastuinbouw' gekregen. Daarnaast wordt het gebied in het Omgevingsprogramma van de provincie Zuid-Holland specifiek benoemd:

“De ontwikkeling van het Middengebied geeft aanleiding tot het creëren van een landschappelijke buffer om de open ruimte te behouden tussen de bestaande dorpen Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen en het nieuwe dorp. De Groene Schakel moet een landschappelijke, ecologische en (extensieve) recreatieve schakel vormen tussen de Eendrachtspolder/De Rotte aan de ene kant en de Hollandsche IJssel/Krimpenerwaard aan de nadere kant. De Groene Schakel wordt ontwikkeld in verschillende zones met een eigen karakter. Tussen de 1e en 2e tocht liggen nu een beperkt aantal glastuinbouwbedrijven maar deze locatie is wel onderdeel van de Greenport Oostland. Bestaande bedrijven kunnen hier blijven ondernemen maar de inzet is ook om het gebied ecologisch en recreatief aantrekkelijker te maken. Er is zodoende sprake van een gedeeltelijke transformatie waarbij meerdere functies naast elkaar kunnen bestaan. Om deze reden heeft de locatie de aanduiding 'maatwerkgebied glastuinbouw' gekregen in de provinciale Omgevingsverordening. De aanduiding “maatwerkgebied glastuinbouw” zoals bedoeld in artikel 6.15 lid 7 van de provinciale Omgevingsverordening (artikel 7.53, vijfde lid en 7.54, zevende lid van de ZHOV) geeft ruimte om in een gemeentelijk bestemmingsplan of omgevingsplan bestemmingen/functies op te nemen die transformatie naar andere functies mogelijk maken. Binnen deze aanduiding/geometrische begrenzing is zowel voortzetting mogelijk van het gebruik als glastuinbouwgebied, als gehele of gedeeltelijke transformatie naar andere functies. In de Groene Schakel is tevens voortzetting van het huidige gebruik en de gehele of gedeeltelijke transformatie naar andere functies mogelijk, mits dit past in het provinciaal Omgevingsbeleid.”

Dit bestemmingsplan betreft bovenstaande ontwikkeling. In het plangebied kunnen bestaande bedrijven ondernemen, maar de inzet is ook om het gebied ecologisch en recreatief aantrekkelijker te maken. Onderhavig plan is daarmee in overeenstemming met artikel 6.15 uit de Omgevingsverordening.

Artikel 6.20a Hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden

Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met het belang van de instandhouding en zo mogelijk de verbetering van het hoofdfietsnetwerk. Het plangebied wordt doorkruist door regionale fietsroutes over de Zuidelijke Dwarsweg. Veel van deze routes lopen echter over - soms smalle - wegen bestemd voor autoverkeer. Op grote delen van het fietsnetwerk delen de fietsers de weg dan ook met gemotoriseerd verkeer.

Binnen het plangebied zijn nog geen vastgestelde ontwikkelingen voor het langzaam verkeer voorzien. Wel wordt de Zuidelijke Dwarsweg in het projectenprogramma van het Nationaal Toekomstbeeld Fiets genoemd als project in de planstudiefase.

De gemeente Zuidplas start in 2023 met het opstellen van een gemeentelijk fietsroutenetwerk: het gaat om het bezien van de bestaande routes en de fietsroutes uit het wegcategoriseringsplan – dit plan zal ook anticiperen op de ontwikkelingen in het Middengebied en een gewenst fietsroutenetwerk voor de toekomst omvatten. Het fietsnetwerk dat voor het Middengebied (en verder in de gemeente Zuidplas) wordt voorzien, is een uitwerking van de beoogde fietsroutes die in de provinciale verordening zijn opgenomen.

Artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering

Een toelichting op de manier waarop rekening wordt gehouden met de verschillende risico's van klimaatverandering is opgenomen in paragraaf 4.12 van deze toelichting. Daaruit blijkt dat met de maatregelen die onderdeel uitmaken van het planvoornemen voldoende rekening wordt gehouden met deze risico's.

Artikel 6.27b Beschermingszone drinkwatervoorzieningen

Een bestemmingsplan voor gronden waarin een leiding, behorend tot de vitale infrastructuur openbare drinkwatervoorziening aanwezig is wijst een zone van minimaal vijf meter aan weersijden van de leiding aan als beschermingszone drinkwatervoorziening. Door het plangebied loopt een leiding voor drinkwaterinfrastructuur. In dit bestemmingsplan is deze leiding vastgelegd in de regels en de verbeelding.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

Onderhavig plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.4 Waterschapsbeleid

3.4.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het beleid van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het waterschap laat in dit Waterbeheerprogramma zien welke ontwikkelingen voor

het waterbeheer van belang zijn en welke accenten ze in de samenwerking met haar partners willen leggen. Het is een sturend document en er zijn geen juridische verplichtingen aan verbonden. In het huidige waterbeheerprogramma, geldend van 2022 – 2027, zijn de volgende doelen opgenomen:

- Overstromingsrisico's: het voorkomen en waar mogelijk beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- Waterkwaliteit: het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- Afvalwater: het zuiveren van afvalwater.
- Klimaatadaptatie: Een watervriendelijke leef- en werkomgeving die extreem weer goed kan verwerken; Alle nieuw- en verbouw is water- en klimaatbestendig; Regenwater verwerken zonder negatieve gevolgen;
- Watervoorziening en verzilting: Voldoende zoetwater, ondanks toenemende verzilting.
- Bodemdaling in veenweidegebied: Zo weinig mogelijk bodemdaling in Veenweidegebied;
- Wateroverlast: schade door wateroverlast voorkomen
- Grondwater en fundering: functies en grondwatersysteem in evenwicht

Betekenis voor het bestemmingsplan:

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in maatregelen die nadelige gevolgen kunnen hebben op bovengenoemde aspecten van het watersysteem omdat de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Wel dienen de regels en uitgangspunten van het waterbeheerprogramma in acht te worden genomen.

3.4.2 Beleid waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012

In het Beleid waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012² staan richtlijnen over hoeveel extra waterberging dient te worden aangelegd ter compensatie van verhardingstoename en het dempen van watergangen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grote plannen (>10 ha) wordt in overleg met HHSK het watersysteem apart geëvalueerd. Daarbij worden naast compensatie voor nieuw verhard oppervlak in de vorm van extra waterberging ook aspecten als waterstructuur, inrichting en waterkwaliteit meegenomen.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

In dit bestemmingsplan wordt geen extra verhard oppervlak voorzien. Hierdoor is er geen compensatie-eis vanuit het beleid waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012.

3.4.3 Convenant Klimaatadaptief Bouwen

Het Convenant Klimaatadaptief Bouwen (KAB)³ is een programma van eisen en richtlijnen om ervoor te zorgen dat nieuwbouwlocaties in Zuid-Holland zoveel mogelijk Klimaatadaptief gebouwd worden. Het is een overeenkomst tussen de provincie Zuid-Holland, gemeenten, waterschappen, projectontwikkelaars en bouwbedrijven. Het uitgangspunt is dat de nieuwbouwlocaties bestand zijn tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering, in de vorm van wateroverlast, overstromingen, hittestress, nadelige gevolgen dan droogte en

² HHSK. (2012). Beleid waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen. Opgehaald van overheid.nl.

³ Bouwadaptief. (2022, Maart). Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Opgehaald van bouwadaptief: <https://bouwadaptief.nl/>

bodemdaling en verlies van biodiversiteit. In het programma van eisen staat voor elk van deze onderwerpen een aantal concrete eisen beschreven.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie gehandhaafd. Hierin dienen de gevolgen van klimaatverandering inclusief wateroverlast, overstromingen, hittestress, nadelige gevolgen dan droogte en bodemdaling te worden meegenomen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Zuidplas

In de Omgevingsvisie Zuidplas staan de ambities van de gemeente Zuidplas voor de lange termijn, tot 2040. Met de omgevingsvisie wordt richting gegeven 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. Hiervoor heeft de gemeente Zuidplas een aantal belangrijke uitgangspunten opgesteld:

- **Aantrekkelijk Zuidplas:** Ingezet wordt op het bouwen van inbreidingslocaties binnen de dorpen. Daarnaast wordt ingezet op aanpassingen van de bestaande woningvoorraad. Als dorpen in Zuidplas uit willen breiden kan dat, maar alleen als een bijdrage wordt geleverd aan hogere doelen.
- **Duurzaam Zuidplas:** Nieuwe ontwikkelingen zijn zoveel mogelijk energieneutraal. Voor bestaande gebouwen wordt ook hierop ingezet, hoewel dit niet overal haalbaar zal zijn. Naast de energiedoelstellingen wordt gewerkt aan een klimaatbestendige omgeving. Klimaatadaptatie, onder andere het tegengaan van hittestress, verdroging en wateroverlast, heeft daarbij nadrukkelijk aandacht.
- **Ondernemend Zuidplas:** Zuidplas wil in 2040 een aantrekkelijk gemeente zijn voor ondernemers en ervoor zorgen dat er voldoende eigen werkgelegenheid is. Een gemeente met een aantrekkelijk vestigingsklimaat en belangrijke speler in de regio.
- **Gezond Zuidplas:** Zuidplas wil in 2040 een sociale en vitale gemeente zijn. Een gemeente met een gezonde en veilige leefomgeving én met aandacht voor de gezondheid van onze inwoners.

De omgevingsvisie is uitgewerkt in een visie per dorp. Hierin is aangegeven hoe een aantrekkelijk, duurzaam, ondernemend en gezond Zuidplas eruitziet per dorp. De omgevingsvisie geeft per thema, voor heel Zuidplas en per deelgebied en per dorp, ambities, opgaven, kansen en te maken keuzes weer.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie Zuidplas is besloten dat voor het Middengebied de Structuurvisie Zuidplas 2030 (zie ook 3.3.2) blijft gelden. Het voorliggende bestemmingsplan vindt daarmee zijn formele kader in de Structuurvisie Zuidplas 2030. Wel is het voorliggend plan passend binnen de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie. De ontwikkeling van het Middengebied is in de Omgevingsvisie globaal meegenomen. Zo wordt het Middengebied aangeduid op de visiekaart als 'Middengebied met zoekgebied Vijfde dorp – Innovatief en toekomstgericht bouwen'. Ook wordt in paragraaf 4.7 beschreven

hoe het Vijfde dorp er in 2040 uitziet. De ontwikkeling sluit aan bij deze beschrijving en het zoekgebied en past daarmee binnen de doelen en ambities van de Omgevingsvisie Zuidplas. Er wordt ingezet op een transitie van het agrarische gebied, waarbij een duurzame agrarische bedrijfsvoering wordt gecombineerd met ecologische verbindingzones, natuur (Groene Waterparel) en groene en blauwe recreatieve routes en voorzieningen. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.5.2 Structuurvisie Zuidplas 2030

In de structuurvisie wordt een aantal uitgangspunten voor de toekomst benoemd:

- Bouwen aan Zuidplas vanuit de dorpse identiteit;
- Verstandig omgaan met onzekerheid in ruimtelijke opgaven;
- Benut sterkten en kansen bij ruimtelijke opgaven;
- Positie Zuidplas in omgeving.

