

Bestemmingsplan

Middelweg 12 te Moordrecht

NL.IMRO.1892.BpMiddelweg12Mrd-Va01

26 maart 2013



gemeente
Zuidplas



Bestemmingsplan

Middelweg 12 te Moordrecht

Woonhuis dhr. R. Stout

NL.IMRO.1892.BpMiddelweg12Mrd-Va01

26 maart 2013

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Aard, doelstelling en planlocatie	8
1.3	Leeswijzer	8
2	Vigerend bestemmingsplan	9
3	Situatie	11
3.1	Geschiedenis	11
3.2	Huidige situatie	12
3.3	Toekomstige situatie	13
4	Relevante beleidskaders	14
4.1	Nationaal	14
	<i>AMvB Ruimte</i>	14
	<i>Nota Ruimte</i>	14
4.2	Provinciaal	15
	<i>Provinciale Structuurvisie</i>	15
	<i>Provinciale Verordening Ruimte</i>	17
4.3	Regionaal en gemeentelijk	18
	<i>Interregionale Structuurvisie 2010-2030</i>	18
	<i>Intergemeentelijke Structuurplan Zuidplas</i>	19
	<i>Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder</i>	20
	<i>Structuurvisie Zuidplas 2030</i>	21
5	Milieuonderzoeken	23
5.1	Archeologie	23
5.2	Flora en Fauna	24
5.3	Geluid	25
5.4	Bodemkwaliteit	26
5.5	Luchtkwaliteit	26
5.6	Milieuhinder bedrijven	27
5.7	Kabels en leidingen	29
5.8	Externe veiligheid	30
5.9	Besluit Milieueffectrapportage	30
5.10	Watertoets	31
6	Juridische planbeschrijving	32
6.1	Inleidende regels	32
6.2	Planregels	32
6.3	Algemene Regels	33
6.4	Overgangs- en slotregels	33
7	Uitvoerbaarheid	34
7.1	Economische uitvoerbaarheid	34
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
	Verbeelding	36
	Regels	39



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

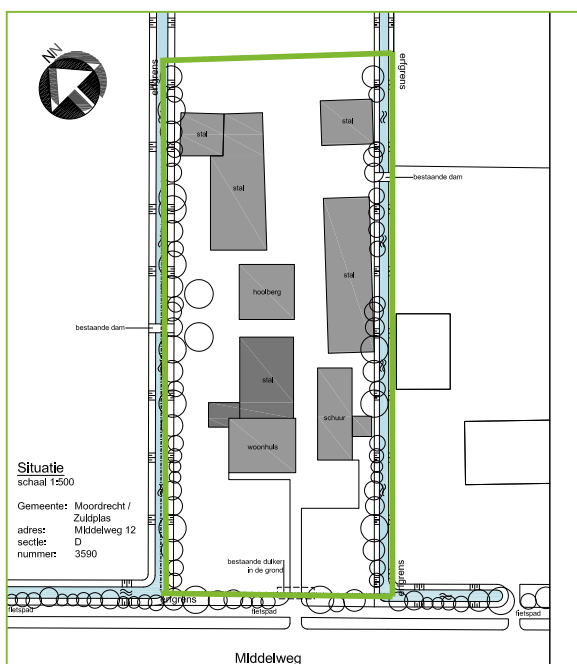
Het perceel Middelweg 12 te Moordrecht bestaat uit een groot aantal opstallen behorend bij een voormalige boerderij (totaal 1300 m²). Dhr. R. Stout uit Moordrecht is voornemens om het grootste deel van deze opstallen te slopen (ca. 1000 m²). Eén van de bestaande opstallen zal gaan dienen als woonhuis. In het vigerende bestemmingsplan 'Rode Waterparel' is wonen slechts toegestaan als de woning dient als bedrijfswoning bij het (agrarische) bedrijf. Er rust namelijk een agrarische bestemming op het perceel. Om het perceel planologisch 'geschikt' te maken voor een burgerwoning, zonder verdere bedrijfs- of agrarische doeleinden is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Daarmee wordt tevens duidelijk dat het ter plaatse gevestigde voormalige agrarische bedrijf op deze locatie definitief beëindigd is.

In overleg met en met instemming van het College van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Zuidplas is besloten om voor dit specifieke perceel een nieuw postzegelbestemmingsplan te maken. Voor u ligt dit bestemmingsplan met alle bijbehorende onderzoeken ten behoeve van de planologische procedure.

1.2 Aard, doelstelling en planlocatie

De planlocatie Middelweg 12 te Moordrecht (zie afbeelding) valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Rode Waterparel' van de gemeente Zuidplas. Alhoewel er in het vigerende bestemmingsplan een mogelijkheid is tot wijziging van de vigerende bestemming 'Agrarisch' in 'Wonen' (de zogenaamde ruimte-voor-ruimteregeling), past het voorliggende bouwplan niet binnen de gestelde voorwaarden (zie ook Hoofdstuk 2). De bedoeling is om door het opstellen van een nieuw (postzegel-)bestemmingsplan de plannen voor Middelweg 12 mogelijk te maken. De wijze van bestemmen sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan 'Rode Waterparel'. Onderhavig bestemmingsplan 'Middelweg 12 te Moordrecht' geldt na vaststelling, inwerkingtreding en onherroepelijkheid als vigerend bestemmingsplan voor de locatie Middelweg 12 te Moordrecht (gemeente Zuidplas).

De planlocatie valt direct samen met de begrenzing van het postzegelbestemmingsplan 'Middelweg 12 te Moordrecht' en wordt aan weerszijden begrensd door de bestaande sloten. Aan de voorzijde vormt de berm het fietspad langs de Middelweg de begrenzing. Aan de achterzijde zal een nieuwe sloot de overgang naar de gronden van de Grondbank Zuidplaspolder markeren. Deze sloot komt een tiental meters achter de achterste bestaande, te slopen opstallen te liggen.



Ligging plangebied en begrenzing bestemmingsplan 'Middelweg 12 te Moordrecht'.



1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen. Het eerste deel (Hoofdstuk 1 tot en met 6) bestaat uit de toelichting. Hierin worden achtereenvolgens de huidige en nieuwe situatie (H. 2), de relevante beleidskaders (H. 3), de milieuonderzoeken (H. 4) en de juridische planbeschrijving (H. 5) en de uitvoerbaarheid (H. 6) behandeld. Het tweede deel bevat de verbeelding. Het derde deel bevat de regels voor het bestemmingsplan.

2. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Rode Waterparel' (vastgesteld 2 juli 2009) en vormt een onderdeel van het ontwikkelingsgebied Zuidplaspolder (zie afbeelding). Binnen het bestemmingsplan 'Rode Waterparel' valt de Middelweg onder het 'wonen in de Lanen en Linten'. Voor het overige deel heeft het bestemmingsplan voornamelijk betrekking op het westelijk van de Middelweg gelegen plangebied. Er is soms ruimte voor verdichting (nieuwbouw). Ook wordt er middels een uitwerkingsplan ruimte gegeven aan het omzetten van agrarische bestemmingen naar woonbestemmingen. De ontwikkeling van de linten dient voornamelijk op particulier initiatief plaats te vinden.

De planlocatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven met een bedrijfswoning. Het bestemmingsplan biedt voor de planlocatie de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' door middel van een Wijzigingsbevoegdheid (Artikel 3.6), in het kader van de zgn. 'ruimte-voor-ruimteregeling'. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. Aan nagenoeg al deze voorwaarden wordt voldaan, behalve aan de maximale inhoudsmaat van 750 m³ per woning. Het plan voorziet namelijk in een woning van bijna 1.500 m³.

In het bestemmingsplan 'Rode Waterparel' is de mogelijkheid opgenomen om naast de bestaande woning, die mag worden omgezet van een bedrijfswoning naar een burgerwoning (maximaal 750 m³), nog een tweede woning te realiseren met een inhoudsmaat van maximaal 750 m³. Dit kan alleen in het kader van de Ruimte-voor-ruimteregeling; voorwaarde is dan dat er minimaal 1.000 m² aan bestaande opstallen wordt gesloopt zonder deze terug te bouwen.

De initiatiefnemer geeft er de voorkeur aan om op het perceel conform de Ruimte-voor-ruimteregeling niet twee woningen te realiseren met elk een inhoud van 750 m³, maar om de bestaande woning uit te breiden, de bestaande bedrijfswoning te restaureren (van functie gewijzigd naar burgerwoning) en uit te breiden. Deze woning zal maximaal 1500 m³ groot zijn. Door voor deze optie te kiezen wordt afgezien van de mogelijkheid om op het perceel een tweede woning te mogen realiseren met maximale inhoudsmaat van 750 m³. Voor deze keuze is gekozen omdat de initiatiefnemer behoefte had aan één (en niet twee) grotere woning dan de maximale 750 m³.

Voor het plangebied geldt verder dat het gelegen is binnen de aanduidingen 'waarde archeologie', 'geluidzone weg' en 'veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen'. Het onderzoek naar deze aspecten heeft plaatsgevonden en is voor beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Midden Holland. Zie hiervoor respectievelijk de paragrafen 5.1, 5.3 en 5.8.



Uitsnede uit Verbeelding, Bestemmingsplan Rode Waterparel

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zuidplas heeft uitgesproken medewerking te willen verlenen aan het bouwplan (4 januari 2012). Zij heeft echter wel voorwaarden verbonden aan medewerking aan deze specifieke ontwikkeling op deze specifieke locatie.

Medewerking zal namelijk worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- Volgens het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk de agrarische functie te wijzigen in 'wonen'. Het perceel dient dan daadwerkelijk voor 'wonen' te worden gebruikt. De agrarische functie zal derhalve niet meer mogen worden uitgeoefend.

De initiatiefnemer heeft uitgesproken dat hij op het perceel uitsluitend zal 'wonen'. Er zal geen sprake zijn de uitoefening van een agrarische functie.

- Binnen het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om twee woningen op het perceel te bouwen met een inhoudsmaat van 750 m³ per stuk (samen 1.500 m³). Voorwaarde hiervoor is het slopen van 1.000 m² aan bestaande bebouwing. Het College stelt als voorwaarde voor het bouwen van één woning met een inhoudsmaat van 1.500 m³ dat er ca. 1.000 m² zal worden gesloopt en dat er nu en in de toekomst wordt afgezien van de mogelijkheid tot het bouwen van een tweede woning op het perceel.

Initiatiefnemer is voornemens om één woning te realiseren met een maximale inhoud van 1.500 m³ en zal 1.000 m² aan bestaande bebouwing slopen. Het bouwen van een eventuele tweede woning op het perceel is niet aan de orde.

Er wordt dus meer bebouwing per woning toegestaan dan het vigerende bestemmingsplan toelaat. Het aantal woningen wordt echter beperkt tot één (in plaats van twee). Daarnaast zal er een aanzienlijke verdunning optreden ten opzichte van de bestaande situatie omdat er 1.000 m² aan bestaande opstallen zal worden gesloopt.

Conclusie:

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Rode Waterparel'. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft echter - onder voorwaarden - ingestemd met de bestemmingswijziging. Aan deze specifieke voorwaarden voor deze specifieke locatie en ontwikkeling wordt voldaan. Derhalve is er in dit opzicht geen belemmering voor het plan.

3. Situatie

3.1 Geschiedenis

De planlocatie ligt aan de Middelweg te Moordrecht (gemeente Zuidplas). Dit is midden in een drooggelegde polder. Als gevolg van de winning van turf uit de oorspronkelijke bodem is het gebied weer onder water komen te staan. De plas die toen ontstond heette de 'Zuidplas'. Aan het begin van de 19e eeuw is besloten om de Zuidplas weer droog te leggen om grond voor landbouw en veeteelt te winnen. Het droogleggen gebeurde heel rationeel. Met behulp van een ringvaart en molens rondom de plas werd met de drooglegging gestart. Tussen Moordrecht en Moerkapelle werd een rechte lijn getrokken. Deze lijn vormt de huidige Middelweg en gaat richting Moerkapelle over in de Bredeweg. Vervolgens werd de gehele bodem van de plas rationeel verkaveld. Een groot deel van deze verkaveling is in de huidige situatie nog zichtbaar (zie afbeelding).

De verschillende wegen kregen namen als '1e, 2e Tochtweg', Zuidelijke en Noordelijke Dwarsweg, Middelweg etc. (Lanen en linten). Langs deze wegen stond de bebouwing. Vanaf de wegen ontstond het beeld van kavels met bebouwing (boerderijen) afgewisseld met onbebouwde kavels met grasland.

De planlocatie bevindt zich halverwege de Middelweg en maakt onderdeel uit van bovengenoemde landschappelijke ordening.



Topografisch Militaire Kaart, ca. 1905

3.2 Huidige situatie

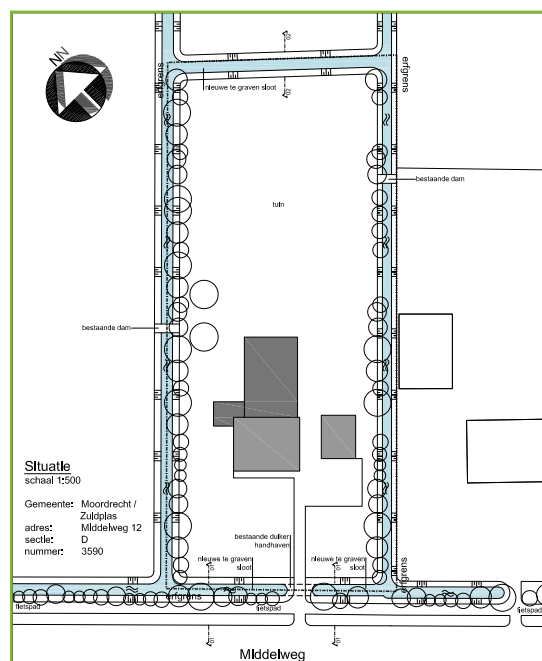
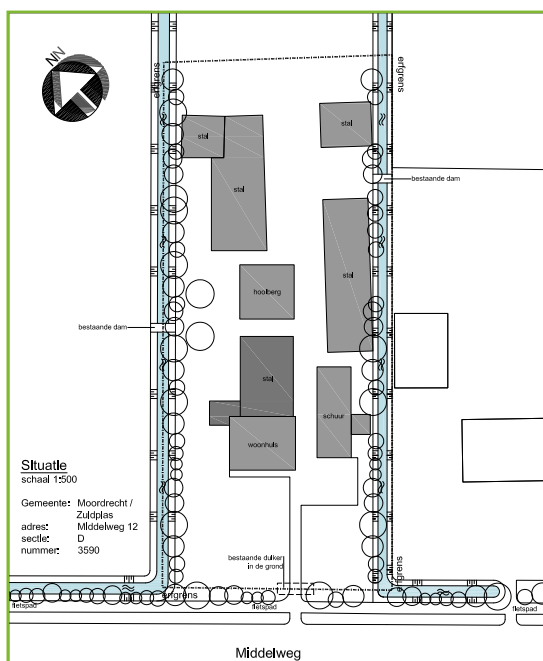
De Middelweg is in de huidige situatie een drukke provinciale weg. De intensiteit van het verkeer zal door verschillende toekomstige ingrepen in de infrastructuur afnemen. Zo zal er onder andere een nieuwe verbinding komen tussen de snelwegen A20 en A12 (de Moordrechtboog). Ook zullen de bedrijven ten noorden van de planlocatie naar verwachting een nieuwe ontsluiting krijgen. Het gevolg hiervan is dat de Middelweg een veel localer karakter zal krijgen en de verkeersintensiteit en de bijbehorende geluidbelasting zal afnemen (zie ook p. 5.3 Geluid).

