

Bestemmingsplan

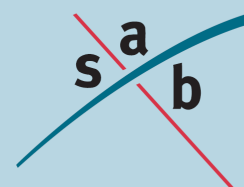
Knibbelweg 73-75, Zevenhuizen

Gemeente Zuidplas

Datum: 26 november 2013

Projectnummer: 110794

ID: NL.IMRO.1892.BpKnibbelweg7375-Va01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Beleid	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Regionaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	10
3	Planbeschrijving	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Ruimtelijke situatie	13
3.3	Functionele situatie	14
4	Milieuaspecten	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Bedrijven- en milieuzonering	15
4.3	Geur	16
4.4	Bodem	16
4.5	Externe veiligheid	17
4.6	Geluid	18
4.7	Luchtkwaliteit	19
4.8	Archeologie	21
4.9	Flora en fauna	21
4.10	Water	22
4.11	Verkeer en parkeren	25
5	Juridische planopzet	26
5.1	Algemeen	26
5.2	Dit bestemmingsplan	27
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Knibbelweg 73-75 te Zevenhuizen ligt een perceel met agrarische bestemming. Op dit perceel zijn twee dienstwoningen aanwezig, alsmede agrarische bedrijfsbebouwing. In het verleden is het plangebied in gebruik geweest voor het agrarisch gebruik in de vorm van een varkens- en kippenhouderij. Nadat het agrarische bedrijf is beëindigd is de bedrijfsbebouwing in gebruik genomen als opslag (variërend van huisraad tot opslag van voertuigen, muziekinstrumenten, materiaal ten behoeve van hoveniers en diverse andere doeleinden). Hoewel in de afgelopen jaren deze situatie is gedoogd wil de gemeente deze gebruikssituatie nu legaliseren.

Het perceel krijgt een nieuwe regeling waarin het huidige gebruik is vastgelegd. Daarin is zoveel mogelijk aangesloten bij de vigerende rechten uit het bestemmingsplan 'Het nieuwe midden'. Zo zal de woning nr. 73 ook nu aangeduid worden als dienstwoning, echter niet langer bij een agrarisch bedrijf, maar bij de niet-agrarische activiteiten (opslag), die op het perceel plaatsvinden. Daarnaast zal de woning op nr. 75 de vigerende bestemming houden op basis van het bestemmingsplan "Het nieuwe midden". Met andere woorden: Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zal alleen de bestemming "Agrarisch" vervallen en vervangen worden door de bestemming "Bedrijf", zijnde het legaliseren van de bestaande situatie.

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe regeling voor het perceel Knibbelweg 73 en 75.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Knibbelweg 73-75 ten zuiden van de kern Zevenhuizen.



Ligging plangebied.

Bron: Risicokaart.nl

Het perceel wordt aan de zuidwestkant begrensd door de Knibbelweg. Aan de noordwestkant ligt woonbebouwing. Aan de noordoostkant en de zuidoostkant liggen agrarische gronden. Op de afbeeldingen is het plangebied en de omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

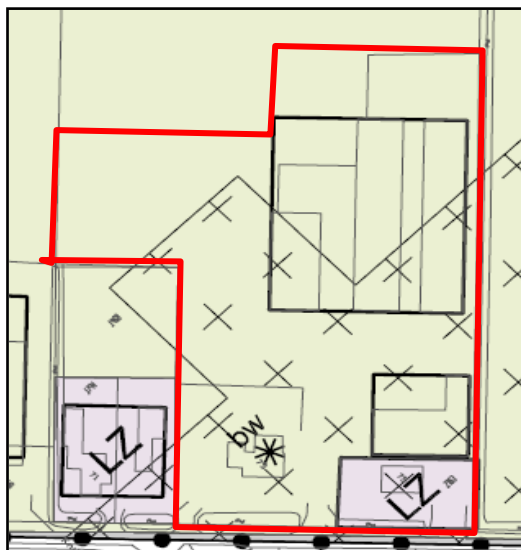


Luchtfoto omgeving

Bron: Risicokaart.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Het nieuwe midden' van de voormalige gemeente Zevenhuizen – Moerkapelle.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is vastgesteld 16-06-2009.

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen Agrarisch, Lintzone en Waarde - Archeologie. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen. Bepaald is, dat de bebouwing in dit bouwvlak maximaal 10 meter hoog mag worden en dat het bouwvlak voor maximaal 80% bebouwd mag worden. Voor de woning op nummer 73 geldt de aanduiding bedrijfswoning. De afbeelding betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. De randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van het plan staan beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 besteedt aandacht aan de juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 6.

2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte (2004)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020 en wordt een doorkijk gegeven tot 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van veiligheid. Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op “ontwikkelingsplanologie” en minder op “toelatingsplanologie”.

Conclusie

Het plangebied ligt in het nationale landschap Groene Hart. Het plan behelst geen nieuwbouw of uitbreiding maar legt de huidige situatie vast. Om deze reden is dit bestemmingsplan niet in strijd met de Nota Ruimte.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

Conclusie

Met dit plan worden geen nationale belangen gediend die uit de structuurvisie voortvloeien. Het plan is echter ook niet in strijd met het nationale beleid.

