BOdG ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN
WONING AMBACHTSSINGEL, ZEVENHUIZEN

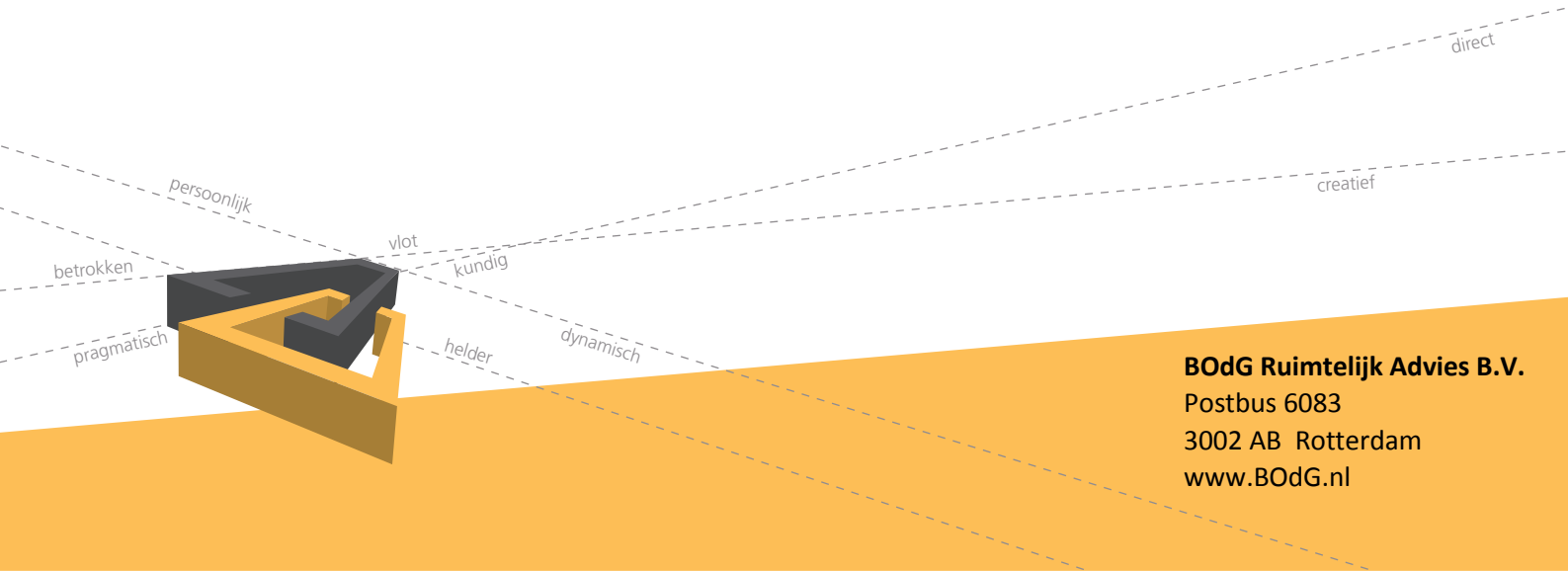
29 oktober 2013

gemeente Zuidplas

BESTEMMINGSPLAN

WONING AMBACHTSSINGEL, ZEVENHUIZEN

ontwerp:	9 juli 2013
vaststelling:	29 oktober



BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING 11

1.1 Aanleiding 11
1.2 Ligging en begrenzing 11
1.3 Vigerend bestemmingsplan 11
1.4 Gekozen planopzet 12

2. BELEIDSKADER 13

2.1 Nationaal beleid 13
2.2 Provinciaal beleid 14
2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid 15
2.4 Toetsing voornemen aan beleidskaders 17

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 19

3.1 Omgeving en huidig gebruik 19
3.2 Projectbeschrijving 21

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN 23

4.1 Water 23
4.2 Geluidhinder 25
4.3 Luchtkwaliteit 26
4.4 Externe veiligheid 27
4.5 Bedrijven en milieuzonering 29
4.6 Bodem 30
4.7 Archeologie 31
4.8 Ecologie 32
4.9 Duurzaamheid 33
4.10 Milieueffectrapportage 34

5. JURIDISCHE ASPECTEN 35

5.1 Inleiding 35
5.2 De opzet van de planregels 35
5.3 Handhaving 37

6. UITVOERBAARHEID 39

6.1 Inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro 39
6.2 Economische uitvoerbaarheid 39

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Aan de noordoostzijde van de kern Zevenhuizen is de afgelopen jaren de nieuwbouwwijk "Groot Swanla" grotendeels gerealiseerd. Deze wijk is gesitueerd tussen de bestaande bebouwing aan de Swanlaweg en de Knibbelweg en zal na voltooiing bestaan uit circa 273 koop- en huurwoningen in een gevarieerd aanbod. Hierbij kan gedacht worden aan starters-, ouderen- en eengezinswoningen, appartementen en individueel ontworpen vrijstaande woningen. Momenteel zijn circa 247 woningen gebouwd.

Groot Swanla wordt via de Ambachtssingel ontsloten op de Swanlaweg. Ter afronding van de wijk is aan de Ambachtssingel nog één vrijstaande woning voorzien. Deze ontwikkeling past echter niet binnen het vigerende juridisch-planologisch kader. Herziening van de bestemming is dan ook noodzakelijk; dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Groot Swanla is gelegen in het noorden van de kern Zevenhuizen. Het plangebied omvat het braakliggende perceel aan de Ambachtssingel ter hoogte van de woningen aan de Wagenmaker die de noordwestelijke grens van Groot Swanla vormen. De grenzen van dit bestemmingsplan worden gevormd door de rond de locatie gelegen watergangen.

Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1990”, dat op 28 augustus 1990 is vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle en op 16 april 1991 is goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten

van Zuid-Holland. Na uitspraak van de Kroon op 10 mei 1994 is dat bestemmingsplan, voor de gronden van onderhavig plangebied, onherroepelijk geworden.

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als ‘Agrarische doeleinden’ zonder enige aanduiding. De hiertoe aangewezen gronden zijn dan ook bestemd voor land- en tuinbouw op open grond.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan schept een juridisch-planologische regeling voor de geplande ontwikkeling. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor het te realiseren bouwplan (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting, waaronder een toetsing aan de van toepassing zijnde (milieu)aspecten (hoofdstuk 4) en een nader toelichting op de regels (hoofdstuk 5). Tevens wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke haalbaarheid nader toegelicht.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Zuidplas en het bestemmingsplan 'Zevenhuizen Dorp', met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Zevenhuizen en in het bijzonder die voor de geplande ontwikkeling binnen Groot Swanla.

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Daarmee is het plan in overeenstemming met het Rijksbeleid. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking, die is gebaseerd op de 'SER-ladder'. Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Nota Belvedère
In 1999 is de Nota Belvedère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische

Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvedèrekaart genoemd). Het bestemmingsplangebied behoort hier niet toe.

De juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Zoals uit § 3.1.2 blijkt, zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden gelegen.

2.2 Provinciaal beleid

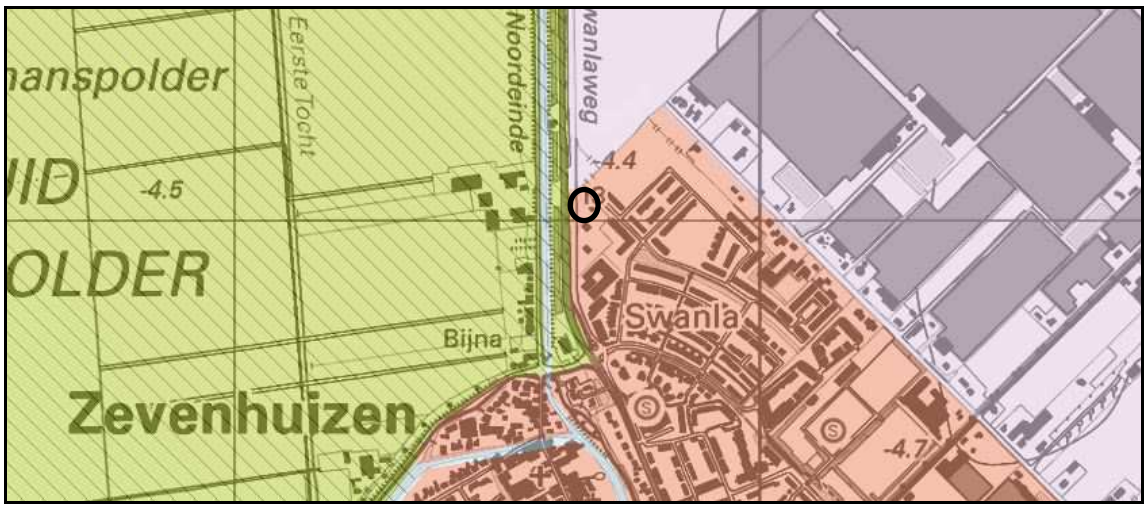
Visie op Zuid-Holland
Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, evenals de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Met deze integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening zijn het streekplan '*Zuid-Holland Oost*' en de nota 'Regels voor Ruimte' vervallen. De structuurvisie is inmiddels driemaal herzien, waarbij de laatste herziening op 30 januari 2013 door Provinciale Staten is vastgesteld.