Binnen het thema wonen omschrijft de structuurvisie dat Zuidplas tot 2030 hoofdzakelijk woningen realiseert bij de vier dorpen. In de komende decennia zal de gemeente Zuidplas fungeren als een groeigemeente en dient het woningaanbod aan te sluiten op de woonbehoefte van de consument. De structuurvisie geeft nadrukkelijk aan dat na 2025 de ontwikkeling van het bouwen in het middengebied van de Zuidplaspolder mogelijk is.

Voor het thema 'werken' wil de gemeente focussen op werkgebieden die onlosmakelijk verbonden zijn met leefgemeenschappen. Sterk functionerende werkgebieden bieden werkgelegenheid, ook voor eigen inwoners. Zuidplas wil de trend vasthouden dat de lokale economie sneller groeit dan die in de regio. Daarom biedt de gemeente een goed vestigingsklimaat voor ondernemers, mede geholpen door de geografische ligging te midden van steden en de nabijheid van twee autosnelwegen.

Voor het thema 'groen en recreatie' ontwikkelt Zuidplas een aantrekkelijk buitengebied dat bestaat uit agrarisch landschap en groen- en recreatiegebied. De steden om Zuidplas heen kenmerken zich door een groot aanbod van commerciële indoor- en vrijetijdsactiviteiten. De gemeente onderscheidt zich hiervan door te kiezen voor rust, groen en kleinschaligheid. Ideaal voor ontspanning en onthaasting van eigen inwoners en recreanten van elders.

Binnen het thema 'verkeer en infrastructuur' wil Zuidplas in 2030 een goed bereikbare gemeente zijn voor auto, openbaar vervoer en fiets. Dit heeft zowel betrekking op de onderlinge verbindingen tussen woon-, werk- en recreatiegebieden binnen de gemeente als op de verbindingen met de omliggende steden.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

De Structuurvisie Zuidplas 2030 bevat een eerste opzet voor de ontwikkeling van het Middengebied. In de afgelopen jaren is dit plan aangescherpt, maar zijn in grote lijnen de uitgangspunten overeenkomstig met de ontwikkeling van het Middengebied. Zo is in het plangebied de structuurvisie ter plaatste van de Groene Schakel en de Agrarische zone tussen de 1^e en 2^e tocht aangeduid als 'agrarisch landschap', met de kruisende aanduidingen 'groen-recreatieve verbinding indicatief'. De Groene Waterparel is aangeduid als 'Groen en

recreatiegebied'. In onderhavig plan komen deze aanduidingen duidelijk terug. In beginsel komt de structuurvisie dus overeen met onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 3.2 Uitsnede kaartbeeld structuurvisie Zuidplas 2030

3.5.3 Woonvisie 2025 – Dorps wonen in Zuidplas

Deze woonvisie van de gemeente Zuidplas beschrijft voor wie en waarom Zuidplas een aantrekkelijke woongemeente is en voor wie. Ook gaat het in op de ambities die de gemeente heeft op het vlak van wonen.

De woonvisie gaat uit van een integrale benadering van de vraagstukken die van invloed zijn op de woningmarkt en woonomgeving. Binnen de visie kent de gemeente verschillende keuzes waar het op wil focussen:

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

Om de visie te realiseren heeft de gemeente drie speerpunten verwoord:

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

Binnen deze doelen stelt de gemeente dat tot het jaar 2030 in totaal 3.240 woningen toegevoegd dienen te worden aan de bestaande woningvoorraad. De

focus ligt hierbij op het realiseren van een meer divers woningaanbod en een duurzaam woningaanbod. Van deze woningen is er een behoefte aan 63% koopwoningen, 30% sociale huurwoningen en 7% middenhuurwoningen.

Zuidplas bouwt volop nieuwe woningen om bij te dragen aan de woningbouwopgave in de provincie Zuid-Holland. Uit de Woonvisie 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.

In de woonvisie staat geen woningverdeling per dorp. Nieuwbouwwontwikkeling is maatwerk en daarom komen er randvoorwaarden voor elk nieuwbouwproject. In de randvoorwaarden 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.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

In dit bestemmingsplan worden de bestaande woningen positief bestemd. Grootschalige ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen strijd met het beleid uit de woonvisie.

3.5.4 Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas

Met het in werking treden van de nieuwe Omgevingswet (op 1 januari 2024) verandert de manier waarop de gemeente Zuidplas haar ruimtelijk kwaliteitsbeleid vorm geeft. Het gaat naast het uiterlijk van gebouwen ook over de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, dus waar men woont, werkt, recreëert en leeft; ook wel de 'omgevingskwaliteit' genoemd. De Welstandsnota Zuidplas 2015 wordt vervangen door de Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas. De Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas vormt de basis van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en geeft duidelijkheid over hoe er in Zuidplas met de kwaliteit van (nieuwe) ruimtelijke initiatieven wordt omgegaan.

In de Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas wordt uitgegaan van vier regieniveaus. Een regieniveau bestaat uit een set aan instrumenten met betrekking tot de regelgeving en het proces (adviseren en participatie). Welk regieniveau ingezet wordt bij ontwikkelingen en initiatieven is afhankelijk van de aanwezige karakteristieken en kwaliteit. Ook de dynamiek in het gebruik, de mate van openbaar gebruik en veranderingen bepalen welk regieniveau ingezet wordt. De vier verschillende regieniveaus:

- Minimale regie: De verantwoordelijkheid voor een goede omgevingskwaliteit ligt in eerste instantie bij de initiatiefnemer.
- Basisregie: De regie vanuit de gemeente is gericht op behouden of versterken van de basiskwaliteit om verrommeling te voorkomen.
- Maatwerkregie: De regie is gericht op zorgvuldige inpassing waarbij maatwerk centraal staat. Dat betekent dat meer zorg besteed wordt aan behoud of versterken van de aanwezige kwaliteit.
- Eigen regie: Grotere ontwikkelingen of veranderingen die de bestaande karakteristiek of het gebruik heel erg veranderen vragen om een eigen regie met nieuwe instrumenten zoals een beeldkwaliteitsplan of kwaliteitsteam.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

In de Nota is aangegeven dat de ontwikkeling van het Middengebied valt onder het regieniveau 'eigen regie'. Dit houdt in dat voor het Middengebied wordt verwacht dat – per deelgebied – een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld en tevens een kwaliteitsteam of supervisor voor de kwaliteitsadvisering wordt aangesteld. Onderhavig bestemmingsplan betreft het conserverende bestemmingsplan voor het Middengebied. Eventuele nieuwe ontwikkelingen zullen in een later stadium uitgewerkt worden met in achtneming van de Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden aspecten van de leefomgeving besproken die gaan over de uitvoerbaarheid van de regels. Als er onderzoek is gedaan, is het onderzoek als bijlage bij de toelichting opgenomen en staat in de bijbehorende paragraaf welke conclusies er uit het onderzoek volgen.

4.2 Milieueffectrapportage

De procedure van de milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een besluit, in dit geval het bestemmingsplan. Het centrale onderdeel van de m.e.r. is het milieueffectrapport (MER), een rapport waarin de (verwachte) milieueffecten voor een tal van aspecten voor één of meerdere alternatieven worden geanalyseerd en beoordeeld.

De Wet milieubeheer (hierna: Wm) en het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) geven aan of voor een project een m.e.r.- (beoordelings)plicht van toepassing is. Activiteiten die worden gekenmerkt door het feit dat zij over het algemeen belangrijke nadelige milieugevolgen hebben, staan in het Besluit m.e.r. op de zogenaamde 'C-lijst'. Voor andere activiteiten geldt dat zij afhankelijk van de omstandigheden nadelige milieugevolgen kunnen hebben. Hiervoor is een 'D-lijst' opgesteld.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

De voorgenomen activiteit betreft de ontwikkeling van het conserverende deel van het Middengebied Zuidplaspolder. De totale ontwikkeling van het Middengebied omvat de bouw van 8.000 woningen en twee bedrijventerreinen. Deze activiteiten zijn opgenomen in onderdeel D onder categorie D11.2 (woningbouw) en categorie D11.3 (bedrijventerreinen) in het Besluit m.e.r. Bij ontwikkelingen van deze omvang zijn belangrijke (milieu)effecten niet op voorhand uit te sluiten. De gemeente Zuidplas heeft daarom besloten om bij de ontwikkeling de m.e.r.-procedure te doorlopen en een ProjectMER op te stellen voor het hele Middengebied. Op die manier wordt het milieubelang volwaardig meegenomen bij de besluitvorming over dit plan.

Het eerste uitgangspunt van het MER betrof in beginsel de ontwikkeling van het Middengebied zoals beschreven in het Masterplan Middengebied

Zuidplaspolder (zie paragraaf 2.3). Dit planvoornemen is in dit MER onderzocht en beschouwd als basisalternatief. Omdat er geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan is gemaakt, waren er op advies van de Commissie m.e.r. voor verschillende onderwerpen nog keuzes te maken. Om deze keuzes te maken zijn vier alternatieven onderzocht. Deze alternatieven verkennen voor vier thema's de 'hoeken van het speelveld'. Dat betekent dat voor de vier thema's wordt gezocht naar de maximale invulling in dit plangebied (waarbij het niet betekent dat alle gekozen maatregelen daadwerkelijk in het Middengebiet uitgevoerd gaan worden). De volgende alternatieven zijn onderzocht:

- Het basisalternatief;
- Alternatief 1: 'klimaatrobuustheid';
- Alternatief 2: 'water-natuur-raamwerk';
- Alternatief 3: 'duurzame mobiliteit';
- Alternatief 4: 'circulariteit / duurzame energie.

Mede op basis van het MER is vast komen te staan dat uitgangspunten uit het basisalternatief (zie figuur 4.1) ook gelden voor het voorkeursalternatief (hierna: VKA). Het basisalternatief betreft in beginsel de ontwikkeling van het Middengebiet zoals beschreven is in het Masterplan Middengebiet Zuidplaspolder (zie paragraaf 2.3). Daarbovenop zijn in het VKA elementen opgenomen uit alle vier de onderzochte alternatieven. Door deze elementen samen te voegen, ontstaat een VKA dat zo maximaal, als op deze locatie mogelijk is, inspeelt op een duurzame, groene en klimaatbestendige ontwikkeling.