2.1.3 AMvB Ruimte (2009-2011)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt gewerkt aan de rijksdoelstelling tot het bieden van een actueel beheersgericht kader dat voldoet aan de uitgangspunten van de Wro. Dit bestemmingsplan is echter uitvoerbaar binnen het beleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Structuurvisie en Provinciale Verordening Ruimte (2013)

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 30 januari 2013 de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Verordening Ruimte vastgesteld. De provincie heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor haar hele grondgebied op te stellen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de provincie een structuurvisie te maken, die de hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkeling weergeeft en de provinciale belangen vermeldt. Deze belangen vormen de provinciale inzet in de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland voor de komende tien jaar.

Structuurvisie

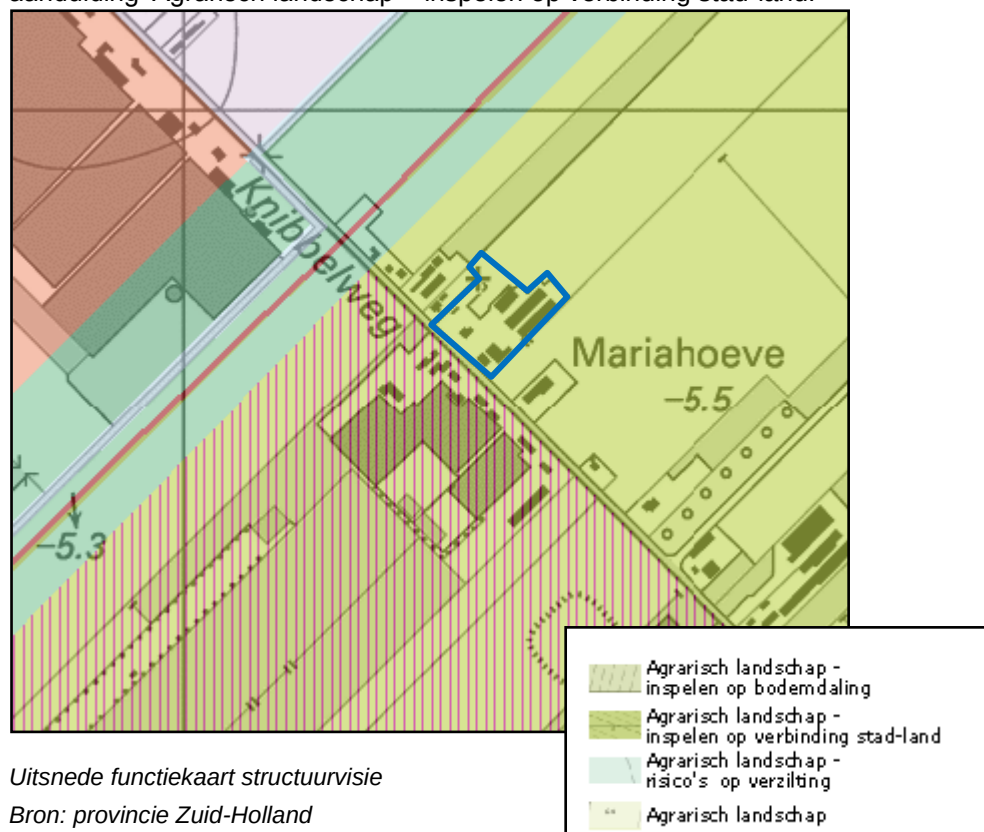
De Provinciale Structuurvisie bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040. De kern van de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit

binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door middel van realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

In de Provinciale Structuurvisie wordt in het hoofdstuk duurzaam en klimaatbestendige deltaprovincie aandacht geschonken aan het belang van het verbeteren van de waterveiligheid. Tot het verbeteren van de waterveiligheid behoren de volgende onderdelen:

- primaire waterkeringen langs de kust en langs de rivieren versterken, met behoud van de ruimtelijke kwaliteit;
- regionale keringen versterken, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- mogelijkheden creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen in buitendijkse gebieden met behoud van veiligheid tegen overstromingen; en
- mogelijkheden creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen in kwetsbare binnendijkse gebieden met behoud van veiligheid tegen overstromingen.

Op basis van de functiekaart behorende bij de structuurvisie ligt het plangebied in de aanduiding 'Agrarisch landschap – inspelen op verbinding stad-land.



De landbouw is een belangrijke sector in de Zuid-Hollandse economie en is voor grote delen van het Groene Hart en de Zuid-Hollandse delta de drager van landschappelijke kwaliteit. De relaties tussen landbouw, natuur en landschap veranderen. De meer industriële productiewijzen in de landbouw zijn lastiger te combineren met belangen op het gebied van natuur en landschap. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering stelt nieuwe eisen aan de landbouw. Grootschalige, niet-grondgebonden

veehouderij is gebiedsvreemd voor het landelijk gebied in Zuid-Holland. Er worden geen mogelijkheden geboden voor nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

In de aanduiding 'Agrarisch landschap – inspelen op verbinding stad-land' richt het beleid zich op het stimuleren van verbrede landbouw. Dit gebeurt vooral in gebieden onder invloed van steden. Dat zijn in hoofdzaak de provinciale landschappen en Voorne-Putten. Naast voedselproductie zal de ondernemer andere diensten kunnen leveren, mede omdat de ruimte voor schaalvergroting in deze gebieden beperkter is. Een aantal bedrijven is in staat om via schaalvergroting zich verder te ontwikkelen. Kansrijke mogelijkheden voor landbouwbedrijven die niet verder kunnen uitbreiden en/of geconfronteerd worden met ruimtelijke beperkingen, zijn onder meer (verblijfs)recreatie, streekeigen producten, groenblauwe diensten, educatie en zorg. Ook agrarisch natuur- en landschapsbeheer dragen bij aan stedelijke wensen voor een afwisselend en aantrekkelijk landschap.