In de visie staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

In het algemeen geldt dat behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteit van belang zijn en daarmee ook terughoudendheid met verdere verstedelijking. Prioriteit wordt daarom gegeven aan het vernieuwen, verbeteren, structureren en verdichten van het stedelijk gebied, met inachtneming van de eisen die aan een goed woon-, werk- en leefmilieu worden gesteld. De provincie stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Terwijl de functiekaart stuurt op het 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

Op de functiekaart is het plangebied aangeduid als ‘Stads- en dorpsgebied’ (zie roze/oranje arcering in afbeelding 2). Dit wordt in de structuurvisie gedefinieerd als "aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen". Het betreft die gebieden binnen de in de provinciale verordening opgenomen bebouwingscontouren die al bebouwd zijn, dan wel de hierbinnen gelegen nog niet bebouwde gebieden waar al wel plannen voor of in uitvoering zijn. De verstedelijkingsopgave richt zich voornamelijk op deze gebieden.



Afbeelding 2: Uitsnede functiekaart behorende bij de Provinciale Structuurvisie (plangebied zwart omcirkeld).

2.3 *Regionaal en gemeentelijk beleid*

Regionale agenda wonen Midden-Holland 2013
De gemeenteraad heeft op 11 juni 2013 de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2013-2019 vastgesteld. Deze Agenda is opgesteld in opdracht van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland. Hierin leggen de gemeenten in Midden-Holland vast hoe zij samenwerken op het beleidsgebied 'wonen'. Daarnaast is deze agenda bedoeld om tijdig kansen of ongewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen te signaleren en hierop in te kunnen spelen. Het is dan ook een flexibele samenwerkingsagenda die mee kan met de veranderende woningmarkt en ruimte geeft aan lokaal en subregionaal woonbeleid.

De gemeenten zien een meerwaarde van samenwerking op het gebied van wonen bij drie onderwerpen. Allereerst gaat dit om de borging van de woningproductie. Daartoe hebben gemeenten een regionaal woningbouwprogramma 2012-2019 met elkaar afgesproken. De met dit bestemmingsplan voorziene woningen maken onderdeel van dit programma uit. Gemeenten kunnen projecten uitwisselen mits ze binnen de capaciteit van het afgesproken woningbouwprogramma blijven en deze projecten een redelijk maatschappelijk belang hebben, zich niet in het buitengebied bevinden en niet ten koste gaan van binnenstedelijk groen. Daarnaast betreft het de benutting van de (woon)kwaliteiten in de regio. Gemeenten bevorderen daartoe kansrijke, kwalitatief diverse woningproductie passend bij de marktvraag. Tenslotte gaat het om het voorzien in de (woon)behoefte van bijzondere doelgroepen. Gemeenten verkennen daartoe de problematiek en oplossingrichtingen voor de onderscheiden groepen nader.

Structuurvisie Zuidplas 2030
Op 27 november 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Zuidplas 2030 vastgesteld. Hierin presenteert Zuidplas op een compacte wijze de ruimtelijke visie tot 2030 en daarna. Tevens wordt op hoofdlijnen beschreven welke ambities zij heeft en welke koers wordt gevolgd om die ambities te verwezenlijken. De Structuurvisie biedt een kader voor alle gebieds- en ruimtelijke opgaven die Zuidplas in de komende decennia wil realiseren.

Met betrekking tot het thema 'Wonen' wordt in deze visie gesteld, dat Zuidplas ook in de komende decennia een groeigemeente is. Deze ambitie komt voort uit zowel de eigen als de (boven)regionale behoefte. De bouw van de benodigde woningen is allereerst voorzien binnen en aan de bestaande kernen. Het woningaanbod moet hierbij aansluiten op de behoeften van de woonconsumenten. Vanwege de veroudering van de bevolking neemt het aantal kleine huishoudens toe. Dit vraagt om aanpassingen in de woningbouw. Voor de (boven)regionale behoefte dient voor een belangrijk deel gericht te worden op de jongere en oudere gezinnen die in dit deel van de Randstad werkzaam zijn. Voor onder andere de kern Zevenhuizen dragen de woonopgaven nadrukkelijk bij aan het op peil houden van het voorzieningenniveau.

Woonvisie Zuidplas
Op 29 november 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie "Wonen in de dorpen van de gemeente Zuidplas" vastgesteld. Voorafgaand aan deze visie is een analyse van de woningmarkt uitgevoerd, waarin zoveel mogelijk de feitelijke situatie is beschreven: de woningvoorraad en vraag naar en aanbod van woningen. Tevens beschrijft deze analyse de kans- en risicomarkten in zowel de huur- als de koopsector. Deze woningmarktrapportage maakt als bijlage onderdeel uit van de Woonvisie.

Voor Zevenhuizen zijn de kansmarkten in zowel de huur- als de koopsector gelegen in het creëren van geschikte woningen voor senioren met kwaliteit. Het aantal mensen van 65 jaar of ouder zal in de komende 30 jaar namelijk sterk stijgen. Deze tendens vraagt om passende woonruimte en de daarbij behorende voorzieningen. Uitgangspunt bij nieuwbouw is levensloopbestendig bouwen, zodat bewoners zo lang mogelijk plezierig thuis kunnen blijven wonen. Voor doorstromers vanuit rijkoopwoningen geldt, dat zij een verhuiswens hebben naar woningen met meer luxe. Dit bestemmingsplan sluit bij deze woonwensen aan.

Welstandsnota Zuidplas en Beeldkwaliteitsplan Groot Swanla
In de Welstandsnota, die op 23 maart 2013 in werking is getreden, onderscheid gemaakt in drie verschillende welstandsniveaus, namelijk 'zwaar', 'licht' en 'vrij'. Groot Swanla valt onder het eerste niveau. Het welstandsbeleid is hier gericht op het behoud, herstel en/of versterken van waardevolle elementen en structuren. Hierbij is ruimte aanwezig om gericht nieuwe elementen toe te voegen ter versterking van de karakteristiek. Voor Groot Swanla zijn deze karakteristieken opgenomen in een beeldkwaliteitsplan, dat een leidraad vormt voor de verdere afronding van de wijk.

Uit het Beeldkwaliteitsplan Groot Swanla blijkt, dat in het ontwerp van de wijk rekening is gehouden met de volgende karakteristieken. De strokenverkaveling van de wijk is geënt op het landschappelijk patroon, waarbij de ontsluitingsradialen van Swanla worden doorgezet. De openbare ruimte en markante groenstructuren vormen de 'setting' voor de diversiteit en ondersteunen de verkaveling en de architectuur. Door middel van een watersingel wordt de waaiervormige opzet van de wijk afgerond. Doordat gekozen is voor een kleinschalig gedifferentieerd bebouwingsbeeld gerelateerd aan de diverse woningcategorieën, worden de

kwaliteiten van 'het dorpsbeeld' behouden en gecombineerd met de wens om een 'uitbreidingswijk' te realiseren met een strokenverkaveling als basisopzet.

Archeologische beleidsnota gemeente Zuidplas
Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in de beleidsnota "Archeologische inventarisatie, beleidsadvies en verwachtingskaart". In § 4.7 wordt hier nader aandacht aan besteed.