Figuur 4.1 Het basisalternatief

Dit betekent onder andere dat bij de ontwikkeling van het Middengebiet de focus duidelijk ligt op klimaatadaptatie. Dit moet ervoor zorgen dat er ook in 2100 nog veilig in het Middengebiet gewoond en gewerkt kan worden. Water en bodem zijn daarbij sturend voor het ontwerp en de bouw. Het VKA geeft richting aan de manier waarop wordt omgegaan met uitdagingen op het gebied

van waterveiligheid, wateroverlast, hitte, droogte en biodiversiteit. Naast klimaatadaptatie wordt ook ingezet op klimaatmitigatie: het zo beperkt mogelijk houden van de impact op het klimaat. Het VKA zet onder andere daarom in op een duurzame inrichting van het mobiliteitssysteem. Daarnaast heeft het VKA een hoge ambitie op het gebied van circulariteit en duurzame energie. Inzet is dat gebouwen in het Middengebied zoveel mogelijk bestaan uit biobased materialen. Verder wordt zo mogelijk modulair gebouwd en wordt zowel in het ontwerp als in het bestemmingsplan uitgegaan van zoveel mogelijk flexibiliteit en meervoudig ruimtegebruik. Tot slot wordt in het plangebied veel aandacht besteed aan een groene inrichting. Naast dat dit bijdraagt aan de ambities om klimaatadaptatief te zijn (groen beperkt de temperatuur in warme periodes), draagt dit ook bij aan de biodiversiteit en het creëren van een goede leefkwaliteit voor bewoners/gebruikers van het gebied.

Het voorkeursalternatief is uiteindelijk het plan zoals dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt en zoals beschreven in hoofdstuk 2.

De MER Middengebied Zuidplaspolder is bijgevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting.

4.3 Mobiliteit

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt, aandacht te worden besteed aan het aspect mobiliteit.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de deelgebieden de Groene Waterparel, de Groene Schakel en de Agrarische zone uit het Masterplan Zuidplaspolder. Omdat het een conserverend bestemmingsplan betreft, en er naast de ecologische verbindingzone en de principeverzoeken, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is geen sprake van een verkeerstoeename en een veranderde parkeervraag. Daarmee vormt mobiliteit geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.4 Geluid

Kader

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh). Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), doordat een goede ruimtelijke ordening vereist dat een goed woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd ter plaatse van bijvoorbeeld gevoelige functies.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

Voor het hele Middengebied is een geluidsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Hieruit kwamen de volgende conclusies:

Geluidbelasting nieuwe wegen

De nieuw aan te leggen wegen, die worden gerealiseerd in het bestemmingsplan voor het ontwikkeldeel van het Middengebied, vormen geen belemmering voor de bestaande woningen. Wel dient het stillere wegdektype SMA 0/5 te worden toegepast op de nieuwe zuidwestelijke gebiedsontsluitingsweg, en dienen hogere waarden te worden verleend voor de geluidbelastingen veroorzaakt door de nieuwe zuidwestelijke gebiedsontsluitingsweg op enkele bestaande woningen. De aan te vragen hogere waarden voor de nieuwe zuidwestelijke gebiedsontsluitingsweg, na toepassen van SMA 0/5, betreffen:

- Eerste Tochtweg 36: 52 dB
- Eerste Tochtweg 38: 49 dB
- Tweede Tochtweg 88: 51 dB
- Tweede Tochtweg 121: 52 dB
- Tweede Tochtweg 127: 50 dB

Indirecte geluidhinder als gevolg van verkeerstoename

De toename in verkeer op de bestaande wegen, als gevolg van het ontwikkeling van het Vijfde Dorp en de bedrijventerreinen, kan mogelijk leiden tot indirecte geluidhinder bij bestaande woningen langs meerdere wegen. Meerdere wegen ondervinden een sterke toename in verkeersintensiteiten welke niet grotendeels te wijten is aan autonome groei, en waar woningen nabij liggen.

De toename in verkeersintensiteiten leidt tot een toename van 2 tot 6 dB in geluidemissie van het verkeer, wat mogelijk kan leiden tot een toename van 2 dB of meer op de bestaande woningen. De toename in geluidemissie op de Middeweg is groter dan 5 dB en daarmee in principe ontoelaatbaar, dus dienen maatregelen te worden getroffen. Geadviseerd wordt om geluidreducerend wegdek van tenminste een dunne deklaag type A, of een ander wegdektype met dezelfde geluidreducerende eigenschappen, toe te passen op de Middeweg. Daarmee wordt de toename in geluidemissie en de daaruit volgende indirecte geluidhinder bij bestaande woningen, alsmede de directe geluidhinder bij de nieuwe woningen, zo veel mogelijk beperkt. De toename bij bestaande woningen langs de Middeweg bedraagt dan hoogstens 4 dB.

Het bevoegd gezag dient te oordelen over de indirecte geluidhinder welke optreedt bij omliggende woningen als gevolg van de verkeerstoename op bestaande wegen.

Voor alle andere wegvakken geldt dat er geen indirecte hinder wordt verwacht, omdat er geen woningen nabij liggen, of omdat de toename gering is dan wel wordt veroorzaakt door autonome groei.

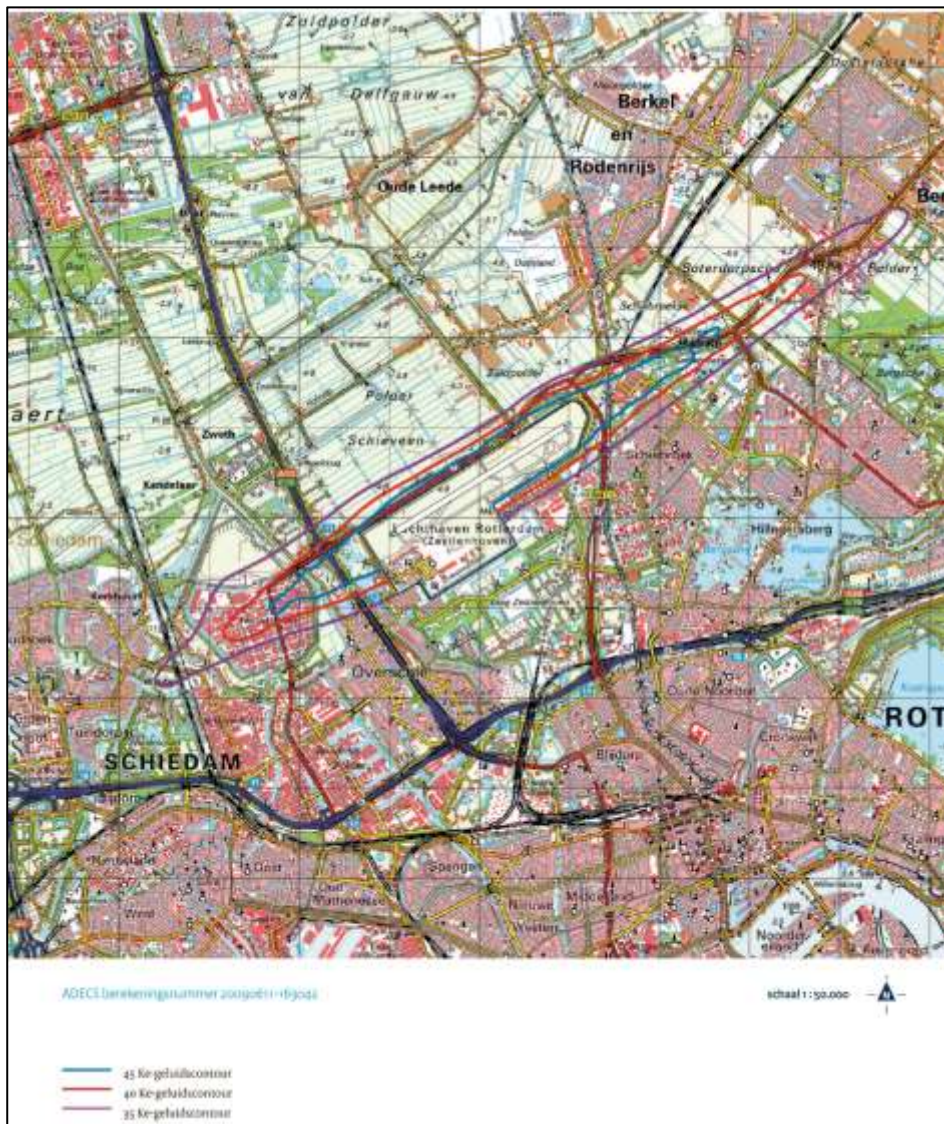
Geluidbelasting toekomstige industrieterrein

Alle bestaande woningen in het plangebied ondervinden een geluidbelasting lager dan 50 dB(A) etmaalwaarde veroorzaakt door de uitgebreide industrieterreinen in het ontwikkeldeel, en daar wordt gesteld dat het industrielawaai van de uitgebreide industrieterreinen voldoet aan een goed woon- en leefklimaat.

Vliegverkeer

Op ruim 10 kilometer van het nieuwe Vijfde Dorp bevindt zich de luchthaven 'Rotterdam The Hague Airport'. Rondom de luchthaven ligt een zogenoemd 'beperkingengebied'. Dit is het gebied waarbinnen planologische beperkingen gelden, o.a. ten aanzien van bouwhoogten en – ter beperking van geluidhinder – ten aanzien van bestemmingen. Dit beperkingengebied wordt gevormd door

de geluidcontouren van het vliegverkeer van en naar de luchthaven, uitgedrukt in Ke (Kosteneenheid). Het gaat hierbij om de 45, 40 en 35 Ke-geluidcontouren, waarbij 35 Ke ongeveer overeenkomt met 56 dB Lden. Ter vergelijking: de 56 dB Lden contour van de A20 ligt bij het Middengebied op ongeveer 300 meter van de snelweg. Het beperkingengebied voor de luchthaven is vastgelegd in de huidige 'Omzettingsregeling luchthaven Rotterdam The Hague Airport'. Hieruit blijkt dat de geluidcontouren die het beperkingengebied vormen de plangrens niet overlappen (zie figuur 4.2). Op grond van dit beperkingengebied zijn er dus geen planologische beperkingen voor het Middengebied.



Figuur 4.2 De geluidscontouren van 'Rotterdam The Hague Airport' uit de Omzettingsregeling luchthaven Rotterdam The Hague Airport.

Conclusie

Naar voren komt dat voor bestaande woningen geluid geen belemmering vormt. Onderhavig bestemmingsplan voegt verder geen geluidsgevoelige bestemmingen of geluidsbronnen toe, maar legt enkel de bestaande situatie opnieuw vast (met uitzondering van de ecologische verbindingzone en enkele

principeverzoeken). Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Kader

In de Wet Milieubeheer (Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijnstof. Voor de andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

Op grond van artikel 5.16 Wm verlenen college van burgemeester en wethouders alleen een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan wanneer aannemelijk is dat gemaakt dat:

- Het vergunde plan niet leidt niet tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of;
- De luchtkwaliteit als gevolg van het vergunde plan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of, bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbetert, of;
- Het vergunde plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of;
- De ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

Het plan leidt niet tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden wat betreft fijnstof en stikstofdioxide. Dit bestemmingsplan legt enkel de huidige situatie opnieuw vast. Daarmee is er bijvoorbeeld geen sprake van een toename aan verkeersbewegingen of de vestiging van bedrijven die tot een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen leiden.

4.6 Externe veiligheid

Kader

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's door de opslag, productie en het transport van gevaarlijke stoffen. In ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de relatie tussen risicovolle activiteiten en de omgeving. Er zijn twee situaties waarbij externe veiligheid een rol speelt, namelijk bij het ontplooiën van een risicovolle activiteit en bij het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een dergelijke "activiteit".