De ruimtelijke karakteristiek van de omgeving van de planlocatie is nog vrijwel oorspronkelijk. Kavelsloten liggen loodrecht op de Middelweg. De meeste kavels zijn onbebouwd grasland, maar op enkele kavels staat een boerderij. Sommige van deze boerderijen zijn nog in gebruik als boerderij, andere zijn in gebruik als bedrijf of burgerwoning.

Op de planlocatie staan verschillende gebouwen. Linksvoor op het kavel staat het woonhuis. Direct rechts hiervan een schuur met een karakteristieke klokgevel. Voor deze twee gebouwen staat een rij uiterst karakteristieke leilindes. Tezamen vormt dit geheel een mooi ensemble langs de Middelweg. Direct daar achter, aan het woonhuis vast, staat een stal. Verder naar achteren op de kavel staan nog een hooiberg en vier stalgebouwen. Vanaf de achtererfgrens is de spoorlijn en in de toekomst de Moordrechtboog zichtbaar.



3.3 Toekomstige situatie



In de toekomst zal een groot deel van de bestaande bebouwing worden gesloopt (1000 m²). De bedoeling is om het gehele plangebied te bestemmen tot wonen. Er zal geen sprake meer zijn van agrarische activiteiten.

De bestaande woning zal worden gerenoveerd. De direct hieraan grenzende stal zal opnieuw worden opgebouwd en in gebruik worden genomen als uitbreiding van de bestaande, te renoveren woning. De rechtsvooraan op het perceel gelegen bebouwing zal worden gesloopt. Alleen de karakteristieke klokgevel hiervan zal worden behouden. Direct achter deze klokgevel zal een nieuwe schuur worden opgebouwd die ongeveer de helft van de huidige diepte zal bedragen en in gebruik zal blijven als schuur. Alle overige bestaande bebouwing zal worden gesloopt (1000 m²). In totaal ontstaat er dan een woning met een inhoudsmaat van maximaal 1.500 m³. Daarnaast komt dan nog het gedeelte van de genoemde schuur.

De bestaande leilindes zullen tijdens de bouwwerkzaamheden gespaard blijven. Het karakteristieke beeld vanaf de Middelweg blijft dus geheel in tact, terwijl een groot deel van de niet-karakteristieke bebouwing achter op de kavel zal worden gesloopt. Het gevolg hiervan is dat het karakteristieke open landschappelijke beeld (zichtlijnen) vanaf de Middelweg versterkt zal worden.

De ontwikkeling heeft geen (negatieve) gevolgen voor de omliggende bestaande agrarische percelen (zie ook p. 5.6).

4. Relevante beleidskaders

In dit hoofdstuk komen alle relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten aan de orde. Per beleidsdocument worden de relevante aspecten behandeld.

4.1 Nationaal

AMvB Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is één van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren. De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (6 juni 2008), waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten.

De AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainport-ontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan.

Conclusie:

Het plangebied heeft geen directe van invloed zijnde relatie met één van de kaarten of bepalingen van het ontwerp van de AMvB Ruimte. Voor het bouwplan zijn ten aanzien van de AMvB Ruimte geen knelpunten te verwachten.

Nota Ruimte (27 februari 2006)

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de Nationaal ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (NRHS) een belangrijke rol zal spelen.

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. In de nota is een aantal regels opgenomen, gericht op borging van deze basiskwaliteit voor steden, dorpen en bereikbaarheid.

Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit.

De Zuidplaspolder is aangemerkt als transformatiegebied in het Groene Hart. Hiermee heeft het Rijk ruimte gecreëerd voor grootschalige ontwikkelingen in dit gebied.

Conclusie:

Er is vanuit de Nota Ruimte geen belemmering voor het bouwplan.

4.2 Provinciaal

Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Provinciale Staten stelden op 29 februari 2012 de geactualiseerde en herziene Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland', de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De kern van 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. Daarnaast zijn duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid belangrijke pijlers.



Uitsnede uit Functiekaart Visie op Zuid-Holland

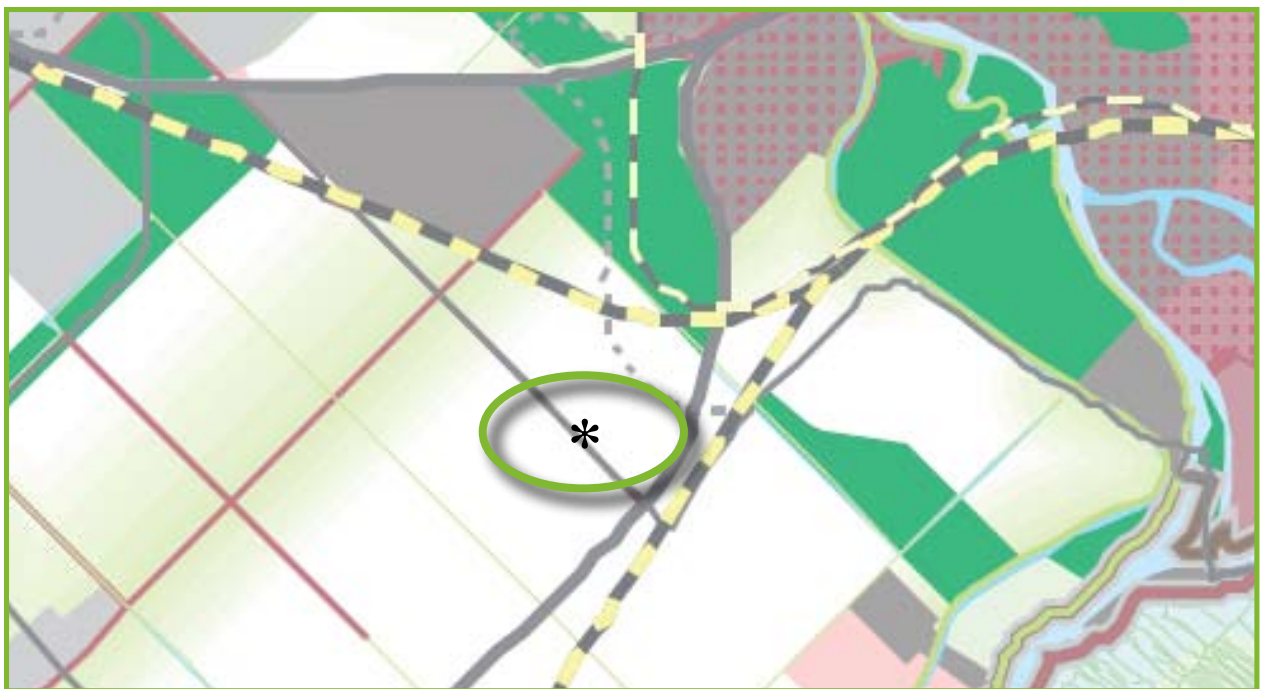
De 'Functiekaart' geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in deze structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Op de 'functiekaart' van 'Visie op Zuid-Holland' ligt de planlocatie in een gebied dat is aangeduid als 'transformatiegebied'. Dit is het gedeelte ten oosten van de Middelweg. Aan de westelijke zijde van de Middelweg ligt een gebied dat is aangeduid als 'agrarisch landschap (inspelen op verbinding stad-land)' (zie afbeelding). Het agrarisch landschap is deels beschermd in het kader van de Zuidvleugelgroenstructuur en biedt tegelijkertijd mogelijkheden voor ontwikkeling. Dit laatste vanwege de ingeklemde positie tussen stad en land. O.a. hierop is de ontwikkeling van de Zuidplaspolder geënt.