2.4 Toetsing voornemen aan beleidskaders

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders. Het plan heeft geen invloed op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang'. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in de Provinciale Verordening. Tevens blijkt uit de Provinciale Structuurvisie dat verstedelijking in eerste instantie plaats moet vinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De voorgenomen ontwikkeling voldoet hiermee dan ook aan de 'ladder' voor duurzame verstedelijking, die gebaseerd is op de 'SER-ladder'. Ook in de gemeentelijke beleidsvisies is het plangebied aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Daarnaast biedt de voorziene woning aan doorstromers de mogelijkheid om in de kern Zevenhuizen een stap in de wooncarrière te maken. Dit komt de leefbaarheid van het dorp ten goede. De voorgenomen ontwikkeling past ook goed in de gemeentelijke structuur- en woonvisie. Omdat de voorziene woning ook deel uit maakt van het woningbouwprogramma dat is opgenomen in de regionale woonvisie, past het voornemen ook binnen dit beleidskader. Aangezien de verkavelings-, groen- en waterstructuren niet wijzigen, blijven de karakteristieken van de wijk overeind staan en past het voornemen binnen het beeldkwaliteitsplan. Vanzelfsprekend vindt in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen ook een toetsing aan het welstandsbeleid plaats.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidig gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 Omgeving en huidig gebruik

3.1.1 Zevenhuizen

Van oorsprong lag de kern Zevenhuizen op een droge plek langs de Rotte, ongeveer ter hoogte van de plaats waar nu de Hennipsloot in de Rotte uitkomt. Doordat de gronden steeds verder werden ontgonnen ten behoeve van de winning van veen, is het dorp verplaatst naar de huidige ligging.

In de 18e en 19e eeuw zijn de veenplassen drooggelegd en in gebruik genomen als landbouwgronden. Door deze drooglegging ontstonden de Tweemanspolder, Eendragtspolder en Zuidplaspolder; Zevenhuizen is op het raakpunt van deze drie polders gelegen en vormde dan ook een agrarische kern in het droogmakerijenlandschap. Het dorp is fasegewijs uitgebreid, waardoor enkele herkenbare ruimtelijke deelgebieden zijn ontstaan. Deze kennen elk een eigen verkavelingsopzet met bijbehorende woon- en bouwvormen.

Als eerste wordt de oude dorpskern tussen de Ringvaart en de Bosgracht rond de Hennipsloot onderscheiden. Door de hogere ligging is dit gebied prominent als centrum van Zevenhuizen aanwezig. De belangrijkste verbindingsroute is de Dorpsstraat. Voor het zuidelijk deel van deze weg is de ruimtelijke opbouw met kleinschalige bebouwing kenmerkend; het noordelijk deel is overwegend als winkelgebied ingericht.

Een tweede ruimtelijk deelgebied betreft de westelijke uitbreiding van de kern in de 'oksel' van de Hennipsloot en de Ringvaart/Bosgracht. Hierdoor is ter plaatse van de Bosgracht een gevarieerde overgang met de oude kern ontstaan. Het betreft hier een afgeronde woonwijk waarin diverse buurten te onderscheiden zijn.

Het woongebied ten oosten van de oude dorpskern wordt aangemerkt als het laatste ruimtelijk deelgebied. Dit deel van Zevenhuizen wordt door het als park ingerichte talud van de dijk langs de Ringvaart gescheiden van de oude dorpskern. Het bestaat overwegend uit blokken met rijwoningen die grotendeels uit dezelfde periode stammen. De verkaveling is grotendeels rechthoekig van opbouw, waardoor het woongebied een relatief besloten karakter heeft. Doordat dit deel van Zevenhuizen qua omvang kleiner is dan het westelijk deel en het geen gesloten woongebied betreft, is hier uitbreiding van het dorp voorzien in de vorm van de nieuwbouwwijk "Groot Swanla".

3.1.2 Groot Swanla en het plangebied

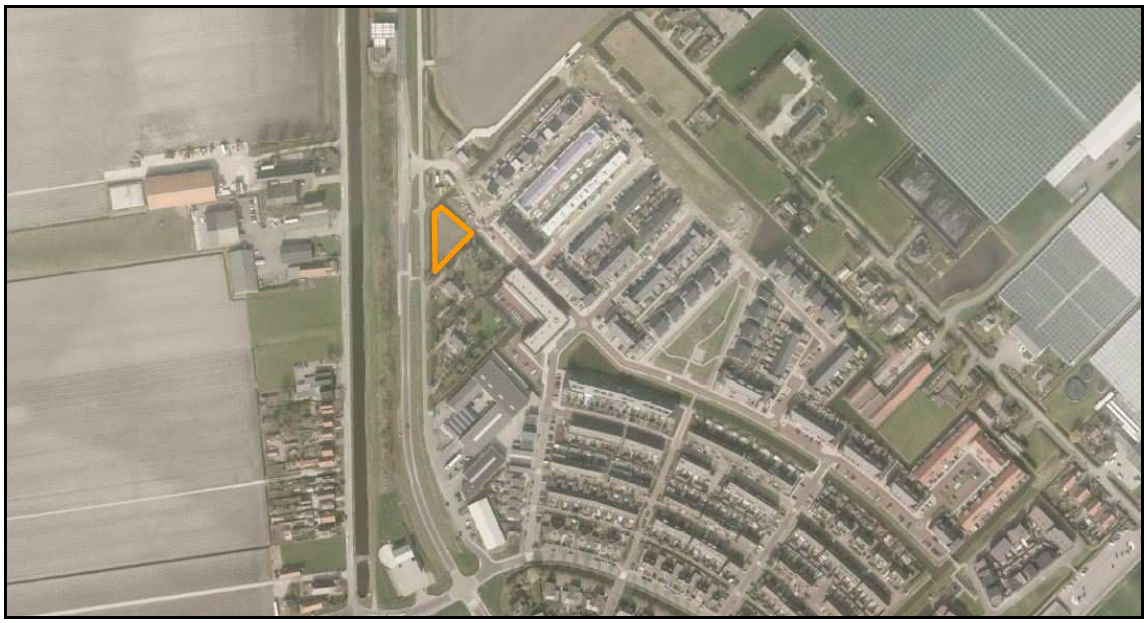
Groot Swanla kent een omvang van circa negen hectare en is gesitueerd tussen de bestaande wijk Swanla, de Knibbelweg en de Swanlaweg. Na voltooiing zal deze wijk uit circa 273 koop- en huurwoningen bestaan in een gevarieerd aanbod van starters-, eengezins-, ouderenwoningen, appartementen en individueel ontworpen vrijstaande woningen. De bouw van de woningen vindt gefaseerd plaats, waarbij fase 1 en 2 inmiddels zijn gerealiseerd (circa 192 woningen). Fase 3 is momenteel in uitvoering/opgeleverd en bestaat uit 55 ruime woningen met een knipoog naar de bouw van de jaren 30.

Groot Swanla wordt zodanig ontwikkeld, dat de kwaliteiten van het dorpsbeeld in ere worden gehouden: huizen met kappen, overstekken, dakkapellen en erkers. De woningtypen variëren, maar overal wordt gebruik gemaakt van dezelfde materialen van donkere baksteentinten met witte kozijnen en warme houtaccenten. De kleinschaligheid wordt ook zoveel als mogelijk teruggebracht in de openbare ruimte, door bijvoorbeeld gebruik te maken van hagen. Brede watersingels en een centrale recreatieruimte met groen moeten de landelijke signatuur van Groot Swanla onderstrepen.

De primaire ontsluiting van de wijk vindt plaats op de kruising Ambachtssingel - Swanlaweg. Deze verbinding is momenteel nog niet aanwezig, vandaar dat de wijk wordt ontsloten via de Potgietersingel. Deze ontsluiting blijft behouden, ook na doortrekking van de Ambachtssingel naar de Swanlaweg. Hiervoor wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Het bestemmingsplangebied is gelegen aan de Ambachtssingel, die de uiteindelijke ontsluiting van Groot Swanla vormt. Het perceel vormt tezamen met de woningen aan de Wagenmaker de afronding van het noordwestelijk deel van de nieuwbouwwijk. De gronden zijn momenteel braakliggend. Ten zuiden en ten oosten van het plangebied is overwegend de woonfunctie aanwezig. Om deze functie verder af te ronden, zijn naast dit bestemmingsplan nog twee andere bestemmingsplannen in procedure. Een is gericht op de ontwikkeling van maximaal 19 woningen aan de Wagenmaker; de ander richt zich op de realisatie van ten hoogste zeven woningen aan de Knibbelweg.