De voor dit bestemmingsplan belangrijkste kaders worden gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

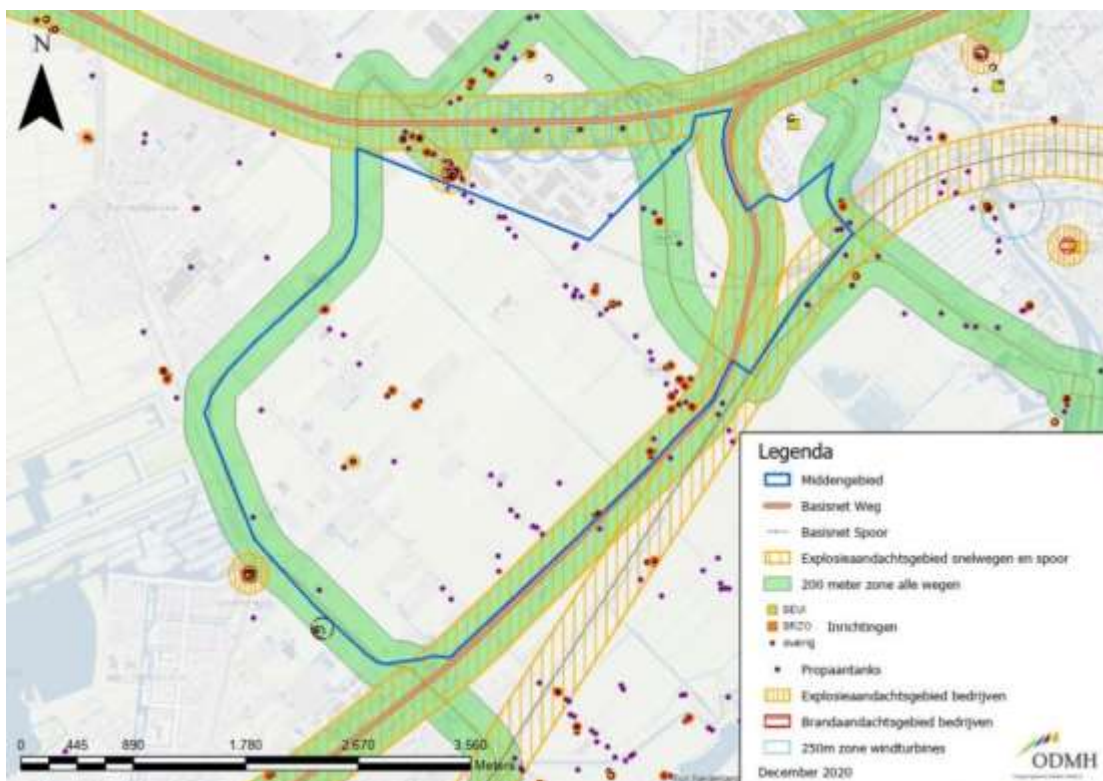
Het doel van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is om mensen in de buurt van een bedrijf met gevaarlijke stoffen te beschermen. In het Bevi worden afstandsnormen gesteld met betrekking tot risicovolle inrichtingen. Hierbij is de relatie met risicogevoelige objecten in de omgeving van belang. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes voor gevaarlijke stoffen en de omgeving van deze transportroutes.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

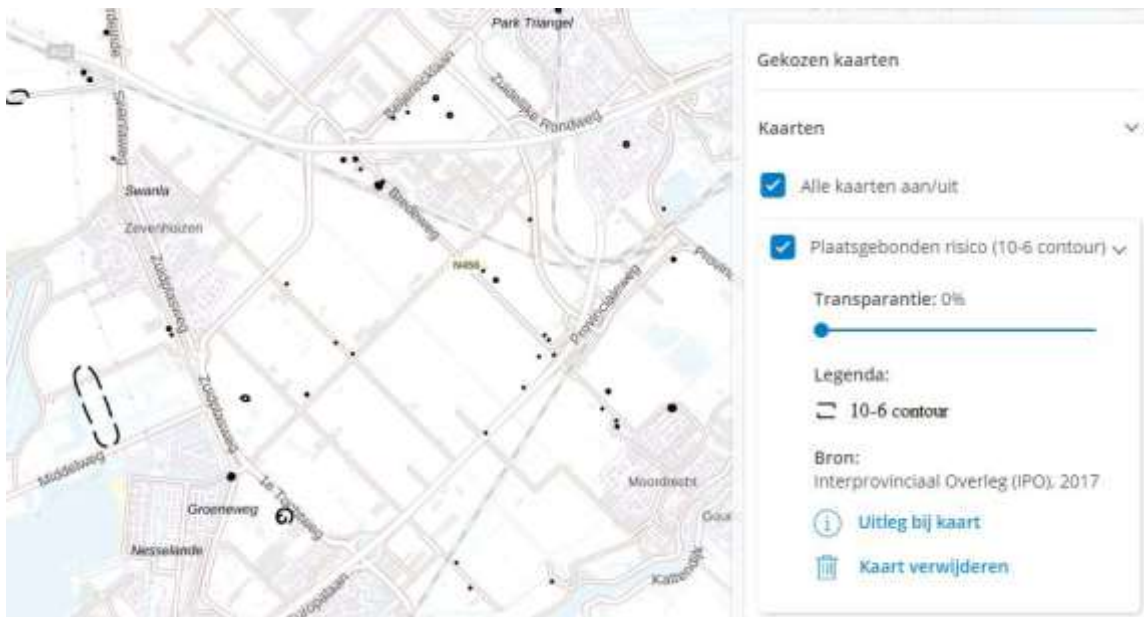
Voor gehele Middengebied is een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid (bijlage 5). Hieruit zijn de volgende conclusies voor dit plan relevant:

Risicobronnen

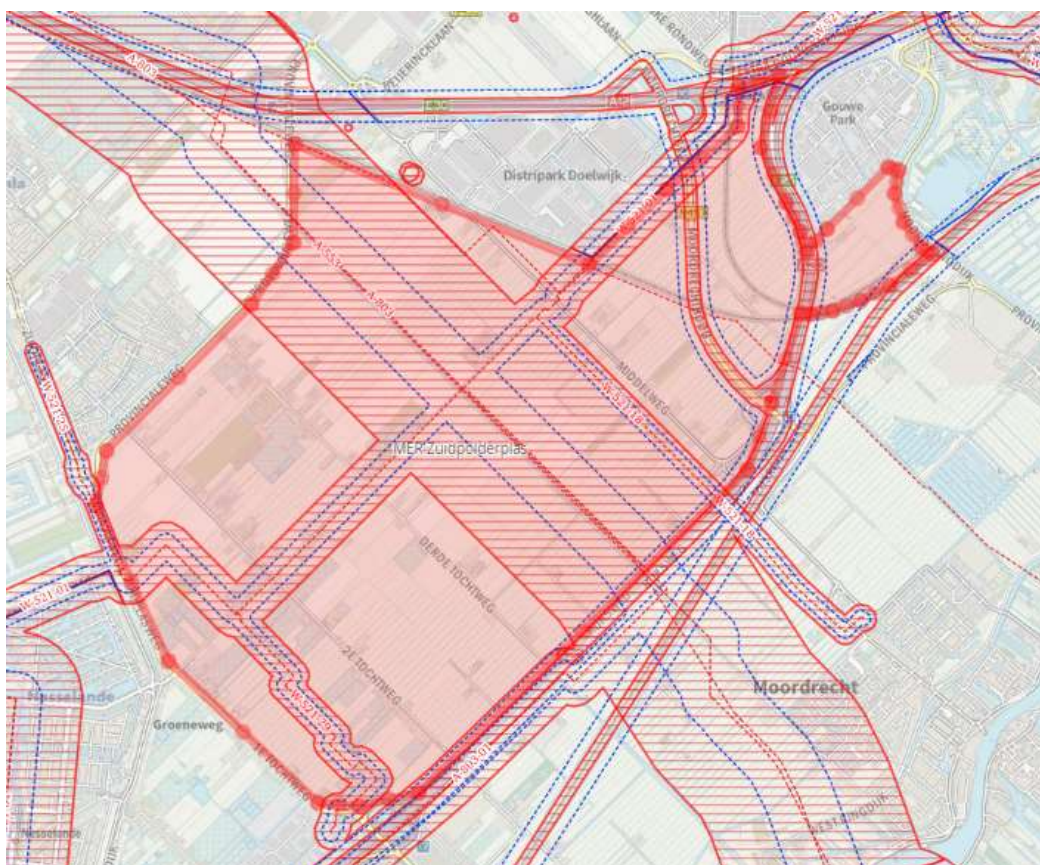
In het plangebied zijn een aantal risicobronnen te vinden. In Figuur 4.2 zijn de risicobronnen in het plangebied weergegeven (met uitzondering van buisleidingen). Figuur 4.3 geeft de plaatsgebonden risicocontouren (PR 10-6/jaar) van de risicovolle inrichtingen weer. Figuur 4.4 geeft de ligging van de buisleidingen weer die door het plangebied lopen met hun veiligheidscontouren.



Figuur 4.3 Risicobronnen in het Middengebied (m.u.v. buisleidingen)



Figuur 4.4 Plaatsgebonden risico (10⁻⁶-contour) (Atlas Leefomgeving, sd, pp. plaatsgebonden risico (10⁻⁶ contour))



Figuur 4.5 Ligging veiligheidscontouren buisleiding (EV-signaleringskaart, transport gevaarlijke stoffen - buisleidingen)

Propaantanks

Binnen het plangebied zijn propaantanks aanwezig met een inhoud kleiner dan 13m³. Deze propaantanks hebben beperkte veiligheidszones, waardoor er geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten hierbinnen liggen.

Rijksweg A20

De A20 is een rijksweg die valt onder het landelijke 'basisnet weg'. Ontwikkelingen binnen 200 meter van landelijke basisnetwegen moeten voldoen aan landelijke regels.

Het plangebied ligt binnen de 200 meter zone de A20. Binnen deze zone zijn echter maar enkele beperkt kwetsbare objecten aanwezig. Gezien de lage bevolkingsdichtheden langs de rijksweg, zal het groepsrisico zeer beperkt zijn en onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde liggen.

Het plaatsgebonden risico is in het basisnet vastgesteld. Het PR 10⁻⁶ van A20 ligt op 22 m vanaf het midden van de weg. De woningen of beperkte kwetsbare objecten liggen buiten de PR 10⁻⁶ van de rijkswegen. Het PR vormt daarom geen belemmering voor het plangebied.

Provinciale wegen

Over de provinciale weg N219 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De N219 valt echter niet onder het landelijke basisnet, maar moet getoetst worden aan het 'Besluit externe veiligheid transportroutes'. Ontwikkelingen binnen de 200 meter van de N219 moeten hieraan getoetst worden. Voor de N219 liggen enkele tientallen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten zich binnen de 200 meter zone. Gezien de lage bevolkingsdichtheden langs deze provinciale wegen, zal het groepsrisico zeer beperkt zijn en onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde liggen. De N219 heeft geen PR 10⁻⁶ en vormt daarmee geen belemmering voor het plangebied.