Naast het sturen op functies, 'wat en waar', wil de provincie ook sturen op kwaliteit: 'waar en welke'. Op de 'Kwaliteitskaart' zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal (zie afbeelding). Op de 'kwaliteitskaart' van 'Visie op Zuid-Holland' ligt de Middelweg in een gebied dat is gekarakteriseerd als 'Droogmakerij als herkenbare eenheid'. De bedoeling is dat de karakteristieke elementen van de droogmakerij worden behouden of versterkt (visueel open landschap, regelmatig patroon, lager dan de omgeving, eigen ordening en maat in verkaveling). Langs het bebouwingslint is slechts incidenteel toevoeging van bebouwing mogelijk onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

In het plan is er sprake van verder visueel openen van het landschap. Dit gebeurt door sloop van grote delen van de aanwezige bebouwing. Tegelijkertijd is er sprake van behoud en versterking van de landschappelijke structuur door het behoud van het karakteristieke beeld van de bebouwing en het groen en versterking van de kavelstructuur door het weer aanleggen van de sloot.

Conclusie:

Het bouwplan past in de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' en leidt zelfs tot een versterking van het ruimtelijke wensbeeld, zoals opgenomen in de structuurvisie.



Uitsnede uit Kwaliteitskaart Visie op Zuid-Holland

Provinciale Verordening Ruimte

Provinciale Staten stelden op 29 februari 2012 de Provinciale Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland” maar ook de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen, afwijkingsprocedures of beheersverordeningen.

De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting van juridisch-planologische procedures over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Zuid-Holland.

Ontwikkelingen in het plangebied dienen getoetst te worden aan het provinciale beleid; de provinciale verordening maakt hier onderdeel van uit. Indien een plan in strijd is met de Provinciale Verordening hebben Gedeputeerde Staten de bevoegdheid om een afwijking van de Provinciale Verordening te verlenen.

Op basis van kaart 1 van de Provinciale Verordening is het plangebied aan te merken als een gebied dat gelegen is buiten de opgenomen bebouwingscontour. Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie het uitgangspunt dat verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied wordt geconcentreerd. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarnaast kan de open ruimte buiten de stedelijke gebieden worden behouden voor landbouw, natuur en recreatie. Binnen de grenzen van de bebouwingscontour zijn er bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken. Buiten de grenzen van de bebouwingscontour is er wel o.a. ruimte voor vervangende nieuwbouw. Het onderhavige plan betreft vervangende nieuwbouw en renovatie. Tegelijkertijd komt het slopen en niet terugbouwen van grote delen van de bebouwing tegemoet aan het beleid van de provincie om ruimte te geven aan de natuur.

Voor het overige valt het plangebied niet in één van de nader aangeduide gebieden met een specifiek karakter of beleid.

Conclusie:

Het bouwplan valt buiten de bebouwingscontour van de provincie Zuid-Holland. Het betreft in dit geval deels vervanging van een reeds bestaande woning en deels renovatie en herbouw van bestaande agrarische bebouwing. Daarnaast vindt er sloop plaats van diverse bestaande agrarische bijgebouwen, zonder dat deze worden teruggebouwd. Dit is geheel in lijn met het provinciale beleid.

4.3 Regionaal en gemeentelijk

Interregionale Structuurvisie 2010 - 2030

Het plangebied maakt deel uit van de Interregionale Structuurvisie 2010-2030 (ISV). Zij bevat afspraken op bestuurlijk niveau over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied van de driehoek RZG Zuidplas, inclusief de Zuidplaspolder. Naar zijn aard is de ISV een visie, die zich beperkt tot hoofdlijnen. Die hoofdlijnen zijn niet te gedetailleerd, zodat er ruimte blijft voor flexibele invulling. Maar ze moeten tegelijk voldoende houvast bieden voor het intergemeentelijk structuurplan (ISP), dat in 2005 werd opgesteld. De structuurvisie bevat afspraken over indicaties over de aantallen te bouwen woningen, de aan te leggen hectares bedrijventerrein en glastuinbouw; de wijze waarop het gebied qua infrastructuur wordt aangesloten op de omgeving; de kosten en baten van die aansluitingen, inclusief die voor waterberging en -afvoer; de wijze waarop de groenopgave voor het gebied wordt ingevuld en de projecten die in ieder geval nodig zijn om de ontwikkeling in goede banen te leiden.

De structuurvisie heeft zelf geen formele, wettelijke status. Het dient als afsprakenkader voor het opstellen, herzien of aanpassen van de relevante streekplannen. De streekplannen zijn wel richtinggevend voor de bestemmingsplannen van gemeenten. De gemeenteraden van de 5 gemeenten in de Zuidplaspolder (Zevenhuizen-Moerkapelle, Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel (tezamen inmiddels Gemeente Zuidplas), Gouda en Waddinxveen) hebben de ISV vervolgens in februari en maart 2005 vastgesteld met een Raadsbesluit.

Inhoudelijk spreekt de Structuurvisie over het versterken van de aanwezige ruimtelijke structuur. Daarnaast worden de bestaande dorpskernen en de kleinschalige initiatieven op het erf genoemd. Het versterken van de aanwezige polderstructuur vormt één van de basisuitgangspunten. De Middelweg is één van deze linten. De huidige linten kunnen volgens de Structuurvisie worden ontlast van hun verkeersdruk door alternatieve ontsluitingswegen aan te leggen. Dit is ook voor de Middelweg het geval (aanleg Moordrechtboog).

Conclusie:

Het bouwplan voorziet in handhaving en versterking van de aanwezige lintstructuur en past daarmee goed in het beleid, zoals geformuleerd in de Interregionale Structuurvisie 2010 - 2030.