Ten noorden van dit bestemmingsplangebied zijn de gronden voornamelijk in gebruik als akkerbouwgrond; daarnaast wordt de Ambachtssingel hier doorgetrokken naar de Swanlaweg. Ook hiervoor wordt momenteel een bestemmingsplan voorbereid. Aan de westzijde van het plangebied is de Swanlaweg gelegen. Het bestemmingsplangebied wordt in zijn geheel omsloten door watergangen. In (de directe nabijheid van) het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het plangebied is namelijk braakliggend, waardoor waardevolle bebouwing en/of landschapsstructuren ontbreken.



Afbeelding 3: Huidig gebruik bestemmingsplangebied (oranje omkaderd) en directe omgeving.

3.2 Projectbeschrijving

Binnen het plangebied is één vrijstaande woning voorzien. De te realiseren woning wordt geconcretiseerd via de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit bestemmingsplan regelt daarvoor alleen de (planologische) randvoorwaarden.

Om aansluiting te verkrijgen met het overige deel van Groot Swanla, dient de architectuur van deze woning zodanig vormgegeven te worden dat deze herkenbaar is als afronding van Groot Swanla. De vorm van de woning mag divers zijn; samenhang wordt verkregen door de gebruikte materialen. Tevens moet de woning onder andere voldoen aan de volgende richtlijnen:

- de goothoogte van de woning is minimaal 2,6 en maximaal 5 meter boven maaiveld gelegen;
- de nokhoogte is gelegen op maximaal 10 meter;
- de inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en dakkapellen, mag maximaal 750 m^3 bedragen.

Om te kunnen voldoen aan de parkeernorm, worden op eigen terrein twee parkeerplaatsen gerealiseerd. De garage wordt hier niet bij inbegrepen. De woning worden ontsloten op de Ambachtssingel.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

4.1 Water

Bij elk besluit binnen de ruimtelijke ordening is de betrokkenheid van de waterbeheerder van groot belang. Met het uitvoeren van de zogenaamde 'watertoets' wordt de waterbeheerder actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen betrokken en krijgt water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Nationaal beleid

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Kaderrichtlijn Water. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking op het advies van de Deltacommissie.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid.
2. Zorgen voor mooi en schoon water.
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

De opgaven zijn verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Regionaal beleid
Het hoogheemraadschap heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015, dat op 25 november 2009 door de verenigde vergadering is vastgesteld. Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het hoogheemraadschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. De missie in dit plan luidt kortweg: 'Droge voeten en schoon water'. De taken worden opgepakt vanuit de bestuurlijke visie, waarin de volgende accenten zijn opgenomen:

1. De basis op orde houden tegen passende tarieven; de waterstaatkundige belangen in het beheersgebied worden het beste behartigd door te focussen op de kerntaken, waarbij een stijging van de belastingdruk zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Focus op waterveiligheid; het onderdeel 'droge voeten' in het motto staat voor veiligheid. Om de dijken en andere waterkeringen zo optimaal mogelijk te kunnen beheren en onderhouden, wordt kennis en expertise gekoesterd en waar nodig uitgebreid. Daarnaast zijn innovatie en duurzaamheid in toenemende mate voorwaarden voor het bieden van een veiligheidsniveau dat past bij het belang van het beheersgebied.
3. Aandacht voor ruimtelijke ontwikkelingen; het hoogheemraadschap pakt zijn rol in gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke plannen en past daarbij de watertoets toe. Ruimtelijke plannen moeten waarborgen bevatten voor waterveiligheid, -kwantiteit en -kwaliteit. Tevens moeten zij een visie bevatten die voldoende ruimte biedt voor de opgave die waterschappen hebben. Door het aandeel in het planproces te handhaven en daar waar mogelijk te versterken, probeert het hoogheemraadschap een faciliterende rol op zich te nemen en daar waar nodig voorwaarden te stellen.
4. Samen werken aan een duurzaam en veilig watersysteem; het hoogheemraadschap wil in een zo vroeg mogelijk stadium structureel een plaats aan tafel te krijgen als gewaardeerd gespreks- en samenwerkingspartner. Hierbij stelt het hoogheemraadschap zich omgevingsgericht op, wordt ingespeeld op de actuele ontwikkelingen en worden belanghebbenden bij het werk betrokken.

Beschrijving huidige situatie watersysteem
Het plangebied maakt waterstaatkundig deel uit van de Zuidplaspolder; dit is een van de grootste en diepste droogmakerijen van Nederland. Het laagste punt van de Zuidplaspolder is tevens het laagste punt van Nederland en bedraagt -6,8 meter NAP.

Het hydrologische systeem in de Zuidplaspolder wordt voornamelijk bepaald door het oppervlaktewaterstelsel, de verschillen in polderpeilen, de maaiveldhoogteverschillen, de sterk wisselende weerstand van de deklaag en de stijghoogte in het eerste watervoerend pakket. De grondwaterstroming loopt in dit pakket van de Hollandsche IJssel in het zuidoosten naar de Rottemeren en omliggende polders in het noordwesten, waarbij de intensiteit afneemt. De kwelintensiteit bedraagt 0,2 tot 2,0 mm per dag. De kweldruk in de polder is hoog.

Het oppervlaktewater in de Zuidplaspolder wordt door middel van gemalen afgevoerd naar de Ringvaart. Vanuit deze vaart wordt het water uitgeslagen op het buitenwater van de Hollandsche IJssel. De waterhuishouding en de waterpeilen in de polder zijn overwegend afgestemd op het agrarisch gebruik. Dit geldt echter niet voor Groot Swanla; voor de in deze wijk gelegen watergangen is een peil vastgelegd van -5,4 meter NAP, waarbij uitgegaan wordt van een maximale peilstijging van 0,3 meter. De drooglegging van de wijk bedraagt hierdoor 1,3 meter.

De bebouwing in Groot Swanla is aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Dit betekent, dat het regenwater van verharde oppervlakten (inclusief daken) via het hemelwaterriool wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het huishoudelijk afvalwater wordt via een apart buizenstelsel naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie getransporteerd.

Het plangebied is volgens de provinciale risicokaart gelegen in dijkring "Zuid-Holland" (nummer 14); deze ring is onder andere gelegen langs de Nieuwe Maas en de Hollandsche IJssel. Het betreft hier een primaire waterkering met een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. In het plangebied zijn geen waterkeringen en/of bijbehorende beschermingszones gelegen.

Bij een eventuele doorbraak van de waterkering van de Hollandsche IJssel zal een groot deel van de Zuidplaspolder onder water komen te staan. Ter plaatste van het plangebied wordt een overstromingsdiepte van 0,8 tot 2,0 meter verwacht. Mocht een dergelijke calamiteit zich voordoen, dan valt schade niet uit te sluiten.

Beschrijving toekomstige situatie watersysteem
Ten behoeve van het gehele woningbouwproject zijn met de waterbeheerders afspraken gemaakt. Zo is door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard een waterschapsvergunning[1] afgegeven, waarin de benodigde compenserende maatregelen zijn vastgesteld. Onderhavig plangebied maakt deel uit van het woningbouwproject. De hiervoor noodzakelijke compenserende maatregelen maken deel uit van de waterschapsvergunning. Het treffen van (aanvullende) compenserende maatregelen is niet noodzakelijk, omdat met dit voornemen geen bestaand oppervlaktewater wordt gedempt of het watersysteem gewijzigd.

Net als de overige bebouwing in Groot Swanla, wordt ook de binnen het plangebied voorziene woning voorzien met een aansluiting voor een gescheiden rioolstelsel. Aangezien het hier om een beperkte toename van het aantal woningen gaat, leidt deze toename niet tot capaciteitsproblemen in de huidige rioolleidingen.