Transport over het spoor

Over de spoorweg Gouda- Rotterdam, die ten zuidoosten van het plangebied ligt, worden gevaarlijke stoffen vervoerd en valt daarmee onder het basisnet spoor. Net als bij de basisnet weg, moeten ontwikkelingen binnen 200 meter van het spoor Gouda- Rotterdam voldoen aan de landelijke regels. Het plangebied ligt, voornamelijk in het noordoosten, voor een klein deel binnen de 200 meter zone van het spoor. In de huidige situatie bevinden zich binnen deze zone enkele kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Gezien de lage bevolkingsdichtheden langs deze spoorweg, zal het groepsrisico zeer beperkt zijn en onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde liggen.

Transport door buisleidingen

Binnen het plangebied zijn twee hogedrukaardgasleidingen aanwezig met hun invloedsgebieden. Het gaat hier om de volgende buisleidingen:

1. W-521-01: Aardgasleiding van de Gasunie. Deze loopt parallel aan de Zuidelijke Dwarsweg.
2. W521-29: Aardgasleiding van de Gasunie. Deze leiding loopt door het kassengebied tussen de Tweede Tochtweg en Eerste Tochtweg.

Binnen het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleidingen liggen een aantal beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. Voor deze huidige situatie is een groepsrisicoberekening uitgevoerd (ODMH, jan 2020). Uit deze berekeningen blijkt dat voor de huidige situatie het groepsrisico voor alle gasleidingen kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Voor alle relevante gasleidingen geldt dat

er geen sprake is van een PR 10-6 contour (alleen van een PR 10-7 en 10-8 contour). Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plangebied.

Afblaaspunten hogedrukaardgasleidingen Gasunie

In het plangebied is één gasafblaaspunt aanwezig. Het gaat hierom S-5942, een afsluiter in kleinere leidingen. Rondom de afsluiters gelden veiligheidsafstanden. Het afblaaspunt heeft een beperkte veiligheidsafstand, waardoor er geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten hierbinnen liggen. In de huidige situatie levert het afblaaspunt geen belemmeringen op voor het plangebied.

Verleggen van hogedruk aardgasleiding

In het bebouwingsgebied van Cortelande (Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1) liggen verschillende buisleidingen. De meeste buisleidingen liggen centraal in een buisleidingenzone die - parallel aan de Vierde Tocht - dwars door Cortelande loopt. Deze buisleidingenzone is in het stedenbouwkundige ontwerp geheel vrijgehouden van bebouwing. Ter hoogte van de Middelweg ligt een aardgasleiding (W-521-18) die ook door het centrumgebied van het Vijfde Dorp loopt. Er is in overleg met Gasunie voor gekozen om deze buisleiding voor een groot deel te verplaatsen naar buiten het bebouwingsgebied van Cortelande. De nieuwe ligging van de buisleiding is voorzien direct langs de Middelweg. Het verleggen van deze buisleiding zal leiden tot gelijke dan wel een iets minder grote toename van het groepsrisico rondom deze buisleiding ten opzichte van de situatie waarbij de buisleiding blijft liggen op de huidige locatie. Deze zal echter ruim onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijven. Daarom is in die situatie geen verantwoording nodig voor dit deel van de buisleiding. De verlegging van de gasleiding (W-521-18) van de westzijde van de Middelweg naar de oostzijde van de Middelweg is voorzien door een gestuurde boring toe te passen waardoor de leiding op veel grotere diepte komt te liggen. Voor een groot deel wordt de nieuwe leiding op tenminste 10 m -mv gerealiseerd. Deze diepteligging is ook geborgd in het bestemmingsplan (Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1).

Vanaf de Middelweg maakt de gasleiding een aftakking naar de reeds bestaande gasleiding. De veiligheidszone hiervoor is al opgenomen in het bestemmingsplan. De aanduiding Leiding – Gas maakt het mogelijk om binnen deze zone de gasleiding te verleggen. De exacte locatie zal in overleg met grondeigenaren en de Gasunie nog worden bepaald.

Gezien de ligging en verlegging buiten de toekomstige bouwactiviteiten vermindert de kans op schade en een calamiteit aanzienlijk.

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontour voor het transport over weg, spoor en buisleidingen overschrijdt de huidige grenswaarde niet. Als gevolg van het bestemmingsplan komen er geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen bestaande plaatsgebonden risicocontouren. Daarmee wijzigt het plaatsgebonden risico niet.

Groepsrisico

Zoals hierboven beschreven is het groepsrisico in de huidige situatie voor provinciale wegen, rijkswegen, spoor en buisleidingen kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Dit conserverende bestemmingsplan maakt, behalve een aantal principeverzoeken en de ecologische verbindingzone, geen nieuwe

ontwikkelingen mogelijk. Daarmee zal het groepsrisico zeer beperkt toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Deze zal echter ruim onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijven.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

Kader

In de Erfgoedwet is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld. Deze wet verplicht om bij de bestemming van de in het bestemmingsplan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden. Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, aangezien ze grotendeels verborgen liggen in de bodem. Hierdoor zijn ze niet eenvoudig te karteren. Bij bodemverstoringen dient getoetst te worden of de archeologische waarden niet verstoord of beschadigd worden.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

Voor de ontwikkeling van het Middengebied is een onderzoek uitgevoerd naar archeologie, cultuurhistorie en landschap (zie bijlage 6). Hieruit vloeiden de volgende conclusies:

Archeologie

In het plangebied liggen geen archeologische monumenten. Uit de archeologische beleidskaart en de parapluherziening Archeologie van de gemeente Zuidplas blijkt dat er op een groot deel van het plangebied sprake is van een waarde Archeologie 3. Onder het beleid van de gemeente Zuidplas betreft dit gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde. Ten tijde van het opstellen van de verwachtingswaardenkaart is daarmee ingeschat dat er in deze gebieden een trefkans bestaat dat archeologische resten in de diepere ondergrond aanwezig zijn. Voor plannen groter dan 1.000 m² en ingrepen dieper dan 3 m onder het maaiveld, is daarom voorafgaand archeologisch onderzoek nodig. Dat is geborgd in de planregels van het bestemmingsplan.

Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied zijn twee rijksmonumenten aanwezig. Dit betreft de boerderij 'Geertruidahoeve' en Middelweg 18. Deze rijksmonumenten liggen op de uiterste grenzen van het plangebied. Voor de Geertruidahoeve geldt dat het monument conserverend wordt bestemd. Voor het pand Middelweg 18 is een principeverzoek ingediend voor het legaliseren van drie logiesruimtes in het pand (zie hiervoor 2.4). Hiermee blijft het pand behouden.

Op enige afstand van het plangebied liggen meerdere molenbiotopen en ligt het kroonjuweel 'Middengebied Krimpenerwaard' (ten zuidoosten buiten het plangebied). De molenbiotopen liggen op relatief grote afstand van het plangebied (minimaal 800 meter ten opzichte van de plangrens). De planontwikkeling zal de molenbiotopen daarom niet aantasten.

Landschappelijke waarden

Grondgebruik

In de zone van de Groene Schakel (tussen de Tweede en Derde Tocht / Knibbelweg en Bierhoogtweg) wordt een zone gecreëerd waar recreatie en natuurontwikkeling gecombineerd wordt met het huidige grondgebruik. Daarbij is het idee dat bestaande en nieuwe ondernemers/agrariërs met nieuwe verdienmodellen (natte teelten, recreatief medegebruik) hierop aansluiten. In de zone tussen de N219 (Eerste Tocht) en de Tweede Tocht is het uitgangspunt dat het bestaande grondgebruik (met relatief veel agrarisch gebruik en glastuinbouw) grotendeels gehandhaafd blijft.

Fysieke landschapkenmerken

Het gebied wordt gekenmerkt door de historische verkaveling. Belangrijke landschappelijke lijnelementen zijn de Eerste Tocht (N219), Tweede Tocht/Bierhoogtweg, Middelweg, Derde Tocht/Knibbelweg en de Zuidelijke Dwarsweg. Allen zijn nu onderdeel van het wegennetwerk. In onderhavig plan blijven al deze lijnelementen behouden en ze worden als belangrijke structuurdragers van de ontwikkeling beschouwd. Ook de bestaande lintbebouwing blijft nadrukkelijk behouden als kenmerkende lijnstructuur in het gebied. In de gebieden waar de Groene Schakel, de Groene Waterparel en de Agrarische Zone komen, zal tevens de karakteristieke fijnere verkavelingsstructuur behouden blijven.

Conclusie

Voor archeologie geldt dat sprake is van archeologische waarden in het plangebied. Binnen dit bestemmingsplan worden deze dubbelbestemmingen overgenomen met een onderzoeksplicht voor vergunningverlening. Bij eventuele ontwikkeling in het plangebied dient derhalve een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Archeologie vormt daarmee ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Wat betreft de cultuurhistorische waarden, is één rijksmonument binnen het plangebied aanwezig. Deze wordt niet aangetast door de ontwikkeling. De enkele rijksmonumenten die zich buiten het plangebied bevinden, zullen behouden blijven en worden niet aangetast door de ontwikkeling.

Binnen onderhavig bestemmingsplan is er sprake van het behoud van verschillende landschapswaarden zoals het behoud van de historische verkaveling, belangrijke landschappelijke lijnelementen en lintbebouwing, zullen het grondgebruik en de fysieke landschapswaarden veranderen.

Archeologie, cultuurhistorie en landschap vormen daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Bodem

Kader

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging, dient in enkele gevallen een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop en waarbinnen deze ontwikkelingen plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden of mag worden hergebruikt (Besluit bodemkwaliteit; gemeentelijke bodemkwaliteitskaart). Voor het bestemmingsplan heeft dit voornamelijk betekenis voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. In onderhavig bestemmingsplan betreft dit enkel de ecologische verbindingzone en enkele kleine principeverzoeken. Dit zijn functies die niet meer of minder gevoelig zijn voor bodemkwaliteit dan het gebruik dat ter plaatse reeds is toegestaan. Het aspect bodem hoeft daarom voor de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan niet te worden onderzocht.