Uitsnede uit de 'Plankaart', Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas

Intergemeentelijke Structuurplan Zuidplas

Het plangebied maakt deel uit van het op 7 februari 2006 in de gemeenteraad van Nieuwerkerk aan den IJssel vastgestelde Intergemeentelijke Structuurplan Zuidplas (ISP). Het ISP vormt een uitwerking van het hierboven genoemde ISV. Het plan doet uitspraken die betrekking hebben op de bebouwings- en ontginningslinten zoals de Middelweg. Hierover wordt opgemerkt dat zij de dragers zijn van het gebied.

Bij de ontwikkeling van de Zuidplaspolder vormt deze structuur het uitgangspunt en zal deze worden versterkt. Ook doet het Structuurplan uitspraken over het aanleggen van de Moordrecht-boog als verbinding tussen de A20 en de A12.

Conclusie:

Het bouwplan betreft een in standhouding en versterking van de bestaande lintenstructuur en past in de uitgangspunten met betrekking tot de lintenstructuur zoals geformuleerd in het ISP.



Uitsnede uit kaart 'Ruimtelijk Beeld 2030', Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas

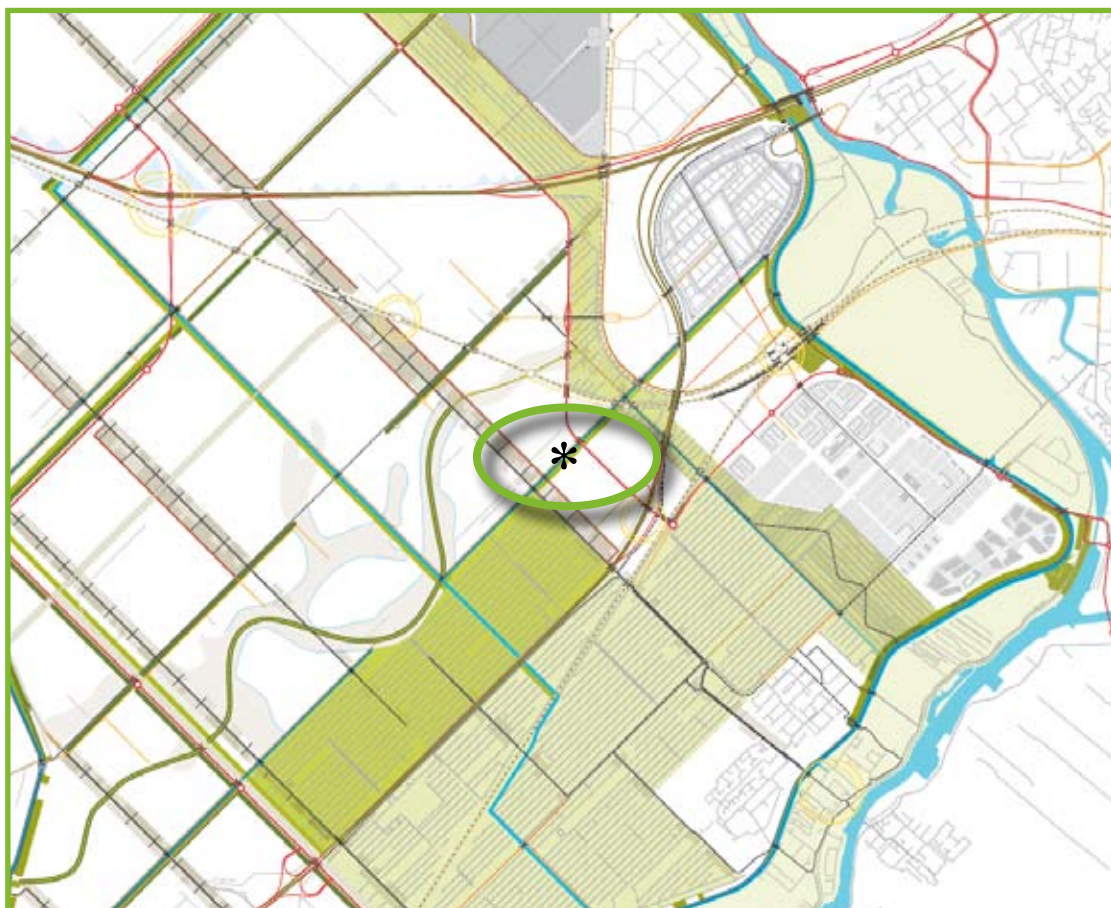
Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder

Het Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder (17 april 2008) is opgesteld met het oog op de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. In samenwerking met de verschillende betrokken gemeentes (Rotterdam, Gouda, Zevenhuizen-Moerkapelle en Moordrecht) en de provincie is het tot stand gekomen. Het document dient als toetsingskader voor de bestemmingsplannen voor de verschillende deelgebieden en zal gebruikt worden bij de toetsing van de ruimtelijke kwaliteit van alle plannen voor de Zuidplaspolder.

Het Handboek duidt de Middelweg als een '(historisch) lint' met statige boerderijen en stoere erfbeplanting. Dit lint dient opnieuw de centrale lijn in de polder te worden, opgespannen tussen de kerktorens van Moerkapelle en Moordrecht. Het lint is nu zwaar belast met (vracht)autoverkeer vanuit de polder naar en tussen A12 en A20. Na realisatie van de Moordrechtboog zal de verkeersfunctie van het lint afgewaardeerd worden. (Dit is ook zichtbaar in de verkeersintensiteiten. Zie p. 5.3) De ontsluiting van het bedrijventerrein Doelwijk wordt op dat moment verplaatst naar de Moordrechtboog, waardoor ook het vrachtverkeer over de Middelweg sterk gereduceerd zal worden. Het profiel van het lint is zodanig ruim dat het mogelijk is een bomenlaan van 4 rijen bomen te maken met daarin opgenomen een rijweg met fietsstroken van in totaal 5 meter. De weg zal geschikt worden gemaakt voor verkeer met een lagere maximumsnelheid dan 80 km/h. Aldus het Handboek. Uitgangspunt voor de bebouwing op de locatie Middelweg 12 is dat het een versterking van het historisch lintkarakter met zich meebrengt.

Conclusie:

Het bouwplan past naadloos in de ambities van het Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder. Er vindt herstel en verbetering plaats van de oorspronkelijke lintstructuur.