Voor de nieuwe bebouwing is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK´s-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

4.2 *Geluidhinder*

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe geluidsgevoelig object mogelijk, namelijk een woning. Dit object is gelegen binnen de toetsingzone van een gezoneerde weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het gaat hierbij om de Rijksweg A12 en om de Swanlaweg. Om te bepalen wat de

[1] Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, Vergunning op grond van de keur van Schieland, maart 2008, vergunningnr.: K.07.477.V01.

geluidsbelasting van deze wegen op de geplande woning is, is een akoestisch onderzoek[2] uitgevoerd. Omdat de geluidsbelasting vanwege het railverkeer op de spoorlijn Den Haag - Gouda ter plaatse van het plangebied lager is dan 55 dB, wordt geconcludeerd dat deze bron ondergeschikt is aan de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer. In overleg met het ODMH is het railverkeerslawaai dan ook niet nader beschouwd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Rijksweg A12 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel overschrijdt. De hoogst berekende waarde bedraagt namelijk 50 dB. Voor de Swanlaweg is een belasting van 53 dB berekend. Voor beide wegen geldt, dat de maximale ontheffingswaarde van 53 respectievelijk 63 dB niet wordt overschreden. Om de woning te realiseren is een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Deze zal uiteindelijk als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd worden en tegelijkertijd met het bestemmingsplan de procedure doorlopen.

In dit onderzoek zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de niet zoneplichtige wegen betrokken, die in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Het gaat hierbij om de Wagenmaker en de Ambachtssingel. Voor deze wegen is een geluidsbelasting berekend, die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op basis hiervan kan gesteld worden, dat ter plaatse van de geplande woning een acceptabel woon- en leefklimaat geldt.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd, dat het aspect 'geluidhinder' de realisatie van de woning aan de Ambachtssingel niet in de weg staat.

4.3 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

[2] Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de nieuw te realiseren woningen gelegen binnen het nieuw te realiseren plan Groot Swanla (fase 3) 2761 XX Zevenhuizen, november 2012, rapportnummer 2761 XX - xx WO 002 15.11.2012 V 1.1.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van één woning mogelijk. Dit valt ruimschoots binnen de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden. In de directe nabijheid van dit plangebied vinden nog enkele kleinschalige woningbouwprojecten plaats. In totaal gaat het hierbij om 26 woningen. Wanneer deze plannen gecumuleerd worden, blijft het aantal woningen ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Deze projecten worden gezamenlijk dan ook aangemerkt als niet in betekenende mate.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde woning. Volgens de grootschalige concentratiekaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu bedraagt de achtergrondconcentratie PM_{10} en NO_2 in 2011 26-28 respectievelijk 25-30 µg/m^3; in 2020 bedraagt deze concentratie 20-22 respectievelijk 15-20 µg/m^3. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations).

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een risicolocatie een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 slachtoffers in één keer kan vallen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand (het zogenaamde invloedsgebied) van een risicovolle activiteit ophoudt. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

In maart 2011 heeft de gemeenteraad de gemeentelijk Visie Externe Veiligheid vastgesteld. Met deze visie wil Zuidplas inzicht geven en informeren over de risico's binnen de gemeentegrenzen. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient zo veel mogelijk rekening te worden gehouden met deze risico's en op een dusdanige wijze dat in de nabijheid verblijvende personen redelijkerwijs in staat zijn zichzelf in veiligheid te brengen. Uitgangspunt is dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden mag worden.

Uit de provinciale risicokaart wordt opgemaakt, dat in de omgeving van Groot Swanla diverse risicobronnen aanwezig zijn. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Stationaire bronnen
Aan de Swanlaweg is een *brandstofverkooppunt* met LPG-verkoop gelegen. De LPG-doorzet van dit tankstation is vastgelegd op 1.000 m^3. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 45 meter; het aandachtsgebied groepsrisico strekt zich uit tot een afstand van 150 meter. Beide contouren raken het plangebied niet, aangezien de afstand circa 165 meter bedraagt. Gesteld wordt, dat dit tankstation niet relevant is. Een nadere beschouwing is dan ook niet aan de orde.

Mobiele bronnen
Het plangebied is gelegen op ongeveer 815 meter van de *Rijksweg A12* (traject Z124: afrit 7 (Zoetermeer) - afrit 9 (Zevenhuizen)). Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Uit het Basisnet Weg blijkt echter dat langs het genoemde traject geen veiligheidszone noch een plasbrandaandachtsgebied aanwezig is. Het groepsrisico wordt bepaald door het effectgebied behorende tot een explosie van een tankauto met brandbaar gas (stofcategorie GF3). Dit wordt ook onderschreven in de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART)[3], waarbij aan het wegtransport van deze stofcategorie een 1%-letaliteitscontour van 355 meter wordt gekoppeld. Tevens stelt het HART, dat voor de uitkomst van een groepsrisicoberekening het voldoende nauwkeurig is om de bevolkingsdichtheid te inventariseren tot 300 meter van de as van de weg. Hieruit wordt geconcludeerd, dat toevoeging van personen op een afstand van meer dan 300 meter geen wezenlijke verandering van het resultaat oplevert. Aangezien het plangebied op een afstand van circa 815 meter van de A12 is gelegen en het groepsrisico volgens het Basisnet Wet langs dit deel van de Rijksweg A12 niet hoger is dan 0,1 maal de oriënterende waarde, wordt gesteld dat nader onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A12 niet noodzakelijk is.

De provinciale risicokaart geeft aan, dat ook over de *Swanlaweg* gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Deze weg is ongeveer op 20 meter van het plangebied gelegen. Uit een door het Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH, voorheen het ISMH: Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland) opgestelde rapportage[4] blijkt, dat door de aanleg van de nieuwe verbindingsweg tussen de Rijkswegen A12 en A20 het aantal transporten met gevaarlijke stoffen over deze weg nog zeer beperkt is. Hierdoor is geen sprake meer van een EV-risico. Een nadere beschouwing naar deze bron is dus niet noodzakelijk.

Het transport over water en spoor is niet aan de orde, omdat in (de directe omgeving van) het plangebied geen wateren en spoortracés zijn gelegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Hetzelfde geldt voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd, dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan om dit bestemmingsplan vast te stellen. Wel wordt geadviseerd om de nieuwbouw zodanig uit te voeren, dat de mechanische ventilatie met één druk op de knop uitgeschakeld kan worden. Hierdoor wordt voorkomen dat eventueel vrijkomend toxisch gas naar binnen wordt gezogen.

[3] Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Handleiding Risicoanalyse Transport, oktober 2011.
[4] ISMH, Milieukundige rapportage Actualisatie Groot Swanla te Zevenhuizen, november 2007, rapportnr.: 0716008eef-2.

4.5 *Bedrijven en milieuzonering*

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

In de directe omgeving van de geplande woningen zijn enkele (niet-)agrarische inrichtingen aanwezig. Het gaat hierbij om de volgende inrichtingen:

- Detailhandel aan Swanlaweg
  Ten zuiden van het plangebied zijn aan de Swanlaweg enkele detailhandels-inrichtingen gelegen. Het gaat hierbij om een beddenspeciaalzaak, een kozijnen- en een sanitairhandel. In het bestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp" is aan deze bedrijvigheid een bestemming 'Bedrijf' gekoppeld, waarbij is bepaald dat hier bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 is toegestaan. Aan dergelijke inrichtingen geldt op grond van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" een maximale hinderafstand van 30 meter. De kortste afstand tussen deze bedrijven en de geplande woning bedraagt circa 90 meter. Dit betekent, dat voldaan wordt aan de hinderafstand. Ter plaatse van de geplande woning is dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden deze inrichtingen niet in hun vergunde rechten aangetast.

- Autohandel aan Noordeinde
  Op een afstand van circa 80 meter ten westen van het plangebied is op het perceel Noordeinde 25a een autohandel gesitueerd, alwaar ook reparatiewerkzaamheden plaatsvinden. In het bestemmingsplan "Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen" is dit bedrijf ook als zodanig bestemd. De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" kent aan een dergelijke inrichting (SBI-code 451) een hinderafstand van 30 meter toe. Deze hinderafstand is niet over het plangebied gelegen. Ter plaatse van de geplande woning is dan ook sprake een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt deze inrichting niet in zijn vergunde rechten aangetast.