4.9 Water

Kader

Conform artikel 1.3.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving te worden gegeven van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Door het analyseren van de gevolgen op de waterhuishouding wordt de waterbeheerder in een vroegtijdig stadium bij de plannen betrokken een op een evenwichtige manier meegenomen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

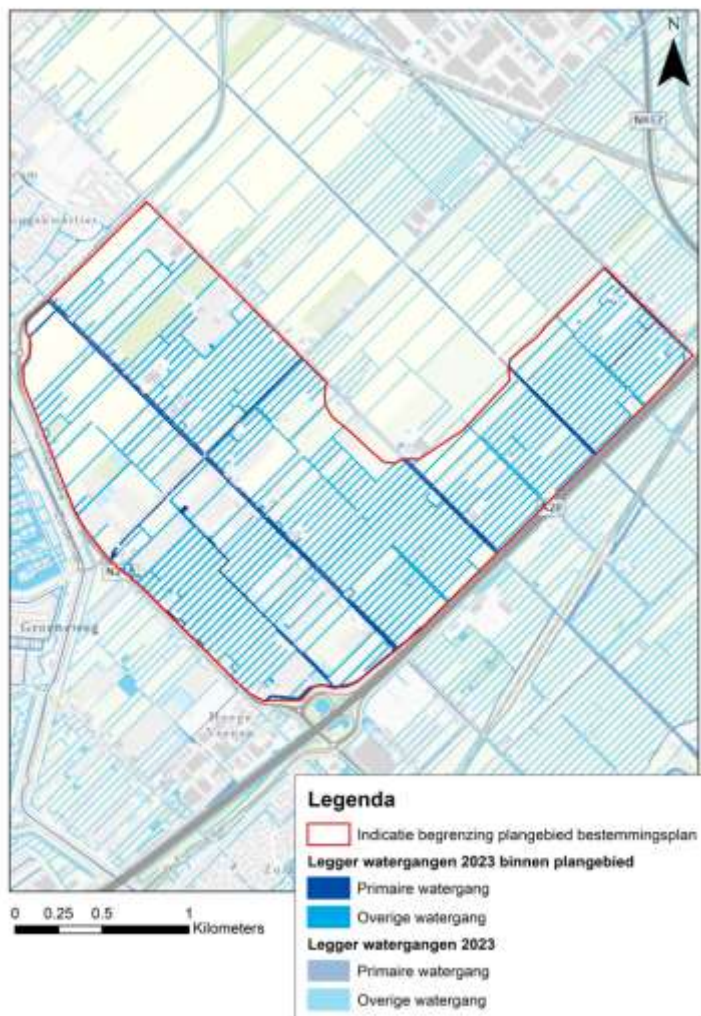
Maaiveldhoogte

In het huidige bestemmingsplan wordt het maaiveld niet opgehoogd. Als er aanpassingen nodig aan bestaande bebouwing zijn wordt een passende oplossing gezocht, bijvoorbeeld door amoveren of opvijzelen. Het ophogen van percelen is, gezien de mogelijk negatieve effecten voor aangrenzende percelen, niet zonder meer toegestaan.

Oppervlaktewater

In het plangebied is een aantal waterlopen aanwezig. Het plangebied is waterhuishoudkundig gezien onderdeel van het Middengebied, het gebied tussen de wegen A20, A12 en N219 en de spoorlijn in het noorden. Binnen het watersysteem van het Middengebied spelen tochten en kavelsloten een centrale rol in water aan- en afvoer. Polderwater uit het Middengebied wordt via die tochten afgevoerd richting gemaal Abraham Kroes en gemaal Zuidplas (voor het gebied ten noordoosten van de Middelweg). Tussen de tochten ligt grasland, gescheiden door kavelsloten. Deze sloten staan haaks op de tochten en wateren hierop af. De waterlopen zijn als 'Water' bestemd in dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in de demping van water of in een toename van verharding. Het bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de waterkwantiteit of structuur van het watersysteem. Daarom is er geen compensatie-opgave volgens de Beleid waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012 van het waterschap. Binnen het gebied dat aangemerkt is als 'agrarisch' mogen locaties wel worden

aangepast naar de status ‘water’ of ‘waterhuishoudkundige voorzieningen’. Dit heeft een positief effect op de beschikbare waterberging in het gebied.



Figuur 4.6 - Leggerwatergangen binnen plangebied en omgeving (inclusief Middengebied) uit de legger 2023 van HHSK

Buiten het plangebied zijn wel aanpassingen aan het watersysteem voorzien, namelijk voor de aanleg van het Vijfde Dorp. Er zijn geen aanpassingen binnen het plangebied maar wel in aangrenzende gebieden (voornamelijk rond het Kreekdorp). Aangezien het watersysteem als één geheel functioneert is het belangrijk dat de invloed van de ontwikkeling op het hele Middengebied integraal wordt geschouwd. Hierom moeten de gemeente Zuidplas en Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard in overleg tot een integraal waterhuishoudingsplan voor het watersysteem van het gehele Middengebied komen.

Grondwater

Er zijn geen ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen die direct invloed hebben op het grondwatersysteem. Wel blijven bestaande beperkingen van kracht op activiteiten die het grondwater kunnen beïnvloeden.

In geval van bouwactiviteiten dient er rekening gehouden te worden dat het niet is toegestaan om grondwateroverlast te veroorzaken door het aanbrengen van ondergrondse constructies en dat het verboden is om grondwater te onttrekken met als gevolg dat er sprake is van een grondwaterstandverlaging in de omgeving. Ook het ophogen van percelen is, gezien de mogelijk negatieve effecten voor aangrenzende percelen, niet zonder meer toegestaan.

Belangrijk is dat ruimtelijke ontwikkelingen geen verslechtering van de oorspronkelijke grondwaterstand en -stroming mag veroorzaken (bodemdaling, grondwateroverlast en -onderlast, paalrot of zettingen). Daarom is versnelde afvoer van grondwater naar oppervlakte (permanente drainage) in principe niet toelaatbaar. De sponswerking van de bodem dient zoveel als mogelijk te worden benut. Onderhavig plan maakt geen nieuwe ondergrondse bebouwing, mogelijk.

Waterkwaliteit

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in maatregelen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkwaliteit omdat de bestaande situatie wordt gehandhaafd. In het bestemmingsplan wordt ingezet op natuurontwikkeling, onder andere in gebied de Groene Schakel. Dit bestemmingplan ziet toe op het realiseren van een ecologische verbindingszone in de Groene Schakel als onderdeel van het natte natuurnetwerk. Over het algemeen heeft het aanpassen van watergangen naar waterlichamen die geschikt zijn als ecologische verbinding zone ook een gunstige invloed op de waterkwaliteit in het gebied. Zonder de concrete maatregelen is het niet mogelijk om vast te stellen wat of hoe groot het effect op waterkwaliteit is maar over het algemeen zal deze positief zijn.

Riolering

Er zijn geen ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen die direct invloed hebben op de riolering in het systeem. Wel blijft bestaand beleid van kracht. Het algemeen beleid is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden en gescheiden blijven tot aan het overnamepunt op de perceelsgrens. Schoon regenwater van gevels en daken dient bij voorkeur te worden benut (toiletspoeling, daktuinen e.d.) of te worden afgevoerd naar de bodem (infiltratie).

Waterkering en waterveiligheid

Binnen het bestemmingsplan zijn er geen ontwikkelingen die effect hebben op de waterveiligheid in het plangebied. De plangebied is geen (beschermingszone van een) regionale kering aanwezig.

Conclusie

In dit bestemmingsplan zijn in principe geen directe wijzigingen op het watersysteem voorzien. Er zijn dus geen directe nadelige gevolgen op de waterhuishouding in het plangebied. Wel zijn er een aantal ontwikkelingen (afname verharding, natuurontwikkeling). In bovenstaande paragrafen is uitgelegd dat deze ontwikkelingen geen negatief effect op het watersysteem hebben. Hierom is geen verdere watertoets nodig voor dit bestemmingsplan.

4.10 Natuur

Kader

Ontwikkelingen kunnen effect hebben op beschermde natuurwaarden. Dit betreft potentiële effecten op beschermde soorten, maar ook effecten op beschermde natuurgebieden zijn mogelijk. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming bevat alle regels voor de bescherming van zowel soorten als natuurgebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de mogelijke effecten van het project op de beschermde natuurwaarden.

Soortenbescherming

De bescherming van in het wild voorkomende planten- en diersoorten is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. De Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn zijn voor Nederland geïmplementeerd in deze wet. Op grond van de Wet natuurbescherming gelden diverse verbodsbepalingen, zoals het doden van specifiek aangewezen vogel- en diersoorten.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. In Nederland zijn deze richtlijnen geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden, waaronder het IJsselmeer en de Waddenzee. Per gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd voor de soorten waarvoor het gebied een belangrijke functie heeft. Activiteiten in Natura 2000-gebieden zijn alleen toegestaan als significant negatieve effecten op de gestelde instandhoudingsdoelstellingen zijn uitgesloten, of als een afweging heeft plaatsgevonden over alternatieven, dwingende redenen van groot openbaar belang en de inzet van compenserende maatregelen. In de passende beoordeling worden de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen bepaald. Daarbij dient ook een eventuele externe werking van een initiatief op nabijgelegen Natura 2000-gebieden te worden beoordeeld. De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn bieden een juridisch kader dat verzekert dat menselijke activiteiten worden ondernomen op een wijze die de integriteit van Natura 2000-gebieden niet negatief beïnvloeden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Wanneer (kleine) natuurgebieden en de daarin voorkomende soorten geïsoleerd komen te liggen, bijvoorbeeld door bebouwing en infrastructuur, bestaat het risico dat soorten niet kunnen overleven en het natuurgebied zijn waarde verliest. Door het aaneenschakelen van natuurgebieden wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen van deze achteruitgang van natuur en biodiversiteit (veelheid van soorten). Provincies wijzen de NNN-gebieden aan en deze worden op hun beurt vastgelegd in ruimtelijke plannen van de gemeenten. De ecologische hoofdstructuur is planologisch beschermd met het 'nee, tenzij'-principe. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet toegestaan als deze het gebied aantasten, tenzij er geen alternatieven zijn en de ontwikkeling van groot openbaar belang is. Schadelijke effecten op de natuur dienen te worden gecompenseerd.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

Voor de ontwikkeling van het Middengebied is voor het MER een ecologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 7) om inzicht te krijgen in de effecten van het plan op de natuur. Hieruit kwamen de volgende conclusies:

Soortenbescherming

Op basis van bronnenonderzoek en een habitatgeschiktheidsbeoordeling is het plangebied potentieel geschikt voor de volgende beschermde soorten: huismus, gierzwaluw, steenuil, ransuil, buizerd, sperwer, diverse soorten vleermuizen (o.a. gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, watervleermuis en meervleermuis), waterspitsmuis, ringslang en platte schijfhoren. Verder zijn er verschillende (deels Rode Lijst) vogelsoorten in het plangebied aanwezig, zoals weidevogels als grutto, kievit, tureluur en slobbeend.

Omdat er in het plangebied geen ontwikkelingen plaatsvinden, is er geen sprake van aantasting van leefgebieden van diersoorten of groeiplaatsen van plantensoorten. Wel wordt in de Groene Schakel natuur gerealiseerd. Dit levert in verschillende gebieden kansen op voor bestaande en nieuwe soorten. (Beschermde) soorten die hierdoor in het plangebied kunnen voorkomen zijn o.a. boomarter, vos, otter, ringslang en diverse soorten vogels zoals blauwborst en roerdomp.