Verordening

De Verordening Ruimte is onderdeel van de structuurvisie. De regels in de verordening zijn bindend en werken door in bestemmingsplannen. Alleen de bebouwingscontouren zijn relevant voor het bestemmingsplan. In de verordening ruimte is aangegeven dat verstedelijking buiten de rode contour niet is toegestaan. Het plangebied ligt buiten de rode contour maar staat geen nieuwe bebouwing toe.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een agrarisch bedrijf dat beëindigd is bestemd als bedrijf. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning gehandhaafd en behoudt de andere woning de vigerende bestemming. In het plangebied wordt niet gebouwd of gesloopt, het huidige gebruik wordt bestemd en de vigerende bouwrechten worden zoveel mogelijk overgenomen. Om deze reden past het plan binnen het beleid van de structuurvisie. Omdat er geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd is het plan ook niet in strijd met de verordening Ruimte.

2.2.2 Provinciale Milieuverordening (2011)

Provincie Zuid-Holland heeft in de Provinciale Structuurvisie en in de Provinciale Milieuverordening vier provinciale milieubelangen benoemd. Onderstaand wordt de relevantie per provinciaal milieubelang beschreven:

- *Bescherming van stiltegebieden*
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.
- *Windenergie stimuleren*
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens conform de *nota Wervelender*.
- *Beschermen bedrijventerreinen voor HMC-bedrijven*
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.
- *Beschermen van grote groepen mensen*
De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.

De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de provinciaal milieubelangen.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Interregionale Structuurvisie (ISV)

Het ISV geeft op hoofdlijnen aan hoe het gebied tussen Rotterdam, Zoetermeer en Gouda (driehoek RZG) zal worden ingericht. Dit onder de voorwaarden die het Rijk in de Nota Ruimte aan de transformatieopgave heeft gesteld. De grootste veranderingen concentreren zich op de Zuidplaspolder. De woonmilieus in de Zuidplaspolder moeten meerwaarde hebben boven het huidige aanbod in de Zuidvleugel. Zo is naast de vraag naar groene en waterrijke woonmilieus in een lage dichtheid ook een maatschappelijke vraag naar dorpse en meer vrije woonvormen. Deze vraag komt voort uit het feit dat de afzonderlijke stedelijke regio's in Zuid-Holland steeds meer een stedelijk netwerk vormen, waardoor nieuwe periferie in de gebieden ontstaat die voorheen tot het 'buitengebied' werden gerekend. Deze maatschappelijke vraag vormt zich in de Zuidplaspolder op de plekken waar vroeger het agrarisch bedrijf domineerde. In de ISV wordt dan ook gesteld dat ruimte geboden moet worden aan zowel top-down- als bottom-upontwikkelingen. Top-down ontwikkelingen worden gekenmerkt door een sterke, centrale sturing, waarbij beslissingen horen met een 'grand design' karakter, meestal met een sterke rol van de overheid en met hoge voorinvesteringen, zowel van private als van publieke zijde. Bottom-up ontwikkelingen kennen decentrale sturing die aansluit bij initiatieven op een lager schaalniveau, veelal geïnitieerd door particuliere initiatieven.

Conclusie

In dit plan worden geen nieuwe woningen gerealiseerd en zijn geen ontwikkelingen mogelijk. De bestaande situatie wordt bestemd. Het plan is niet in strijd met de inter-regionale structuurvisie.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Zuidplas 2030

De gemeente Zuidplas heeft een Structuurvisie vastgesteld, waarin de ontwikkelingen tot het jaar 2030 geschetst worden. De Structuurvisie heeft als ondertitel Ruimte voor dorps wonen in de Randstad meegekregen. In de Structuurvisie worden diverse ambities uitgesproken. Deze worden als het ware samengevat in de volgende kenschets van de gemeente Zuidplas in 2030, zoals opgenomen in de Structuurvisie zelf:

Zuidplas is een gemeente van dorpen en buurtschappen in een aantrekkelijk buitengebied. De dorpse identiteit staat voorop, in een dorp van Zuidplas voel je je thuis. De vier kwieke dorpen bieden een aangename leefomgeving en goede basisvoorzieningen op het gebied van dienstverlening, onderwijs, sport, welzijn en zorg. Tegelijkertijd hebben de dorpen een eigen karakter, het een kleinschaliger dan het ander. Het open en groene buitengebied rondom de dorpen biedt volop mogelijkheden voor recreatief gebruik.

Het open agrarisch landschap blijft ook in 2030 kenmerkend voor het buitengebied rond onze dorpen. Sommige delen van het huidige agrarische landschap veranderen tot 2030 en daarna in nieuwe gebieden voor wonen, werken en recreëren. Enerzijds

komt dit voort uit het blijvend ontwikkelen van onze dorpen, zoals het investeren in een goed voorzieningenaanbod. Anderzijds komt dit voort uit het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP Zuidplas) uit 2006, waarin een (boven)regionale ontwikkelopgave voor de Zuidplaspolder is geformuleerd.

De gemeente Zuidplas staat tot 2030 en daarna voor grote en uitdagende ontwikkelopgaven. We bouwen voor onze eigen inwoners en nieuwe inwoners, die veelal in de omliggende steden zullen werken. Het bouwen doen we primair binnen en aan de bestaande dorpen, maar op termijn ook grootschalig in het middengebied van de Zuidplaspolder. Gezien onze dorpse identiteit is een (sub)urbane benadering van deze verstedelijkingsopgave in het hart van onze gemeente niet gepast.