Uitsnede uit de 'Hoofdplanstructuur Zuidplas', Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder

Structuurvisie Zuidplas 2030

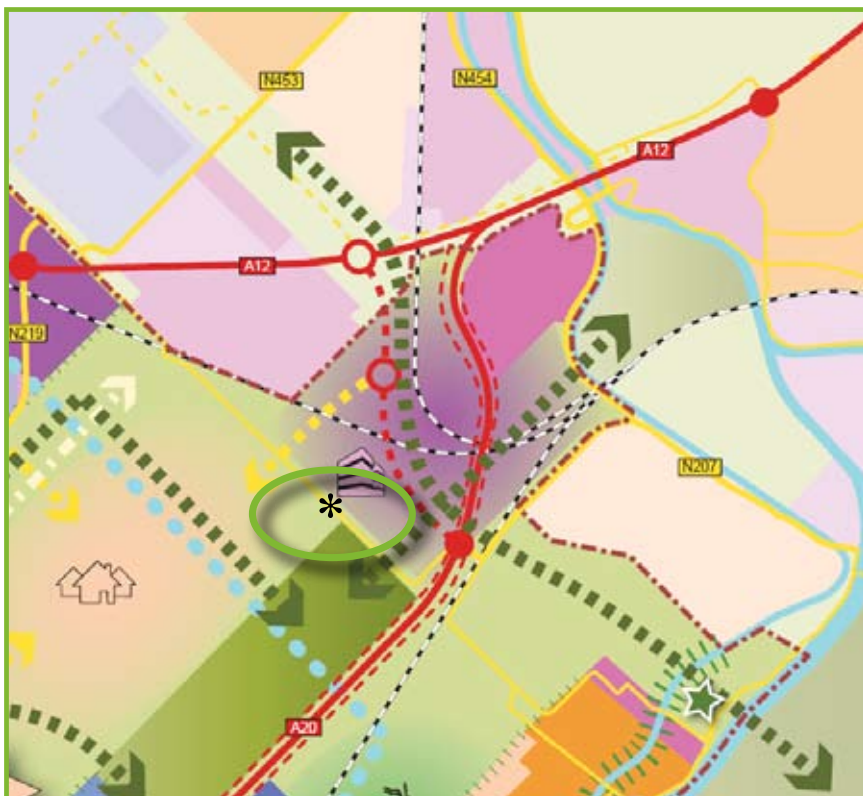
De 'Structuurvisie Zuidplas 2030, Ruimte voor dorps wonen in de Randstad' (definitieve versie 7 augustus 2012) is de eerste structuurvisie die speciaal door en voor de fusiegemeente Zuidplas is opgesteld. Deze structuurvisie heeft tot en met 26 september 2012 ter inzage gelegen en is ter vaststelling aangeboden aan de Raad. Naar verwachting zal zij op 27 november 2012 worden vastgesteld.

Het gebied van de gemeente Zuidplas kenmerkt zich door een sterkere economische groei dan de regio. Dit heeft tot gevolg dat er druk komt te staan op de ruimtelijke en landschappelijk waarden binnen de gemeente. De structuurvisie wil hier helderheid over bieden en geeft een doorkijk tot het jaar 2030.

Nieuwe woon- en werkgebieden vragen vooraf om investeringen in bereikbaarheid, groen en recreatie. Alleen hiermee worden volgens de structuurvisie de juiste randvoorwaarden gegeven om aantrekkelijke nieuwe woon- en werkgebieden te ontwikkelen. Voor autoverkeer is op onderdelen een uitbreiding van het netwerk van hoofdontsluitingswegen noodzakelijk. Belangrijk is daarnaast ook de verbetering van de kwaliteit van en bereikbaarheid per openbaar vervoer en per fiets.

Voor het landschap geldt dat er rond de dorpen open polders en groen- en recreatiegebieden blijven liggen. Deze gebieden worden zoveel als mogelijk onderling verbonden. Tegelijkertijd dient de dorpsgewijze opbouw van het landschap te worden behouden en versterkt. Alle nieuwe uitbreidingen dienen op een landschappelijke wijze te worden ingepast.

De structuurvisie werkt bovenstaande uit aan de hand van enkele thema's: 'wonen en voorzieningen', 'werken', 'groen en recreatie', 'verkeer en infrastructuur' en 'milieu en duurzaamheid'. Per thema wordt de ambitie weergegeven en de route daarnaartoe.



Uitsnede uit 'Structuurvisiekaart Zuidplas 2030'

Tot slot volgen er uit de structuurvisie 33 ruimtelijke opgaven en 3 gebiedsopgaven. Eén van die gebiedsopgave is de 'Gebiedsopgave Gouweknoop'. Dit is voor de planlocatie tevens de belangrijkste. Gouweknoop (het paarse gebied ten noordoosten van de Middelweg) wordt als kanshebbend beschouwd voor een hoogwaardig bedrijvenlandschap dat aansluit op de bestaande bedrijventerreinen in de omgeving. De aanwezige en toekomstige infrastructuur zorgt volgens de structuurvisie voor een goede bereikbaarheid van het gebied voor de auto. In dit gebied kunnen zich kennisintensieve bedrijven met een innovatief karakter, maar mogelijk ook voorzieningen vestigen. Bij de ontwikkeling van Gouweknoop is de marktvraag leidend; de exacte invulling is nog niet bekend. Voorafgaand aan de ontwikkeling van de Gouweknoop zal de ontwikkeling van het Plantagekwadrant plaatsvinden. Tot die tijd mogen ruimtelijke ontwikkelingen die in dit gebied op korte termijn zijn voorzien, niet strijdig zijn met de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijvenlandschap in de toekomst.

De Middelweg zelf is in de structuurvisie ter plaatse van de planlocatie aangeduid als een hoofdontsluiting met aan weerszijden agrarisch landschap.

Conclusie:

De planontwikkeling past binnen de Structuurvisie Zuidplas 2030. De ontwikkeling versterkt namelijk de structuur van het (oorspronkelijke) agrarische landschap.

5. Milieu-onderzoeken

5.1 Archeologie

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Rode Waterparel' aangeduid als (potentieel) archeologisch waardevol gebied. Alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend, dient de aanvrager ervan archeologisch onderzoek uit te voeren om aan te tonen dat het archeologisch belang in het gebied niet wordt geschaad of op welke wijze dit belang kan worden gewaarborgd bij de uitvoering van het bouwplan.

Behoud en bescherming van de archeologische waarden is ook de doelstelling van het in 1992 opgestelde Verdrag van Malta. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voorafgaand aan de uitvoering van de ontwikkeling dient er - afhankelijk van de verwachting - onderzoek plaats te vinden.

De gemeente Zuidplas heeft archeologisch beleid op laten stellen voor het grondgebied van de gemeente. Dit beleid is verwoord in de rapportage van BAAC, 'Gemeentelijke Beleidsnota Archeologie', november 2010. Op de hierbij behorende 'Archeologisch beleidskaart Gemeente Zuidplas' zijn de verwachtingen weergegeven. Voor het plangebied geldt een 'algemene' hoge archeologische verwachting en een hoge archeologische verwachting op dieper gelegen gronden.

Archeologisch onderzoek is niet nodig als er al voldoende onderzoeksmateriaal beschikbaar is of er geen ingrepen in de bodem plaats vinden of het oppervlak van de ingreep minder is dan 100 m² of als het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut. In het onderhavige bouwplan betreft het vervanging van bestaande bebouwing, echter de bestaande fundering wordt niet gebruikt. Daarom is er door ArcheoMedia B.V. uit Nieuwerkerk aan den IJssel een bureauonderzoek uitgevoerd ('Rapport A11-042-F, Archeologisch onderzoek aan de Middelweg 12 te Moordrecht (gemeente Zuidplas), bureauonderzoek', dd. Mei 2011). Zie bijlage I). De resultaten van dit onderzoek geven geen aanleiding tot aanpassing van de plannen. Ook is er geen vervolgonderzoek vereist.