- Agrarische bedrijven aan Noordeinde
  Ten westen van het plangebied zijn op de percelen Noordeinde 25 en 27 agrarische bedrijven gevestigd. Het gaat in beide gevallen om akker-/tuinbouwbedrijven; voor Noordeinde 27 geldt, dat hier ook nog een aantal dieren gehouden wordt. In beide gevallen gaat het echter om agrarische bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen. Op grond van dit besluit dient een hinderafstand van 100 meter aangehouden te worden.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen" is het mogelijk dat bedrijfsbebouwing ter plaatse van deze agrarische bedrijven op minimaal 15 meter van de Swanlaweg opgericht mogen worden. Voor het bedrijf aan Noordeinde 25 geldt, dat een deel van de huidige bedrijfsbebouwing op kortere afstand is gesitueerd. Het betreft hier echter de bedrijfswoning. Ook voor dit bedrijf geldt, dat de bedrijfsbebouwing dus op minimaal 15 meter van de Swanlaweg opgericht moet worden. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het emissiepunt van beide bedrijven minimaal op 15 meter afstand van de Swanlaweg kan komen te liggen.

Het in onderhavig bestemmingsplan opgenomen bouwvlak is zodanig gepositioneerd, dat de afstand tussen dit bouwblok en de uiterste bebouwingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven minimaal 100 meter bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de hinderafstand. De delen van het plangebied die binnen deze 100 meter vallen, zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Hierbinnen is het niet mogelijk om geurgevoelige objecten op te richten. De bestaande rechten van deze agrarische bedrijven worden dan ook niet aangetast. Daarnaast geldt ter plaatse van de geplande woning een acceptabel woon- en leefklimaat.

Voor alle andere bedrijven in de nabijheid van Groot Swanla geldt, dat de afstand tussen het bedrijf en het plangebied dusdanig groot is, dat de hinderafstanden niet over het plangebied zijn gelegen. Een verdere beschouwing van deze bedrijven is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico’s voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden.

Om te bepalen in hoeverre in het bestemmingsplangebied sprake is van bodemverontreiniging, is een nader bodemonderzoek uitgevoerd[5]. Uit het vooronderzoek blijkt dat in en om het onderzoeksgebied geen voor bodemverontreiniging verdachte terreindelen of bronnen aanwezig zijn of potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het onderzoeksgebied is dan ook aangemerkt als zijnde "onverdacht".

[5] Verhoeven Milieutechniek, Actualiserend bodem- en asfaltonderzoek 'Groot Swanla' te Zevenhuizen, augustus 2012, projectnummer: B12.4952.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in juli 2012, waarbij in totaal 6 boringen zijn verricht. Aangezien in het (recente) verleden diverse bodemonderzoeken zijn uitgevoerd, is in overeenstemming met het ODMH alleen de bovengrond aan een nader onderzoek onderworden. De boringen zijn dan ook gezet tot een diepte van 1,0 meter beneden maaiveld (m-mv).

Uit de analyseresultaten blijkt, dat de puinhoudende bovengrond alleen een licht verhoogde concentratie PAK en minerale olie bevat. Gezien deze lichte verontreiniging is in de onderzoeksrapportage gesteld, dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in de beleidsnota "Archeologische inventarisatie, beleidsadvies en verwachtingskaart". Met deze nota heeft de gemeente een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente kan daarmee, indien wenselijk, gemotiveerd van de landelijke en provinciale richtlijnen afwijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

Op basis van de landschappelijke ondergrond en de bekende archeologische waarden binnen de gemeentelijke grenzen, is een vlakdekkende verwachtingskaart opgesteld. Hieruit blijkt, dat ter plaatse van de ontwikkellocaties een hoge archeologische verwachting geldt (zie roze arcering in afbeelding 4). Dit betekent dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is, indien bouw- en/of graafwerkzaamheden dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld en tevens een oppervlak van 100 m^2 of meer beslaan. Deze vergunning kan pas worden afgegeven als blijkt dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

Afbeelding 4: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zuidplas (plangebied zwart omkaderd).

In 2006 heeft ADC Archeoprojecten voor de gehele nieuwbouwwijk Groot Swanla een bureau- en verkennend booronderzoek[6] uitgevoerd. Het onderhavig bestemmingsplangebied maakt deel uit van het onderzoeksgebied. ADC stelt in het onderzoek, dat de kans op treffen van intacte archeologische waarden in het onderzoeksgebied klein is. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat bij de geplande bodemingrepen archeologische waarden worden verstoord. De ODMH heeft per brief[7] aangegeven, dat de conclusies uit dit onderzoek nog steeds valide zijn. Een nader archeologisch onderzoek of het opnemen van een archeologiebestemming in dit bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk. Het bestemmingsplangebied wordt dan ook "archeologisch vrijgegeven".

4.8 Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Hieronder worden beide aspecten nader toegelicht.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000, staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur, welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek[8] blijkt dat het bestemmingsplangebied niet in de nabijheid ligt van een Natura2000-gebied of de Ecologische Hoofdstructuur. Eventuele nadelige effecten op beschermde gebieden zijn niet aan de orde. Nader onderzoek en/of het treffen van mitigerende / compenserende maatregelen is dan ook niet noodzakelijk.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (FF-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode.

[6] ADC Archeoprojecten, Opgeboord verleden in Groot Swanla te Zevenhuizen, gem. Zevenhuizen-Moerkapelle; een bureau onderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen, mei 2006, rapportnr.: 614.

[7] ODMH, Beoordeling quickscan archeologisch rapport Groot Swanla, juli 2012, kenmerk: 2012044905.

[8] Buro Maerlant, Zevenhuizen Groot Swanla (4 deellocaties), december 2012.

Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;

- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Uit het eerder aangehaalde flora- en faunaonderzoek blijkt, dat in (de nabijheid van het plangebied) algemene broedvogels voorkomen. Daarnaast bestaat de kans dat mogelijk zwervende ringslangen zich rondom de watergangen in de nabijheid van het plangebied begeven. Indien sprake is van stagnerend water in de voorplantingsperiode van de rugstreeppad, kan ook deze soort aanwezig zijn. In de watergangen rondom het plangebied is de aanwezigheid van beschermde vissoorten niet uit te sluiten.

Doordat de werkzaamheden overwegend op het land plaatsvinden, beperkt qua oppervlak of aard zijn, zijn geen negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Wel wordt geadviseerd om een aantal maatregelen te treffen, zodat deze soorten zich niet in het plangebied vestigen. Hierbij kan gedacht worden aan het voorkomen van ondiepe waterplassen, zodat de rugstreeppad zich niet kan nestelen. Om eventuele broedvogels niet te verstoren, wordt geadviseerd om werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren; dit geldt ook voor een zone van 25 meter rondom de watergangen. Voor de bescherming van eventuele beschermde vissen in de watergangen is het van belang om bij de verwijdering van gronddammen en werkzaamheden aan de oevers ervoor te zorgen dat het water vertroebelt doordat grond in de watergangen terecht komt. Aanwezige dammen dienen in één richting verwijderd te worden, zodat een vluchtroute voor vissen aanwezig blijft.

Voor de overige strikter beschermde soorten (zoals de ringslang) geldt, dat effecten door de beperkte aard van de ingrepen op voorhand worden uitgesloten. Wel wordt geadviseerd om het plangebied minimaal jaarlijks in het najaar te maaien, om te voorkomen dat het gebied verruigd en soorten zich alsnog vestigen. Gesteld kan worden dat de Flora en faunawet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.9 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. In dit besluit is voor nieuwbouw van woningen de EnergiePrestatieNormering (EPN) opgenomen. De EPN houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een

EPC-berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen zodoende EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden. De EPC voor woningen is per 1 januari 2011 aangescherpt naar 0,6. In 2015 wordt dit aangescherpt naar 0,4 en in 2020 moeten woningen energieneutraal zijn (EPC van 0). Op 1 januari 2013 is de EPC vervangen door de EPG (energieprestatienorm van gebouwen).

Voor de geplande woning geldt, dat deze minimaal moet voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie. Het treffen van een verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid en energie zal door de initiatiefnemer zelf worden bepaald.