Daarom ontwikkelt Zuidplas op termijn een vijfde dorp in het middengebied van de Zuidplaspolder.

De grote woonopgaven worden gecombineerd met de ontwikkeling van nieuwe werkgebieden, verspreid over onze gemeente. Hierdoor blijft Zuidplas zich ook economisch gezien ontwikkelen als belangrijke speler in de regio. In het noorden ligt het accent op agrarisch grondgebruik, in combinatie met glastuinbouw en daaraan gerelateerde bedrijvigheid. In het middengebied en zuiden van de Zuidplaspolder voorzien we ruimte voor hoogwaardige en meer reguliere bedrijvigheid als logistiek en productie-industrie. Als gevolg van de ontwikkeling van nieuwe gebieden voor wonen, werken en groen, neemt de beschikbare omvang van agrarisch landschap voor landbouw en veeteelt af.

Nieuwe woon- en werkgebieden vragen vooraf om investeringen in bereikbaarheid, groen en recreatie. Alleen hiermee creëren we de juiste randvoorwaarden om aantrekkelijke nieuwe woon- en werkgebieden te ontwikkelen. Voor autoverkeer is op onderdelen een uitbreiding van het netwerk van hoofdontsluitingswegen noodzakelijk. Belangrijk is de verbetering van de kwaliteit van en bereikbaarheid per openbaar vervoer. Waar mogelijk zet de gemeente zich in voor het verbeteren van het openbaar vervoer naar de bestaande dorpen. Dit geldt ook voor de fietsinfrastructuur tussen de dorpen.

Ook in 2030 zijn de open polders en de groen- en recreatiegebieden de plek voor de beleving van rust, ruimte en groen rond de dorpen. Alhoewel afgenomen in omvang, reikt het buitengebied waar mogelijk duidelijk herkenbaar tot aan de rand van het dorp. Door middel van groen-recreatieve verbindingen worden de groen- en recreatiegebieden onderling verbonden en blijven de dorpen herkenbaar als aparte entiteiten. Om het buitengebied aantrekkelijk te houden, passen we dorpsuitbreidingen en nieuwe bedrijvigheid op een landschappelijke wijze in. Open agrarisch landschap, grote woonopgaven, nieuwe werkgebieden en ruimte voor groen- en recreatie. Dankzij deze pijlers ontwikkelt Zuidplas zich tot een veelzijdige gemeente.

Conclusie

In dit plan worden geen nieuwe woningen gerealiseerd en zijn geen ontwikkelingen mogelijk. De bestaande situatie wordt bestemd. Het plan is niet in strijd met de Structuurvisie Zuidplas 2030.

2.4.2 Beeldkwaliteitplan Linten & Kwaliteitszone Zuidplaspolder

De lanen en linten in de Zuidplaspolder vormen samen met de zone langs de Ringvaart belangrijke ruimtelijke dragers voor de transformatie van de Zuidplaspolder. In de bestemmingsplannen voor de Zuidplaspolder is daarom de voorwaarde opgenomen dat het College van Burgemeester en Wethouders regels vaststelt ten aanzien van de beeldkwaliteit van deze ruimtelijke dragers. In dit beeldkwaliteitsplan worden deze regels beschreven. In dit toetsingskader staan de criteria waar nieuwe ontwikkelingen van bouwkavels in de lintzones en de Kwaliteitszone Ringvaart aan moet voldoen, zodat deze gebieden ook na de transformatie van de Zuidplaspolder herkenbaar en onderscheidend blijven, om het 'geheugen van de polder' te behouden. Over de ruimtelijke kwaliteit voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder zijn de afgelopen jaren al meerdere beleidstukken vastgesteld. In het 'Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplaspolder' (ISP) en het 'Streekplan Zuid-Holland Oost tweede partiële herziening' zijn de planologische kaders bepaald. Het stelsel van linten, lanen en tochten is hierin aangewezen als een beeld- en kwaliteitsbepalend raamwerk voor toekomstige ontwikkelingen. In het 'Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder' is o.a. de kwaliteit van de openbare ruimte in de lanen, lintzones en de aan de ringvaartzone nader vastgelegd.

Het beeldkwaliteitplan vormt een belangrijk document waarin de ruimtelijke kwaliteit van de Zuidplaspolder voor de komende jaren wordt vastgelegd. Heldere toetsbare criteria voor initiatiefnemer, ontwikkelaar, architect, ontwerper, bouwer en bouwplan-toetser zijn onmisbaar om het gewenste beeld te bereiken. Alle bestaande bebouwing in de lintzones en langs de Ringvaart zijn onder particulier opdrachtgeverschap gebouwd en bij de herontwikkeling van deze gebieden staat particulier opdrachtgeverschap opnieuw centraal. De gemeente geeft in haar bestemmingsplannen en door middel van dit beeldkwaliteitplan de publieksrechtelijke kaders aan. Deze worden ook privaatrechtelijk vertaald in de af te sluiten exploitatieovereenkomst.

Conclusie

In dit plan worden geen nieuwe bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een toetsing aan het beeldkwaliteitplan is dan ook niet noodzakelijk. Mochten er in de toekomst nieuwe bouwontwikkelingen mogelijk worden gemaakt dat dienen de plannen getoetst te worden aan het beeldkwaliteitskader uit het beeldkwaliteitplan.