Aangezien er sprake is van een vervanging van bestaande bebouwing, zal de nieuwe verstoring gering zijn. Ook zal de verharding niet verder worden uitgebreid dan in het huidige situatie het geval is. In overleg met het bevoegd gezag (beoordeling verlegd naar Omgevingsdienst Midden-Holland) is overeengekomen dat er volstaan kan worden met het genoemde bureauonderzoek. Er is dus inderdaad geen aanvullend booronderzoek noodzakelijk, vanwege de reeds aanwezige verstoring en de geringe verstoring in de toekomst.

Conclusie:

Op basis van het bureau-onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is omdat er ter hoogte van de sloop- en heiwerkzaamheden geen (intacte) archeologische waarden worden verwacht. In de diepere lagen kunnen deze nog wel aanwezig zijn, maar de ontwikkeling vormt hiervoor geen bedreiging. Er is dus vanwege archeologie geen belemmering voor het plan.

5.2 Flora en Fauna

Met natuurwaarden die krachtens de Flora- en faunawet beschermd zijn dient in de planvorming rekening te worden gehouden. Om er achter te komen of er waarden in het geding zijn is er een quick-scan uitgevoerd door Bureau Waardenburg bv (zie bijlage II, 'Notitie veldbezoek Middeweg 12 te Moordrecht, dd. 16 april 2012). Deze quick-scan geeft een indicatie tot de mogelijk te verwachten beschermde soorten.

Aan de zuidkant van de Middeweg ligt het Ecologische Hoofdstructuur-gebied de Vierde Tocht. Dit maakt onderdeel uit van de Veenweiden-Midden Zuidplas. De ingreep heeft geen effect op het EHS-gebied, aangezien de locatie van de ingreep buiten dit gebied ligt. Het plangebied en het EHS-gebied worden globaal begrensd door de drukke N456. Voor het EHS-gebied zijn weidevogels als doelsoorten aangewezen. Van toename van de verstoring is echter geen sprake; de woning ligt binnen een zone waar reeds verstoring bestaat. De verstoring die in de huidige situatie van de N456 uitgaat neemt niet toe als gevolg van de realisatie van de woning. Van ruimtebeslag of oppervlakteverlies van de EHS is geen sprake. Van effecten op wezenlijke waarden of kenmerken van de EHS is is geen sprake vanwege de aard van de ingreep en afstand tot de EHS.

Verder ligt het plangebied op ruim 7 kilometer van het Natura2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein. Dit is onderdeel van het Reeuwijkse plasseengebied. De ingreep heeft geen effect op het N2000-gebied, aangezien het op ruime afstand van de locatie ligt. Daarnaast ligt de stad Gouda tussen het N2000-gebied en de planlocatie.

Uit bovenstaande blijkt dat er uit het oogpunt van 'gebiedsbescherming' geen belemmering is voor het bouwplan. Het valt buiten de Ecologische Hoofdstructuur en de invloedssfeer van Natura2000-gebieden.

Naast terreinonderzoek heeft er bronnenonderzoek plaatsgevonden. In of aan de bebouwing, noch op het terrein is beschermde flora of fauna aangetroffen danwel te verwachten.

Voor wat betreft vleermuizen blijkt dat het plangebied geen mogelijkheden biedt voor vaste vliegroutes. Ook is de bestaande (te slopen) bebouwing niet geschikt voor de huisvesting van vleermuizen. Dit heeft o.a. te maken met de slechte staat van de bebouwing (lekkage, tocht, temperatuurverschillen). Er zijn derhalve ook geen verblijfplaatsen aangetroffen.

Er zijn geen jaarronde beschermde nesten aangetroffen. In aanvulling op de notitie wordt door Bureau Waardenburg opgemerkt dat er tijdens het veldbezoek geen huismussen zijn aangetroffen. Momenteel heeft het terrein ook geen betekenis voor de huismus. Wel dient er - bij werkzaamheden - rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Het advies is daarom ook om voor het broedseizoen de lage opgaande beplanting alvast te verwijderen en de feitelijke sloop buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden.

Conclusie:

Er is geen belemmering voor het bouwplan vanwege de afwezigheid van (strikt) beschermde flora of fauna in het plangebied. Ter voorkoming van verstoring van vogelnesten tijdens het broedseizoen dienen de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Ten aanzien van vleermuizen geeft het onderzoek aan dat de locatie / het gebied onaantrekkelijk is vanwege o.a. wind, tocht en vocht.

5.3 Geluid

Het vigerend bestemmingsplan 'Rode Waterparel' geeft aan dat bij de ontwikkeling van de Middelweg 12 onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Middelweg. Dit om vast te stellen of er sprake is van een te hoge geluidbelasting dan wel een Hogere grenswaardenprocedure dient te worden doorlopen.

De planlocatie ligt buiten de onderzoekszone van de Rijksweg A20 en de spoorlijnen Den Haag - Utrecht en Rotterdam - Gouda. De geluidbelasting vanwege deze bronnen is dan ook niet bekend.

Omdat er in dit geval voor de Wet geluidhinder sprake is van uitbreiding van een reeds bestaande woning langs een bestaande weg, stelt de Wet geluidhinder geen nadere eisen aan de woning (artikel 76 lid 3). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er echter wel onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke geluidbelastingen op de gevels.

KuiperCompagnons heeft dit uitgevoerd en heeft onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege de Middelweg en de Moordrechtboog (zie bijlage III, 'Definitief akoestisch onderzoek Functiewijziging adres Middelweg 12 te Moordrecht', dd. 4 mei 2012). In aanvulling op dit rapport heeft KuiperCompagnons een oplegnotitie (10 september 2012) geschreven. Deze notitie bevestigt de door de Omgevingsdienst Midden-Holland op 17 juli 2012 gemaakte opmerkingen.

De belasting vanwege de nog aan te leggen Moordrechtboog (verbinding tussen de Rijksweg A20 en de Rijksweg A12) blijkt op de kavel 42 dB te zijn. Dit valt royaal onder de voorkeurswaarde van 48 dB. Bovendien is afstand tussen deze weg en de woning zodanig groot dat de bijdrage van deze weg als niet relevant kan worden beschouwd.

De intensiteiten van de Middelweg nemen in de loop van de jaren door het aanleggen van de Moordrechtboog af. Het bijkomend effect van het feit dat het (vracht-)verkeer op de Middelweg afneemt is dat de geluidbelasting ook zal afnemen. Inmiddels zijn er nieuwere intensiteiten bekend dan waar de berekeningen in het rapport van uit zijn gegaan. De nieuwste intensiteiten zijn opgenomen in het Regionale Verkeers- en Milieumodel Midden-Holland, versie 2.1. Het blijkt dat de belastingen ten opzichte van de in het rapport van KuiperCompagnons berekende waarden ca. 3 dB lager liggen als gevolg van de afname van de intensiteiten.

De maximale geluidsbelasting bij de wettelijk toegestane maximale rijsnelheid van 60 km/h is berekend op 57 dB (op de voorgevel). In werkelijkheid bedraagt deze (bij lagere intensiteiten) dus 55 dB. De belasting op de linkerzijgevel (noordoost) bedraagt 53 dB. De overige gevels zijn akoestisch gezien niet relevant.

Bij uitwerking van het plan zal worden voldaan aan wettelijke eisen die het Bouwbesluit stelt aan o.a. de binnenwaarde van het geluid en de gevel.

Conclusie:

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de geluidbelasting op de woning (o.a. vanwege de Middelweg). Vanwege de Wet geluidhinder is er geen belemmering voor het plan omdat deze wet geen eisen stelt aan 'uitbreiding van bestaande woningen'.