4.10 Milieueffectrapportage

Beleidskader
Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.- beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Onderzoek
Voor het bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r-(beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer betreft.

Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat het plan geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu heeft en daarmee ook niet voor de selectiecriteria uit de Europese richtlijn. De voorgenomen ontwikkeling is namelijk van beperkte aard. Daarnaast bedraagt de omvang van het voornemen slechts een fractie van de drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Dit bestemmingsplan voorziet enkel in de bouw van één woning. Het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r(-beoordeling) is dan ook niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding (plankaart) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 De opzet van de planregels

De regels zijn opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) en onderverdeeld in vier hoofdstukken:
- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

5.2.2 Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Daarbij is zoveel als mogelijk aangesloten bij de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan “Zevenhuizen Dorp”.

De doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zoveel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn twee hoofdbestemmingen opgenomen, namelijk 'Tuin' en 'Wonen'.

Artikel 3: Tuin

De gronden bestemd als 'Tuin' mogen worden gebruikt als tuin bij de aangrenzende hoofdgebouwen. Ook zijn toegangspaden en in- en uitritten toegestaan, alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In deze bestemming mag uitsluitend bebouwing worden opgericht in de vorm van in de tuin passende bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde. Hierbij kan gedacht worden aan erfafscheidingen van maximaal één meter hoog. Overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen niet meer dan drie meter hoog zijn.

Artikel 4: Wonen
De woonbestemming binnen het plangebied is opgenomen om de realisatie van de nieuwe woning mogelijk te maken. De maximaal toegestane bouwhoogte evenals de minimale- en maximale goothoogte(n), zijn op de verbeelding vastgelegd met een aanduiding en een bepaling in de bouwregels. Deze bedragen 10 respectievelijk 2,6 tot 5,0 meter.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt, dat deze alleen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en achter de gevellijn mag worden gebouwd. Hierbij geldt, dat slechts één vrijstaande woning is toegestaan. Het splitsen van bouwperceel en/of hoofdgebouw ten behoeve van (de nieuwbouw van) een tweede woning is niet toegestaan. De inhoud van de woning mag, inclusief aan- en uitbouwen, niet meer dan 750 m^3 bedragen.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, geldt, dat deze ook alleen binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. Het gezamenlijk oppervlak van dergelijke bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van de bij de woning behorend voor- en zijerf. Hierbij geldt een maximum van 50 m^2. Als de betreffende gronden een oppervlak hebben van meer dan 150 of 300 m^2, dan gelden maxima van 75 respectievelijk 100 m^2. In de regels zijn verder bepalingen opgenomen ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte van deze bouwwerken. Voor overkappingen is tevens een maximale oppervlaktemaat vastgelegd (30 m^2).

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn overal binnen de woonbestemming toegestaan. Hierbij geldt dat de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw (voorgevel) niet meer dan één meter mag bedragen. Daarachter is een bouwhoogte van twee meter toegestaan. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan drie meter.

Naast de primaire functie “wonen” is het ook toegestaan om een aan huis verbonden beroep of bedrijf uit te oefenen. Met een afwijkingsregel kunnen burgemeester en wethouders toestaan om af te wijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg.

5.2.3 *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat zes algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregel
In dit artikel is geregeld, dat bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen en de voorgevelrooilijn, overschreden mogen worden ten behoeve van de realisatie van ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregel
In dit artikel is aangegeven welk gebruik van de gronden en opstallen binnen het plangebied worden aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemmingsregels.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels
In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning ontheffing te verlenen van de maximum toegestane bouwhoogte. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Artikel 9 Overige regels
In dit artikel is bepaald dat alle wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Tevens is in dit artikel bepaald dat de voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing blijven, behoudens de in het artikel opgesomde aspecten.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3 Handhaving

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- de regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

Met deze punten is bij de vormgeving van dit bestemmingsplan rekening gehouden. Een bestemmingsplan kan echter nog zo'n heldere planregels bevatten, het opsporen van illegale activiteiten is niet altijd even eenvoudig. Waar illegale bebouwing over het algemeen opvalt, is illegaal gebruik moeilijker te constateren. Het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Per geval zal door het bevoegd gezag een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

De inspraakverordening van de gemeente Zuidplas geeft aan dat het college besluit of inspraak verleend wordt bij bestemmingsplannen. Het college van de gemeente Zuidplas heeft besloten om het voorontwerpbestemmingsplan niet ter inzage te leggen voor inspraak. Hier is voor gekozen omdat het hier een kleinschalige ontwikkeling betreft. Wel heeft op 15 juli 2013 een informele inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond is een ieder in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van de inhoud van het bestemmingsplan danwel vragen te stellen en op- en aanmerkingen te maken.

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan tevens overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De resultaten van dit vooroverleg zullen in deze paragraaf verwerkt worden.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘’Woning Ambachtssingel, Zevenhuizen’’ heeft vanaf 25 juli 2013 tot en met 4 september 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder de gelegenheid geboden om mondeling danwel schriftelijk zienswijzen in te dienen. Het plan is in genoemde termijn zowel digitaal als in papieren versie te raadplegen geweest. Binnen deze termijn is één zienswijze binnengekomen. Deze is in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlagenbundel 'Nota van beantwoording en wijziging zienswijzen' samengevat en voorzien van een antwoord. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Tevens is het ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening digitaal aan diverse instanties ter kennis gesteld met het verzoek om binnen voornoemde termijn op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Binnen de gestelde termijn is geen overlegreactie binnengekomen. Vandaar dat wordt gesteld, dat de vooroverlegpartners kunnen instemmen met dit bestemmingsplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

Met de initiatiefnemer van het onderhavige project is een planschade- en ontwikkelingsovereenkomst afgesloten, met als kenmerk dat de ontwikkelende partij voor eigen rekening en risico de locatie ontwikkelt. De gemeente ontvangt bijdragen van de ontwikkelende partij(en), zodat sprake is van een financieel uitvoerbaar plan.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 45

Artikel 1 – Begrippen 45

Artikel 2 – Wijze van meten 49

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 51

Artikel 3 – Tuin 51

Artikel 4 – Wonen 52

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 55

Artikel 5 – Antidubbeltelregel 55

Artikel 6 – Algemene bouwregels 55

Artikel 7 – Algemene gebruiksregels 55

Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels 56

Artikel 9 – Overige regels 56

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 57

Artikel 10 – Overgangsrecht 57

Artikel 11 – Slotregel 58

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Woning Ambachtssingel, Zevenhuizen” met identificatienummer NL.IMRO.1892. BpAmbachtsglZhn-Va01 van de gemeente Zuidplas.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

Verbeelding:

de digitale verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Woning Ambachtssingel, Zevenhuizen", bestaande uit de kaart waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat direct dan wel indirect verbonden is met het hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar – ingevolge de regels – regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestaand:

a. bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dan wel, zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
b. bij gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijgebouw:

een vrijstaand en/of aangebouwd gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.

Bouwaanduidingen:

alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

Bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Erf:

de grond deeluitmakende van een bouwperceel behorende bij een hoofdgebouw.

Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Kunstwerken:

bouwwerken ten behoeve van weg- en/of waterbouw.

Mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

Milieugevoelig object:

een object dat bestemd is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. De volgende ruimten van dit object worden hieronder niet verstaan: keuken, badkamer, berging, garage of daarmee vergelijkbaar.

Overkapping:

een bouwwerk met een open constructie met maximaal één gesloten wand al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk.

Overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Peil:

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in alle andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

Seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

Vloerpeil:

de hoogte van de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw.

Voorgevel:

de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

Voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen; bij een hoekperceel wordt de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel, die naar de weg of openbaar groen is gekeerd, ook beschouwd als voorgevellijn.