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

De huidige situatie en de toekomstige situatie komen qua ruimtelijke situatie en functionele structuur overeen. De bestaande situatie wordt bestemd waarbij de vigerende rechten zoveel mogelijk worden overgenomen. Om deze reden is er in deze planbeschrijving geen onderscheid gemaakt tussen huidige en toekomstige situatie. De ruimtelijke en functionele structuur van het gebied worden beschreven.

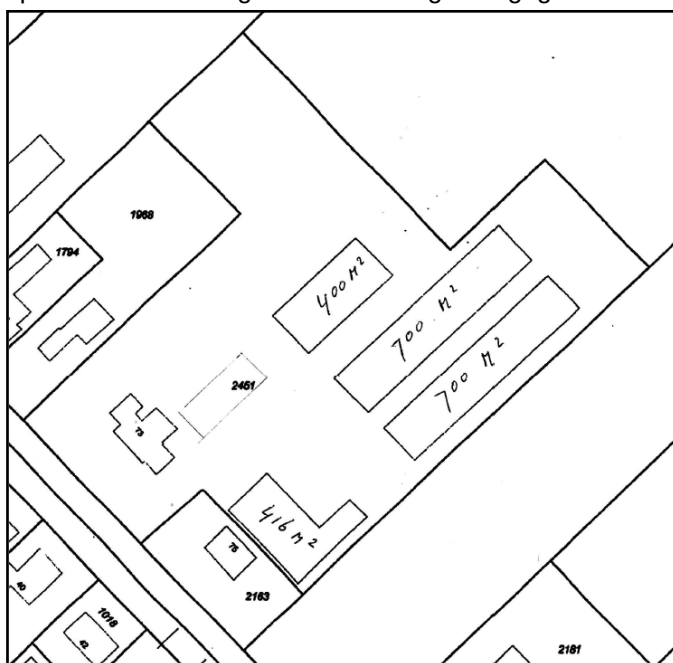
3.2 Ruimtelijke situatie

3.2.1 Omgeving

Het plangebied maakt deel uit van een gebied, waar veel functiemenging voorkomt: grondgebonden agrarische bedrijven, glastuinbouw en nieuwe functies op voormalige agrarische locaties. De woningen liggen in een bebouwingslint langs de Knibbelweg. Aan de achterzijde van de bouwpercelen ligt het open polderlandschap dat in gebruik is als akkerbouwland en grasland. De verkaveling is grootschalig van opzet. Het perceel wordt omsloten door woningen en (agrarische) bedrijven. Aan de overzijde van de Knibbelweg ligt een glastuinbouwcomplex waar rozen worden geteeld.

3.2.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee dienstwoningen die langs de Knibbelweg liggen. Direct achter de woning op nr. 75 ligt een loods. De overige opstallen liggen achter beide woningen wat verder van de weg af. Deze opstallen zijn loodsen die in het verleden zijn gebruikt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Op navolgende afbeelding is de inrichting van het plangebied weergegeven. De oppervlakte van de opstallen is in navolgende afbeelding weergegeven.



Inrichtingsschets plangebied

4 Milieuaspecten

4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders dienen ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied onderzoek in te stellen dat betrekking heeft op de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

4.2.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

4.2.2 Onderzoek

Voor dit plan moeten zowel het bedrijf (opslagfunctie) als ook de woningen worden beoordeeld. Daarnaast is het van belang welke functies in de omgeving liggen. Op basis van de VNG richtafstanden¹ wordt beoordeeld of het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Aan de overzijde van de Knibbelweg ligt een glastuinbouwcomplex. De afstand van het plangebied tot dit perceel bedraagt circa 15 meter. De afstand tussen de gevel van de dichtstbijzijnde woning (nr. 75) en het glastuinbouw complex bedraagt circa 50 meter. De richtafstand van glastuinbouw tot hindergevoelige functies zoals wonen bedraagt 30 meter. In dit plan wordt daaraan voldaan. De woningen hebben geen negatieve invloed op de mogelijkheden in de directe omgeving.

De bedrijfsgebouwen in het plangebied worden gebruikt voor opslag die zich richt op de lange termijn. Hierdoor is er geen sprake van een grote verkeersaantrekkende werking en wordt op de locaties geen arbeid verricht waardoor geluidsoverlast kan worden veroorzaakt. Om te voorkomen, dat de toekomstige bestemming te beperkend zal zijn, wordt in de regels bepaald, dat naast opslag ook bepaalde bedrijfsactiviteiten worden toegestaan, die voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging. Het gebied kan immers beschouwd worden als een gemengd gebied, waar naast woningen diverse vormen van bedrijvigheid voorkomen. In dergelijke gebieden kan wat soepeler omgegaan worden met afstanden. Om te voorkomen, dat er “gebiedsvreemde” bedrijfsactiviteiten mogelijk worden gemaakt, is de Staat van bedrijfsactiviteiten Functiemenging toegesneden op het plangebied.

¹ VNG richtafstanden 2009.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Geur

4.3.1 Algemeen

Geurhinder ontstaat bij agrarische bedrijven en wordt beoordeeld met de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

4.3.2 Onderzoek

Het plangebied ligt in het buitengebied van Zevenhuizen. In de omgeving van het plangebied ligt een glastuinbouwcomplex (aan de overzijde). Voor het aspect geur vormt dit bedrijf geen belemmering. In de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven aanwezig.