Natura 2000-gebieden

In het plangebied ligt geen Natura 2000-gebied. Er treedt daardoor geen aantasting van Natura 2000-gebied op. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 7,5 kilometer van het plangebied. Gezien deze grote afstand kunnen indirecte effecten alleen optreden als gevolg van stikstofdepositie. Om te bepalen of er een effect optreedt als gevolg van stikstofdepositie is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de ontwikkeling van het gehele Middengebied (Deelrapport Stikstofdepositie, Sweco). Uit deze berekening komt naar voren dat er als gevolg van het plan sprake is van een afname aan stikstofdepositie in vergelijking met de huidige situatie. Deze afname is het gevolg van het zogenoemde 'intern salderen'. Dit houdt in dat de toename aan stikstofdepositie als gevolg van de toename aan verkeersbewegingen gesaldeerd mag worden met de afname aan stikstofdepositie als gevolg van het wegvallen van het agrarische gebruik in het ontwikkelgedeelte van het Middengebied. In het deelrapport wordt uitgebreid toegelicht wat de toenames en afnames zijn en hoe dit per saldo tot een afname van stikstofdepositie zal leiden. Stikstof is daarmee geen belemmering voor dit project.

Natuurnetwerk Nederland

In het plangebied ligt de Groene Waterparel. Dit gebied maakt onderdeel uit van NNN. Verder ligt er in het plangebied een EVZ die in de autonome situatie gerealiseerd zal worden. Ook deze maakt onderdeel uit van NNN.

De Groene Waterparel heeft een bijzondere ecologische waarde als gevolg van de aanwezigheid van kattenklei en een biochemisch bodemproces dat plaatsvindt als gevolg van gunstige hydrologische omstandigheden. Dit proces leidt tot juiste condities voor planten uit de Oeverkruid-klasse. Uitgangspunt van het onderhavig plan is dat de Groene Waterparel ongemoeid blijft. Voor het behalen van de natuurdoelen kunnen kleinschalige wijzigingen aan waterpeilen plaatsvinden. Er is een verkennende analyse gemaakt naar de noodzaak van een bufferzone tussen het ontwikkelgebied en de Groene Waterparel. Die buffer moet ervoor zorgen dat het opzetten van het waterpeil buiten de Groene Waterparel niet tot effecten leidt in de Groene Waterparel. Dit onderzoek laat zien dat door het opzetten van het waterpeil in het Middengebied, in een deel van de Groene Waterparel de kwel toe kan nemen, zij het beperkt (0,05 mm/dag). Omdat uitgangspunt is dat er geen verandering optreedt in de Groene

Waterparel, vergt het nog nader onderzoek om de noodzaak en het type maatregel te bepalen die daarvoor kan zorgen. Dit onderzoek vindt plaats in het kader van het waterhuishoudkundig plan, het besluit dat eerst genomen moet worden voordat het waterpeil opgehoogd kan worden.

De EVZ is momenteel nog niet gerealiseerd. Uitgangspunt is echter dat deze autonoom wel wordt gerealiseerd. De EVZ ligt in de Groene Schakel. Deze zone is vrijgehouden van bebouwing (het ligt buiten het Vijfde Dorp) en bedoeld voor inrichting als groene/recreatieve zone. Daarom zal er geen aantasting optreden.

Weidevogelgebieden

In of rondom het plangebied zijn door de provincie Zuid-Holland geen gebieden aangewezen als 'Beschermingscategorie 2 Belangrijk weidevogelgebied'. Er ontstaan daarom geen effecten op weidevogelgebieden.

Conclusie

Natuur vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.11 Ontplobbare Oorlogsresten

Kader

De bodemingrepen die gepaard gaan met de geplande werkzaamheden zullen eventueel aanwezige OO (ontplobbare oorlogsresten) in de bodem kunnen activeren. Derhalve dienen, voorafgaand aan de werkzaamheden, de risico's op het aantreffen van OO binnen het onderzoeksgebied in kaart te worden gebracht. Het vooronderzoek OO heeft tot doel om te beoordelen of er indicaties zijn dat binnen het onderzoeksgebied explosieven aanwezig zijn, en zo ja, om het verdachte gebied af te bakenen.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

Voor het plangebied van het Middengebied is een vooronderzoek naar de aanwezigheid van OO uitgevoerd (zie bijlage 8). Op basis van dit vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat er indicaties zijn voor de aanwezigheid van OO in het plangebied. Dit vanwege gevechtshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog, waardoor mogelijk de volgende conventionele explosieven in het gebied kunnen worden aangetroffen:

- Afwerpmunitie
- Raketmunitie
- Geschutmunitie

Conclusie

Het aspect OO vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Binnen het plangebied vinden namelijk geen ontwikkelingen plaats waar grondroeringen mee gemoeid zijn. Mocht er bij toekomstige ontwikkelingen OO worden aangetroffen, dan worden deze voor uitvoering van de werkzaamheden verwijderd en/of onschadelijk gemaakt.

4.12 Bedrijven en milieuzonering

Kader

De toelaatbaarheid van (nieuwe) bedrijven en bedrijfsactiviteiten dient te worden getoetst aan de ruimtelijk relevante milieuaspecten waaronder geluid, geur, stof en gevaar. Uitgangspunt hierbij is de systematiek van de VNG

publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Daarnaast wordt getoetst of kan worden voldaan aan de goede ruimtelijke ordening waarbij uitgangspunt is dat sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat met het zoveel als mogelijk in stand houden van bestaande rechten van bedrijven. Deze afweging is breder dan alleen het toepassen van de VNG publicatie en betreft ook de afweging van mogelijke hinder van bijvoorbeeld licht, spuitzones en elektromagnetische velden.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

Onderhavig plan betreft een conserverend bestemmingsplan. Binnen dit bestemmingsplan worden naast de ecologische verbindingszone en enkele principeverzoeken geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de oude situatie. Deze nieuwe ontwikkelingen leiden niet tot een overschrijding van de richtafstanden ten aanzien van milieuzonering. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor dit project.

4.13 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Kader

Klimaatverandering heeft grote gevolgen voor mens, natuur en milieu. De temperaturen stijgen. Er is meer kans op bijvoorbeeld een extreme regenbui, op een hittegolf en op langere, droge periodes. Om hierop voorbereid te zijn, is het steeds belangrijker dat steden zich voorbereiden en zich aan passen aan het veranderende klimaat. Het Rijk heeft ambitieuze klimaatdoelen gesteld die via diverse convenanten en akkoorden (zowel met het bevoegd gezag, bedrijfsleven en marktpartijen) zijn geborgd.

Betekenis voor het bestemmingsplan:

Bij maatregelen ter aanpassing aan klimaatverandering die desondanks toch optreedt, is er sprake van adaptatie. Hierbij gaat men uit van de effecten van klimaatverandering (droogte, hitte, wateroverlast) en bereidt zich daarop voor. In deze paragraaf wordt ingegaan op het onderdeel klimaatadaptatie. Daarbij wordt ingegaan op risico's op wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, waarbij het uitgangspunt is om het totale bebouwd oppervlak in de Groene Schakel en in de Agrarische Zone te verminderen en het landschap te vergroenen. Dit gebeurt onder andere door een ecologische verbindingszone aan te leggen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur'. Door de afname van bebouwd oppervlak en het aanleggen van de ecologische verbindingszone kan het water beter infiltreren in de bodem, waardoor wateroverlast in het gebied afneemt.

Overstromingen

Het planvoornemen verandert niets aan de overstromingskans. Wel zorgt de aanleg van de ecologische verbindingszone en het verminderen van bebouwd oppervlak in het plangebied dat water makkelijker kan infiltreren in de bodem. Dit helpt om de mogelijke negatieve effecten bij overstromingen te reduceren.

Hitte

Het verminderen van het bebouwde oppervlak en het aanleggen van een ecologische verbindingszone draagt bij aan het verminderen van de stedelijke

hitte-eilandeffecten. Groen en natuurlijke gebieden bieden schaduw, verdamping en verkoeling, waardoor de temperaturen in de omgeving worden verlaagd en woon- en leefklimaat voor bewoners verbetert tijdens warme periodes.

Droogte

In het plangebied wordt een ecologische verbindingszone aangelegd door een landschap wat op dit moment grotendeels gebruikt wordt voor landbouw. Een door zware landbouwtractoren dichtgereden grond neemt tijdens regenbuien minder water op; de zogeheten infiltratiecapaciteit is dan verminderd. Natuurlijke vegetatie in een ecologische verbindingszone is beter in staat om goed water vast te houden dan land dat gebruikt wordt voor agrarische doeleinden. Daarmee kan de grondwaterstand langer op peil blijven, zelfs in tijden van verminderde neerslag.

5. Juridische toelichting

5.1 Inleiding

Om het conserverende deel van de ontwikkeling van het Middengebiet Zuidplaspolder planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan wordt onder het huidige juridisch-planologische regime van de Wet ruimtelijke ordening in procedure gebracht en vastgesteld.

Toelichting, regels en verbeelding

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en planregels. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Bij dit plan is wel zoveel mogelijk aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP) en is de verbeelding getekend conform Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO 2012). Daarmee kan het plan uitgewisseld worden volgens de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012).

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

5.2.1 Inleidende regels

In Artikel 1 ('Begrippen') is een omschrijving gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om

interpretatieverschillen te voorkomen. Vervolgens is in Artikel 2 ('Wijze van meten') een omschrijving gegeven van de te gebruiken wijze van meten.

5.2.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat artikelen waarin regels zijn opgenomen betreffende de op de verbeelding voorkomende bestemmingen en de op de verbeelding aangegeven aanduidingen met betrekking tot de toegestane (hoofd)bebouwing en gebruik.

De in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen worden hieronder achtereenvolgens toegelicht.

Artikel 3 Agrarisch

Dit artikel beschrijft de bestemming "Agrarisch" en de daaraan verbonden bouw- en gebruiksregels. De bestemming is bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven, inclusief specifiek aangeduide bedrijfsactiviteiten zoals intensieve veehouderij, paardenhouderij, plattelandswoning en agrarische opslag. Tevens wordt één bedrijfswoning toegestaan binnen de aanduiding "bedrijfswoning". De toegestane bouwwerken en bouwhoogtes worden aangegeven, waarbij bedrijfsgebouwen en overkappingen moeten voldoen aan bepaalde criteria, zoals bouwvlakken en maximale afmetingen.

Artikel 4 Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden

Dit artikel beschrijft de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden" en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels. De bestemming is bedoeld voor diverse agrarische bedrijfsactiviteiten en specifieke voorzieningen, zoals bedrijfswoningen, intensieve veehouderijen, paardenhouderijen, paardenrijbakken en agrarische opslag. Tevens voorziet het artikel in duurzaam agrarisch gebruik en de mogelijkheid van glastuinbouw binnen de aangeduide zones. Het artikel heeft een specifieke focus op de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden, met daarin een wijzigingsregel met betrekking tot de aanleg van een ecologische verbindingszone. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen op de locatie van de EVZ zoals deze is aangegeven op de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland, maar ook op een zone 50 meter aan beide kanten van de EVZ en op de gronden in eigendom van de Grondbank in het zuidwesten van het plangebied. Op deze manier kan de definitieve locatie van de EVZ in een later stadium worden uitgewerkt.