Voorziening van openbaar nut:

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

a. de afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

b. de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

c. de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

d. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

e. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

f. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. toegangspaden, in- en uitritten;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met daarbij behorend(e):

c. paden, opritten en parkeervoorzieningen;
d. tuinen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in het besluit ‘Vaststelling hogere geluidsgrenswaarden’, zoals opgenomen in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlagenbundel;
c. per bouwperceel en hoofdgebouw is maximaal één woning toegestaan; splitsing van bouwperceel en hoofdgebouw ten behoeve van (nieuwbouw van) een tweede woning is niet toegestaan;
d. de woning mag uitsluitend als vrijstaand worden uitgevoerd;
e. de goothoogte mag niet minder en niet meer bedragen, dan ter plaatse van de aanduiding ‘minimale-maximale goothoogte’ op de verbeelding is aangegeven;
f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen, dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven;
g. de inhoud van de woning mag, inclusief dakkapellen, aan- en uitbouwen, niet meer bedragen dan 750 m^3;
h. hoofdgebouwen mogen uitsluitend achter de op de verbeelding aangegeven 'gevellijn' worden gebouwd.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
b. bijgebouwen mogen zowel aangebouwd als vrijstaand worden uitgevoerd;
c. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter;

d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
e. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
f. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
h. de totale oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m^2;
i. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het bij de woning behorende voor- en achtererf, zulks met een maximum van 50 m^2, met dien verstande dat:
    1. ten hoogste 75 m^2 aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegestaan, indien de oppervlakte van de bedoelde gronden groter is dan 150 m^2;
    2. ten hoogste 100 m^2 aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegestaan, indien de oppervlakte van de bedoelde gronden groter is dan 300 m^2.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de bescherming van de groenstructuur;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder i, voor het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

a. burgemeester en wethouders tevens afwijken van de gebruiksregels, zoals bedoeld in 4.6.1;
b. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
c. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
d. per woning maximaal één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend;
e. de niet zelfstandige woonruimte niet meer dan 50 m^2 bedraagt en wordt gefaciliteerd met een pre-fab-woonunit.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Aan-huis-verbonden beroep / kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Met betrekking tot het gebruik geldt, dat de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 25% van de vloeroppervlakte van het betrokken hoofdgebouw met een maximum van 50 m^2.

4.5.2 Parkeren

Ten behoeve van woningen, aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten dient het aantal te realiseren parkeerplaatsen in overeenstemming te zijn met de maximale parkeernormen van de CROW, waarbij uitgegaan wordt van 'rest bebouwde kom' in 'matig stedelijk gebied', zoals deze gelden ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan, met dien verstande dat voor de woningen tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 onder h en/of i, teneinde bewoning in vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

a. met een medische verklaring de noodzaak van mantelzorg wordt aangetoond;
b. aangetoond wordt dat de mantelzorg tijdelijk van aard is;
c. de niet zelfstandige woonruimte niet meer dan 50 m^2 bedraagt;
d. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
e. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
f. per woning niet meer dan één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 – Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 – Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen en de voorgevellijn, mogen in afwijking van de verbeelding en het bepaalde in hoofdstuk 2 worden overschreden voor:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Artikel 7 – Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en gebouwen voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen, materialen, emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het gebruik of laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het gebruik of laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor (permanente) buitenopslag van goederen of materialen;
d. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
e. het gebruik of het laten gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de opslag en/of de verkoop van vuurwerk;
f. het plaatsen of het geplaatst houden van onderkomens;
g. het plaatsen of het geplaatst houden van reclameobjecten (zuilen en/of borden);
h. het gebruik of het laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor (tijdelijke) bewoning;
i. het gebruik of het laten gebruiken van delen van de woning en bijgebouwen als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken van de opgenomen maten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane goothoogte, bouwhoogte, afstands-, oppervlakte- en inhoudsmaten met ten hoogste 15 %.

8.2 Afwijken van de bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen en voorgevellijnen, ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.

8.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in de artikel 8.1 en 8.2 wordt slechts verleend, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 – Overige regels

9.1 Wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden, zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

9.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

a. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
d. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 – Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde in 10.1.1 en een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

10.1.3 Het bepaalde in 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Het bepaalde in 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 – Slotregel

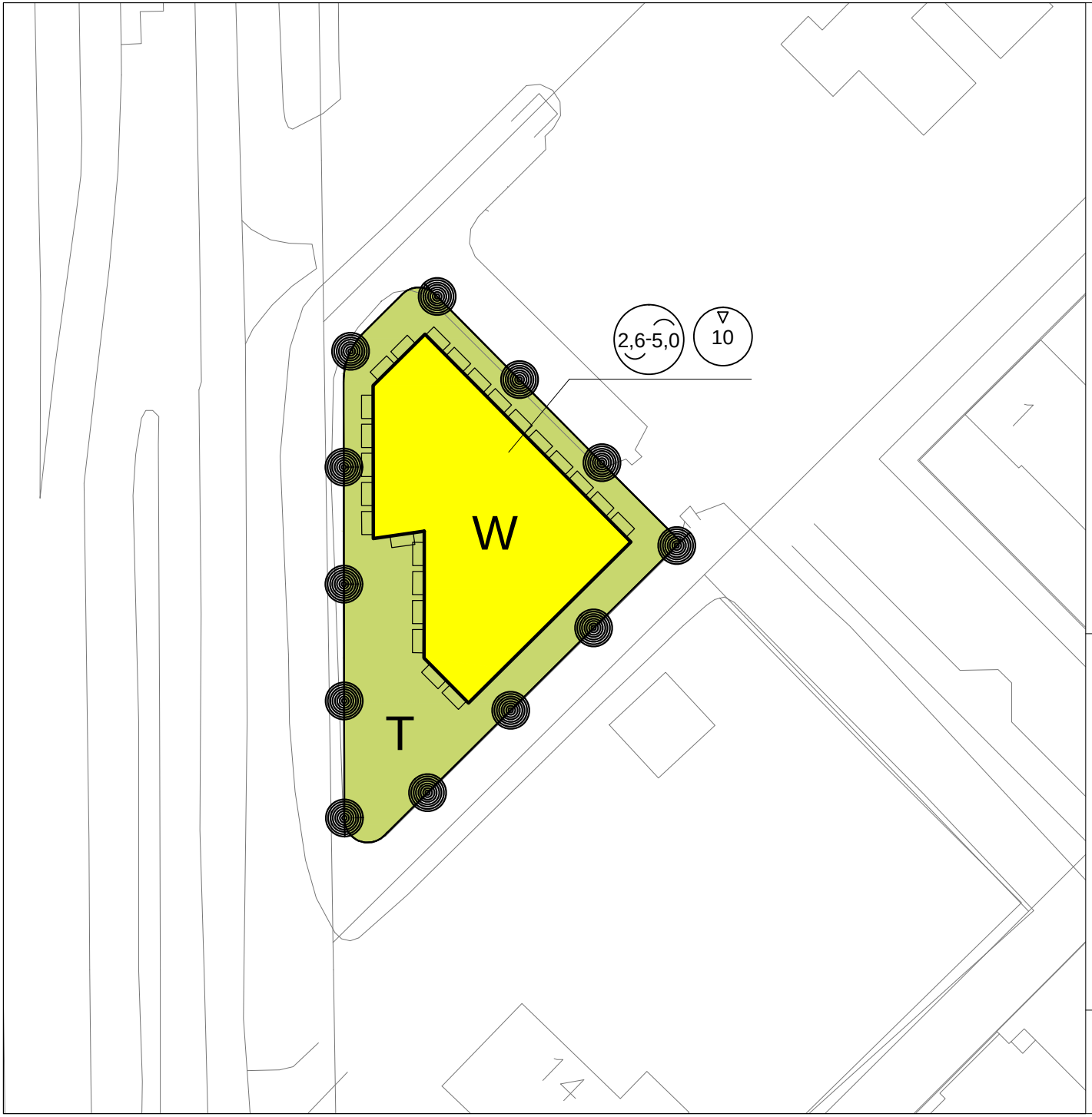
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Woning Ambachtssingel, Zevenhuizen”, gemeente Zuidplas.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier, De voorzitter,

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

T Tuin

W Wonen

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

10 maximale bouwhoogte (m)

2,6-5,0 minimale-maximale goothoogte (m)

Figuren

gevellijn

project:
Woning Ambachtssingel, Zevenhuizen

gemeente:
Zuidplas

fase:
Bestemmingsplan

opdrachtgever:
Knaap maatwoningen

datum : 29 oktober 2013

schaal : 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.1892.BpWgAmbachtsglZH-Va01

ondergrond: o_NL.IMRO.1892.BpWgAmbachtsglZH-Va01

BOdG ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580