4.3.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Bodem

4.4.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater zodanig is, dat het gebruikt kan worden voor de functie waarvoor het is beoogd.

4.4.2 Onderzoek

Het huidige gebruik van de gronden bestaat uit wonen ten dienste van de agrarische bestemming en opslag. Deze functies worden voortgezet waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. In het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats en het perceel wordt beheersgericht bestemd. In de huidige situatie is het perceel grotendeels verhard en niet meer als agrarische gronden in gebruik. Om deze reden is voldoende aangetoond dat de bodem geschikt is voor het huidige gebruik.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten; artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen en beperken van risico's voor (beperkt) kwetsbare objecten als gevolg van het vervoer of opslag van gevaarlijke stoffen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe ergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een incident 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 van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het externe veiligheidsbeleid is voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde en voor het groepsrisico een oriënterende waarde geformuleerd voor het maximaal toelaatbare risico, waarmee in de besluitvorming over risicovolle activiteiten rekening moet worden gehouden. Bij een iedere toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriënterende waarde dient het groepsrisico verantwoord te worden door het bevoegd gezag.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is – op enkele onderdelen na – op 27 oktober 2004 in werking getreden.

4.5.2 Externe veiligheid plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen mobiele of stationaire bronnen die een risico kunnen vormen in het kader van externe veiligheid. De N219 ligt op circa 180 meter van het plangebied maar is niet in gebruik als transportroute gevaarlijke stoffen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle relevante geluidsbronnen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies. In dit bestemmingsplan is echter geen sprake van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. De bestaande situatie wordt gehandhaafd, waarbij de woning op nr. 73 een bedrijfswoning blijft en de woning op nr. 75 de vigerende bestemming behoudt. Theoretisch behoeft er om die reden geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Maar praktisch gesproken dient inzicht geboden te worden in de “oude” situatie, waarbij er op het perceel een opfokbedrijf voor vleeskuikens gesitueerd was en de “nieuwe” situatie, waarbij diverse bedrijfsmatige activiteiten toegelaten worden.

4.6.2 Vergelijking “oude” situatie met “nieuwe” situatie

“oude” situatie

Zoals gezegd is het perceel jaren in gebruik geweest ten behoeve van een kippenhouderij. In die periode hebben er op het perceel veel verkeersbewegingen plaatsgevonden. Dagelijks reden niet alleen personenauto's af en aan van personeelsleden, de dierenarts en controleurs, maar ook vonden regelmatig vervoersbewegingen plaats met zwaar verkeer voor de aanvoer van houtkrullen, voer en propaan en de afvoer van mest en kadavers. Daarbij werd gebruik gemaakt van vrachtwagens met Loader, bulkwagens en (op het terrein zelf) van een heftruck.

Het afvoeren van de slachtkuikens vond 's nachts plaats met behulp van 7 vrachtwagens en 20 personeelsleden, die met eigen vervoer naar het perceel kwamen. Hoewel dit slechts eenmaal per cyclus van 7 weken plaatsvond, betekende dat een grote geluidsbelasting voor de directe omgeving.

Kortom: gedurende de cyclus van 7 weken vonden er de nodige verkeersbewegingen plaats (personenauto's, bulkwagens, vrachtwagens met Loader, heftruck). Het afvoeren van de kuikens vond zoals gezegd 's nachts plaats. De overige verkeersbewegingen vonden hoofdzakelijk overdag plaats. Alle verkeersbewegingen vonden plaats over de toegangsweg, die vanaf de Knibbelweg tussen de beide woningen in gesitueerd is.

“nieuwe” situatie

In de nieuwe situatie komen er geen bulkwagens meer op het terrein en geen grote vrachtwagens. Ook is er geen Loader meer aanwezig voor het transport op het perceel zelf. De (beperkte) aanvoer van goederen vindt plaats per personenauto of met busjes of kleine vrachtauto's. Het aantal verkeersbewegingen wisselt sterk. Soms gaan er dagen overheen voordat een van de units weer bezocht wordt. Zelfs wanneer aangenomen wordt, dat elke unit per dag éénmaal bezocht wordt (hetgeen dus nooit gebeurt), dan nog blijft het aantal verkeersbewegingen beperkt tot 27 units maal 2 verkeersbewegingen, zijnde 54 verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeersbewegingen vinden bovendien vrijwel allemaal overdag plaats en slechts zeer incidenteel in de avond of nacht.

Vergelijking “oude” situatie met “nieuwe” situatie.

Zonder enige berekening is het zonneklaar, dat er in de “nieuwe” situatie aanzienlijk minder geluid veroorzaakt wordt door verkeersbewegingen van- en naar het perceel ten opzichte van de “oude” situatie. Dat betekent ook minder geluidhinder. Vooral omdat er in de nacht geen zwaar verkeer meer plaatsvindt.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

Terzijde kan nog opgemerkt worden, dat ook wat betreft de overige hinder op de omgeving de situatie sterk verbeterd is. Eertijds stonden 30 ventilatoren gedurende 24 uur per dag op volle kracht te draaien, hetgeen niet alleen gepaard ging met het nodige lawaai, maar ook met de uitstoot van stof, ammoniak en stank van 45.000 dieren.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de

Europese grenswaarde aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grenswaarde is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.7.2 Onderzoek