Artikel 5 Bedrijf

Dit artikel specificeert welke bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan binnen de aangewezen zones, met focus op categorieën 1 en 2 volgens de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bovendien kunnen vergelijkbare activiteiten, gebaseerd op aard en impact, ook worden uitgevoerd. Het artikel definieert bouwregels voor bedrijfsgebouwen en overkappingen, met hoogtelimieten en bebouwingspercentages die het ruimtelijke karakter beïnvloeden. Bedrijfswoningen worden gereguleerd met voorgeschreven afstanden, hoogtes en inhoudsbeperkingen. Tevens voorziet dit artikel in bevoegdheden voor afwijkingen en wijzigingen, waarbij milieueffecten en technologische ontwikkelingen als leidraad dienen voor eventuele aanpassingen van de toegestane activiteiten en bouwvoorschriften binnen dit plan.

Artikel 6 Gemengd

Artikel 6 vervangt de vigerende bestemming 'Lintzone' en definieert de bestaande toegestane functies op deze gronden. Hieronder vallen bestaande bedrijfs- en burgerwoningen met hun bijbehorende bouwwerken, tuinen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, en andere voorzieningen. Tevens is er ruimte voor aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door hoofdbewoners, woon-werk combinaties, en bestaande bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2. Daarnaast biedt dit artikel mogelijkheden voor bouwwerken, kunstwerken en voorzieningen die passen bij en ten dienste staan aan deze gemengde bestemming.

Artikel 7 Horeca

Artikel 7 van het Horeca-bestemmingsplan staat de exploitatie van een seksinrichting toe op specifiek aangewezen gronden. Deze bepaling maakt het mogelijk om een bedrijfsmatige besloten ontmoetingsgelegenheid met horeca, categorie 3, inclusief een seksinrichting, te vestigen op de aangewezen locaties.

Artikel 8 Natuur

Dit artikel bepaalt de bestemming 'Natuur' en beschrijft de toegestane functies op deze gronden. Hieronder vallen de aanleg en ontwikkeling van een ecologische verbindingszone met natuurwaarden, het behoud, de bescherming en het herstel van deze natuurwaarden, evenals (boom)beplanting, groenvoorzieningen, watergangen, waterpartijen met natuurvriendelijke oevers, fiets- en voetpaden.

Artikel 9 Tuin

Dit artikel legt de bestemming 'Tuin' vast en beschrijft de toegestane functies op deze gronden. Hieronder vallen tuinen, toegangspaden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en kunstwerken.

Artikel 10 Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, straten, paden, en andere verkeersvoorzieningen, inclusief bijbehorende faciliteiten zoals geluidwerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, en kunstwerken.

Artikel 11 Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen, waterpartijen, voorzieningen gericht op waterhuishouding, waterafvoer en waterberging, bermen, groenvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, en kunstwerken zoals bruggen.

Artikel 12 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen (tot maximaal 70 m²), erf behorende bij een woning, dierenkliniek, kantoor en bedrijfsmatige activiteiten (categorie 1 en 2), woonschepenligplaats en de daarbij behorende tuinen, parkeervoorzieningen, wegen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en kunstwerken.

Artikel 13 Leiding – Gas

De gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zijn primair bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding ter plaatse van de aangeduide 'hartlijn leiding – gas', naast de bestemming(en) die daar voorkomen. Bij samenvallende bestemmingen geldt primair wat bepaald is met betrekking tot de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn alleen toepasbaar voor zover ze niet in strijd zijn met de regels van de dubbelbestemming en voor zover het verenigbaar is met het belang van de gasleiding, na overleg met de beheerder van de gasleiding.

Artikel 14 Leiding – Water

De gronden met de bestemming 'Leiding - Water' zijn primair bestemd voor een (ondergrondse) drink- en/of rivierwaterleiding, naast de bestemming(en) die daar voorkomen.

Artikel 15 Waarde – Archeologie 3

De gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn naast hun hoofdbestemming ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden die mogelijk aanwezig zijn.

Artikel 16 Waarde – Natuur

De voor Waarde - Natuur aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden. In het bijzonder is deze bestemming bedoeld voor de aanleg van een Ecologische Verbindingszone.

5.2.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardregels opgenomen, te weten de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat een aanduiding voor de toepassing van de vrijwaringszone – weg. Binnen de aanduiding "vrijwaringszone - weg" zijn bouwwerken, stortplaatsen voor afvalstoffen, en bergingsgebieden niet toegestaan, tenzij anders bepaald.

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat een anti-dubbeltelregel die van toepassing is op de beoordeling van latere bouwplannen binnen het bestemmingsplan. Gronden die al eerder zijn meegenomen in de beoordeling en toestemming hebben gekregen voor een bouwplan dat is uitgevoerd of nog kan worden uitgevoerd, worden niet opnieuw meegenomen bij de beoordeling van daaropvolgende bouwplannen. Met andere woorden, dezelfde gronden worden niet dubbel geteld bij de beoordeling van verschillende bouwplannen. Hiermee wordt voorkomen dat dezelfde bouwmogelijkheden op hetzelfde perceel herhaaldelijk worden meegerekend bij de toetsing van nieuwe bouwplannen.

Artikel 19 Algemene bouwregels

De regels beschrijven toegestane overschrijdingen van bouwonderdelen, afwijkende maten voor bestaande bouwwerken, parkeer- en laadvoorzieningen, en uitzonderingen voor parkeernormen.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

De regels geven aan welke vormen van gebruik strijdig zijn met de bestemmingen, zoals intensieve veehouderij en flitsbezorgdiensten.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van bepaalde maten, afmetingen en hoogtes, mits dit geen onevenredige invloed heeft op het straatbeeld, verkeersveiligheid en aangrenzende gronden.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel maakt een aantal afwijkingen mogelijk die bij meerdere bestemmingen toegepast kunnen worden.

Artikel 23 Overige regels

Dit artikel voorziet in drie onderdelen. Ten eerste is de werking van de wettelijke regelingen bepaald. Ten tweede is een voorrangregeling uitgewerkt voor de dubbelbestemmingen en tot slot is een monitoringsverplichting opgenomen voor het college.

5.2.4 Overgangs- en slotregel

Artikel 24 Overgangsrecht

Overgangsregels zijn van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige omgevingsvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking.

Artikel 25 Slotregel

In dit artikel is de benaming van het bestemmingsplan opgenomen.

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1 Wettelijk kader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat belanghebbenden worden geconfronteerd met de nadelige ruimtelijke gevolgen van een bestemming die niet uitvoerbaar is.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, er:

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

De Grondexploitatiewet ofwel 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

6.2 Consequenties plangebied

Het bestemmingsplan maakt bij recht geen nieuwe bouwplannen mogelijk die aanleiding zouden geven tot het vaststellen van een exploitatieplan. Zoals in elk bestemmingsplan is het mogelijk om binnen bestaande bebouwingscontouren sloop-nieuwbouwplannen te ontwikkelen. In die gevallen, voor zover zij zich zullen voordoen, zijn er echter geen kosten voor de gemeente, waardoor kostenverhaal niet aan de orde is.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c Bro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met 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 welke in het plan in het geding zijn.

Omgevingsmanagement

Bij de ontwikkeling van de plannen voor het Middengebied is de omgeving (bewoners, bedrijven en toekomstige gebruikers van het gebied) op verschillende momenten betrokken. De eerste plannen voor het Middengebied stammen uit 2004. De concrete invulling van het planvoornemen zoals dat nu in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, start echter bij de Concept-Ontwikkelvisie Zuidplaspolder, uit 2019. Dit document is in 2019 vrijgegeven, bedoeld voor verrijking en reacties en vormde het kader voor de verdere planvorming. Vanaf dat moment is een aantal stappen gezet om tot voorliggend bestemmingsplan te komen. Vervolgens is in 2019/2020 het Masterplan opgesteld waarbij afstemming heeft plaats gevonden met de omgeving. In het voorjaar van 2021 is het Masterplan vastgesteld door de Raad. Dit Masterplan vormde de basis voor het Milieueffectrapport (MER) dat vervolgens is opgesteld. Mede op basis van dit MER is het Voorkeursalternatief opgesteld (2022/2023). Dit voorkeursalternatief is opgenomen in het bestemmingsplan (2023).

Bij de totstandkoming van alle producten is de omgeving op verschillende manieren en op verschillende momenten in het proces betrokken. Figuur 7.1 geeft een overzicht van participatiemomenten gedurende de afgelopen jaren. In het figuur is te zien dat er op verschillende momenten informatieavonden en -bijeenkomsten zijn georganiseerd. Naast dat deze momenten bedoeld waren om toe te lichten waar de gemeente op dat moment mee bezig was en wat er de komende periode stond te gebeuren, waren die bijeenkomsten ook nadrukkelijk bedoeld om reacties en informatie op te halen bij betrokkenen. Uiteraard is ook bij die bijeenkomsten gelegenheid geweest om te reageren en input te leveren.

Naast alle participatiemomenten wordt gewerkt aan een informatiecentrum in het Middengebied. In het proces om te komen tot dit informatiecentrum zijn omwonenden nadrukkelijk betrokken, o.a. bij het beoordelen van de

aanbiedingen. Door het oprichten van een bewonersraad krijgen zowel huidige als toekomstige bewoners een stem bij de verdere ontwikkeling van het Middengebied.

Naast de vele participatiemomenten wordt de omgeving geregeld geïnformeerd via website en nieuwsbrief, waarbij tevens gelegenheid is om te reageren.



Figuur 7.1 Overzicht participatiemomenten

7.2 Ontwerp

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 november 2023 tot en met 27 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze inzageperiode zijn 7 overlegreacties en 41 zienswijzen ingediend. In de als bijlage 12 bijgevoegde 'Nota van Beantwoording Zienswijzen' zijn de ingediende zienswijzen samengevat. Tevens is de reactie van de gemeente hierop opgenomen, alsmede of het leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast is het MER voorgelegd aan de Commissie voor de milieueffectrapportage. Op 8 november 2023 is door de Commissie een toetsingsadvies gegeven over het MER dat is opgesteld voor de ontwikkeling van het Middengebied (zie ook <https://www.commissiemer.nl/adviezen/3588>).

Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt.

Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt vervolgens met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.3 Herstelbesluit

De raad heeft op 11 februari 2025 het 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2' vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is vervolgens door 11 partijen beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Raad van State).

Een aantal van de beroepsgronden heeft aanleiding gegeven om een zogenoemd herstelbesluit te nemen. Dit herstelbesluit wijzigt het 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2' zoals dat in voornoemde raadsvergadering is vastgesteld. In bijlage 13 is beschreven welke wijzigingen in het herstelbesluit zijn doorgevoerd ten opzichte van het 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2' zoals vastgesteld op 11 februari 2025. Het herstelbesluit moet worden aangemerkt als een besluit in de zin van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat artikel voorziet namelijk in een regeling die mogelijk maakt om hangende een beroepsprocedure een besluit te nemen waarmee geconstateerde omissies in een eerder besluit hersteld worden en onnodige vertraging in een procedure voorkomen wordt. De reeds aanhangige beroepen hebben van rechtswege mede betrekking op het herstelbesluit. Dit eerdere besluit is in dit geval het 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'. Na vaststelling en bekendmaking van het herstelbesluit wordt het herstelbesluit onverwijld aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State toegezonden.