Het plan staat geen nieuwe ontwikkelingen toe maar bestemt de bestaande situatie. De twee bestaande woningen dragen Niet In Betekende Mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Omdat de opslagfunctie al enkele jaren in het plangebied voorkomt, vormt deze functie geen verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Gesteld kan dan ook worden, dat deze bedrijfsactiviteiten in elk geval gepaard gaan met minder verkeersbewegingen dan het geval zou zijn bij de "oude" situatie, waarbij op het perceel een opfokbedrijf voor slachtkuikens gesitueerd was. Ook is er in de nieuwe situatie niet langer sprake van stankoverlast, veroorzaakt door de uitstoot van stof, ammoniak en stank, afkomstig van 45.000 slachtkuikens. Gezien de beperkte omvang van de bedrijfsunits en de milieucategorieën kan gesteld worden dat er vanuit een goede ruimtelijke ordening en vanuit de ministeriële regeling geen belemmeringen zijn.

4.7.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit initiatief.

4.8 Archeologie

4.8.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

4.8.2 Onderzoek

Voor het plangebied geldt dat er geen ingrepen plaats vinden in de bodem. Om deze reden kunnen er geen archeologische resten worden verstoord. Mochten in de toekomst ombenutte bouwmogelijkheden worden gebruikt dan geldt dat het terrein grotendeels is verhard en de ondergrond is geroerd. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is echter wel opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de Archeologische beleidsadvieskaart, zoals deze in 2010 is opgesteld door de gemeente Zuidplas. Op basis van deze kaart is op de verbeelding de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" opgenomen ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden. Een onderzoek archeologie is voor de haalbaarheid van dit plan niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.9.2 Onderzoek

In het plangebied is geen sprake van een ruimtelijke ingreep. De bestaande situatie wordt niet gewijzigd. Wel worden vigerende bouwrechten zoveel mogelijk overgenomen. Aangezien het terrein voor het overgrote deel is verhard en er geen groene elementen aanwezig zijn, zijn natuurwaarden niet in het geding. Om deze reden is een ecologisch onderzoek niet noodzakelijk om de haalbaarheid aan te tonen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe beleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen.

4.10.2 Wettelijk kader

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en Waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies. In de waterparagraaf worden de uitkomsten van het overleg opgenomen. In het kader van dit bestemmingsplan zal overleg plaatsvinden met het waterschap Rivierenland. De resultaten van dit overleg zullen in deze paragraaf worden opgenomen. Deze waterparagraaf geeft allereerst een beschrijving van het beleid op het gebied van water op verschillende bestuursniveaus.

Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgelegd waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel wat de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunt worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken.

Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd. Uitvoering geven aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden en geldt als een resultaatsverplichting. De wateren binnen de EU moeten in 2015 aan de in de KRW gestelde eisen voldoen.

Rijksbeleid

Nationaal Bestuursakkoord Water 2003

Het Nationaal Bestuursakkoord Water 2003 is in april 2011 vervangen/geactualiseerd met het Bestuursakkoord Water. Het Bestuursakkoord Water richt zich primair op het vermogen van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. Gezien de uitdagingen op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatveranderingen en duurzaamheid blijven de doelen die eerder zijn verwoord in het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en 2006) en in het Bestuursakkoord Waterketen (2007) onverkort van kracht.

Nationaal waterplan (2009)

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft het waterbeleid geformuleerd in het "*Beleidsplan Groen, Milieu en Water 2006 - 2010*" van augustus 2006. Met dit plan wordt voortgebordurd op het vigerende rijks- en provinciale beleid en de afspraken die met de Zuid-Hollandse waterpartners zijn gemaakt. In het beleidsplan is het provinciaal beleid voor milieu en water en voor natuur en landschap geïntegreerd. Het geeft de kaders en doelstellingen voor de periode 2006 - 2010 met een doorkijk naar 2020.

De provincie wil met haar beleid ook bijdragen aan een duurzame inrichting van het milieu volgens zo hoog mogelijke kwaliteitsmaatstaven. De nadruk ligt daarin op duurzaam stedelijk waterbeheer en op het voorkomen van wateroverlast. Wateraspecten zoals waterkwaliteit, riolering/afkoppeling, waterberging, veiligheid, (grond)wateroverlast en ecologische oeverinrichting dienen bij ruimtelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte integraal te worden aangepakt. In het beleidsplan zijn de kansen en bedreigingen voor het leefmilieu in kaart gebracht. Eén van de uitkomsten ten aanzien van oppervlaktewater is dat meer dan de helft van de wateren in de provincie niet voldoet aan de doelstellingen van biologisch gezond oppervlaktewater. Het aantal ongezuiverde lozingen en riooloverstorten dient te worden teruggedrongen. Daarnaast neemt -door de verdergaande verstedelijking- het waterbergend vermogen steeds verder af, terwijl de wateroverlast -als gevolg van de klimaatverandering- zonder het treffen van maatregelen verder zal toenemen.

In de nota "*Regels voor Ruimte*" stelt de provincie in ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden het realiseren van voldoende open water als een harde voorwaarde. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak. In overleg en overeenstemming met de waterbeheerder kan hiervan worden afgeweken. Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden is compensatie buiten het plangebied mogelijk.

Regionaal beleid

Het bestemmingsplangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het HHSK heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2007-2010. Naast de inhoud van het waterbeheer geeft dit plan ook aanknopingspunten voor de samenhang tussen thema's en de samenwerking tussen de bij het waterbeheer betrokken partners. Dit laatste is belangrijk omdat de realisatie van het waterbeheer en de daarvoor benodigde inrichting slechts mogelijk is, wanneer de maatregelen van de verschillende partners zijn afgestemd en op het juiste moment worden uitgevoerd. De missie van het hoogheemraadschap luidt kortweg: 'Droge voeten en schoon water'. Deze missie heeft betrekking op de veiligheid (waterkeringen en peilbeheer) en de waterkwaliteit. De missie is uitgewerkt in een missiestatement: veiligheid voor inwoners en bedrijven, voldoen aan de complexe wateropgave in stedelijk en landelijk gebied, efficiënt en doelmatig werken, oog voor het waterschap als functionele overheid en voor de wijze waarop de organisatie naar buiten treedt (klantgericht en transparant).

Op 25 november 2009 heeft de verenigde vergadering van het HHSK het Waterbeheerplan HHSK 2010-2015 vastgesteld. Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het HHSK met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard.

De gemeente Zuidplas heeft in 2009, samen met het HHSK een waterplan opgesteld. Het waterplan bestaat naast een inventarisatie van 'knelpunten en kansen' in het waterbeheer, uit een visie voor de middellange termijn en voorstellen voor maatregelen ter verbetering van het water- en rioolbeheer. Belangrijke uitgangspunten voor waterberging zijn:

1. Indien het oppervlak aan verharding meer dan 500 m² toeneemt, dient er extra waterberging gerealiseerd te worden. Hier is maatwerk nodig. In principe geldt dat 10% van het extra te verhardende oppervlak gecompenseerd moet worden;
2. Indien watergangen worden gedempt, dienen deze 100% gecompenseerd te worden;
3. de extra te realiseren waterberging dient binnen het plangebied of binnen hetzelfde peilgebied gerealiseerd te worden.

4.10.3 *Situatie plangebied*

In het plangebied wordt de huidige situatie vastgelegd. Dat betekent dat er geen toename is van de bebouwde oppervlakte of verharding. Er is nog bouwruimte om de bebouwde oppervlakte uit te breiden. Aangezien het terrein voor het overgrote deel is verhard heeft dit geen gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. Rondom het plangebied liggen waterlopen. Dit zijn zogenaamde C-Watergangen die geen aparte bestemming genieten. Binnen de bestemmingen bedrijf en wonen zijn watergangen mogelijk gemaakt.

4.10.4 *Conclusie*

Omdat de bestaande situatie wordt bestemd vormt het aspect water geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 *Verkeer*

De woningen worden op de Knibbelweg ontsloten. Tussen de woningen ligt de toegangsroute tot de bedrijfslocatie. Het aanwezige verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Knibbelweg.

4.11.2 *Parkeren*

Op eigen terrein is door het grote oppervlakte erfverharding voldoende ruimte om te parkeren. De parkeerbehoefte van de woningen en de opslaglocatie kan op eigen erf worden opgelost.

4.11.3 *Conclusie*

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer, de Wabo en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is de bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn in dit plan een anti-dubbelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen - Lintzone' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen:

Bedrijf

In het plangebied is het grootste gedeelte van het plangebied bestemd als Bedrijf. Binnen deze bestemming is door middel van een aparte aanduiding aangegeven waar zich een bedrijfswoning mag bevinden. Het betreft hier de bestaande bedrijfswoning op het terrein. De bouwwerken moeten worden gebouwd in het bouwvlak. De bouw- en goothoogte is op de verbeelding weergegeven. Binnen de bestemming zijn ook erfverhardingen, tuinen en watergangen toegestaan.

In de regels is bepaald, dat ter plaatse opslag en transport (behorende bij een bedrijf, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging (Categorie A en B) mag plaatsvinden. Om te voorkomen, dat zich grootschalige bedrijven vestigen, is bepaald, dat de opslagunits geen grotere oppervlakte mogen hebben dan 300 m².

Daarnaast is bepaald, dat ter plaatse ook bedrijven toegestaan zijn, die voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging (Categorie A en B). De lijst is toegesneden op het plangebied, waardoor allerlei "gebiedsvreemde" bedrijfsactiviteiten bij voorbaat uitgesloten zijn.

Ook is specifiek bepaald, dat buitenopslag alsmede het uitvoeren van productieactiviteiten en/of laad- en losactiviteiten tussen 19.00 uur en 7.00 strijdig is met het toegestane gebruik van de bestemming.

Wonen - Lintzone

Omdat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de moderne eisen van standaardisering en digitalisering, kon niet volstaan worden met het overnemen van de bestemming "Lintzone" uit het vigerende bestemmingsplan. In plaats is gekozen voor de bestemming "Wonen - Lintzone". De regels zijn echter gelijklopend aan de regels van de bestemming "Lintzone" uit het vigerende bestemmingsplan. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsvlak iets verkleind om te voorkomen, dat er tussen de Knibbelweg en de bestaande woning nog extra bebouwing gesitueerd wordt.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie', aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de voorkomende archeologische waarden. Aan de regeling zijn voorwaarden gekoppeld voor het uitvoeren van onderzoek op het moment dat er bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft geen ontwikkeling maar voorziet in een nieuwe regeling voor het huidige gebruik. Om deze reden is het aspect economische uitvoerbaarheid niet van belang.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Knibbelweg 73-75, Zevenhuizen' met de bijbehorende stukken heeft met ingang van donderdag 25 juli 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.