5.4 Bodemkwaliteit

Onderzoek naar mogelijke verontreiniging van de bodem is uitgevoerd door Linge Milieu BV uit Geldermalsen (zie bijlage IV, 'Verkennd bodemonderzoek Middelweg 12 Moordrecht', dd. 15 oktober 2009). Het rapport stelt dat het plangebied als onverdacht mag worden beschouwd. Op basis van bekende historische gegevens wordt geconcludeerd dat er geen verontreiniging heeft plaatsgevonden op het perceel zelf. In de directe omgeving van het perceel zijn echter wel gegevens bekend van mogelijke verontreinigingen. Om eventuele bodemverontreiniging op het perceel zelf uit te sluiten is een aantal peilbuizen op het terrein geplaatst. Uit de analyse van de informatie die hieruit is verkregen blijkt dat de bodem in de bovenlaag licht verontreinigd is met enkele zware metalen en PAK. Deze zijn echter immobiel en daarom is er bij deze concentratie geen sprake van risico's voor de gezondheid. Deze concentraties worden in de omgeving op meer locaties aangetroffen.

Het grondwater is ook licht verontreinigd, maar ook hier is geen sprake van een waarde die boven de norm uitkomt.

Conclusie:

De bodem- en grondwaterkwaliteit vormen geen belemmering voor de gewenste functiewijziging.

5.5 Luchtkwaliteit

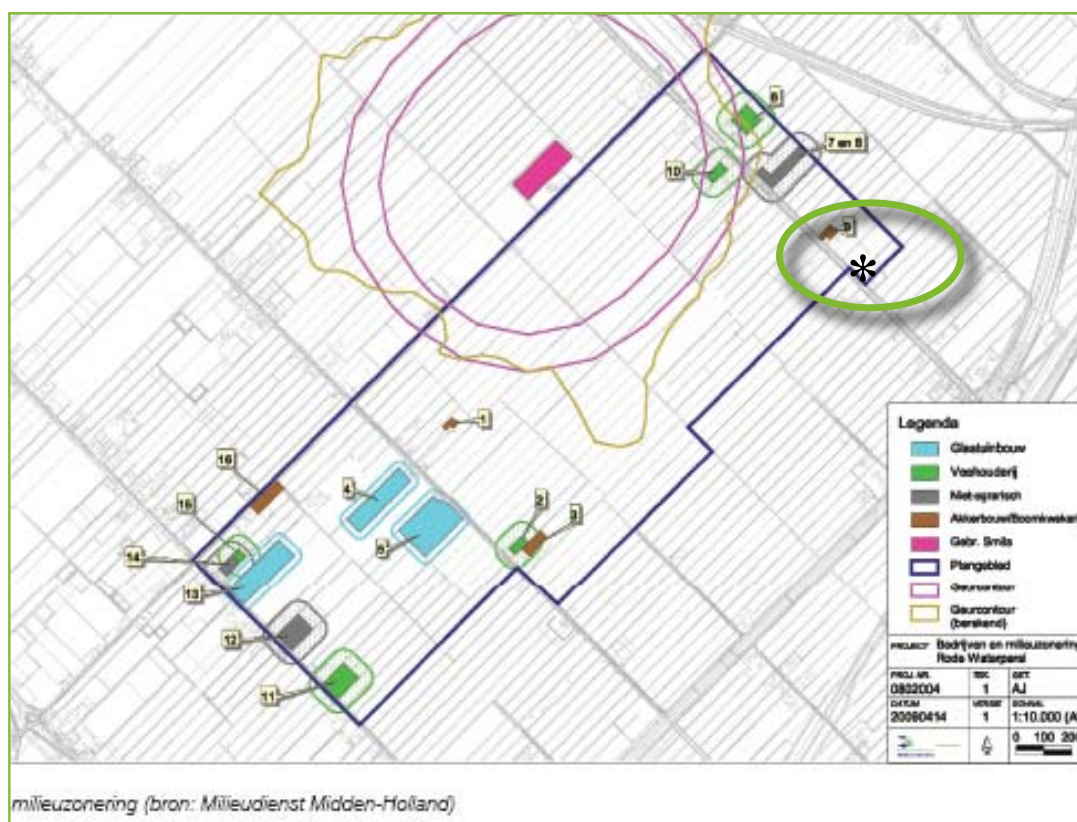
Op zichzelf is een woning een 'gevoelige bestemming' in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit. Daarom is er aandacht nodig voor de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer kan onderzoek naar de luchtkwaliteit in dit geval echter achterwege blijven en is het bevoegd gezag gerechtigd om de gewenste functiewijziging daadwerkelijk door te voeren. Het gaat hier namelijk om het renoveren / vervangen van een bestaande woning door eenzelfde woning. Het aantal verkeersbewegingen zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie en daarom zal het project per saldo niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast draagt het project niet 'in betekenende mate' bij aan de concentratie van één van de in het geding zijnde stoffen (NO₂, PM₁₀). Vanuit luchtkwaliteit is er derhalve geen belemmering voor het plan.

Conclusie:

Er is vanwege luchtkwaliteit geen belemmering voor het bouwplan.

5.6 Milieuhinder bedrijven

'Wonen' is een zogenaamde milieugevoelige functie. Dit betekent dat moet worden onderzocht of er in de omgeving van het bouwplan (de woning) bedrijven staan die een belemmering vormen voor het wonen. Daarnaast moet worden onderzocht of de te renoveren of (her) te bouwen woning een belemmering vormt voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten. In onderstaande afbeelding uit het vigerende bestemmingsplan is te zien dat er geen sprake is van geur- of hindercontouren die invloed hebben op het plangebied (uitgezonderd het bedrijf van gebr. Smits aan de Zuidelijke Dwarsweg (zie onder). Omgekeerd heeft het omzetten van de bedrijfsfunctie op het perceel naar een woonfunctie gezien de afstanden ook geen belemmerende invloed op de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving.



Het dichtst bijzijnde veeteeltbedrijf is Doornenbal Veehouderij, Middelweg 4. De richtafstanden ten opzichte van milieugevoelige functies als wonen zijn te vinden in de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', VNG, Editie 2009. Voor het houden van rundvee is dat 100 m en voor pluimvee 200 m. Het bedrijf bevindt zich op ca. 750 meter vanaf de planlocatie en vormt daarmee geen belemmering. Er zijn geen glastuinbouwbedrijven in de directe omgeving. Wel bevindt zich een tweetal boomkwekerijen langs de Middelweg (nr. 10A en 18B). De richtafstand hiervoor bedraagt 30 tot 50 meter, afhankelijk van de grootte. Beide bedrijven bevinden zich op meer dan 50 meter afstand van de planlocatie. Op Middelweg 8 is Oskam Loonbedrijf gevestigd. Hiervoor geldt een richtafstand van maximaal 50 m. Het bedrijf bevindt zich op ca. 300 meter afstand. Op nr. 16A is een bedrijf dat handelt in landbouwvoertuigen gevestigd; ook hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. Het bedrijf bevindt zich op meer dan 100 meter afstand van de planlocatie.

Met betrekking tot de geurcontour van het bedrijf van gebr. Smits geldt dat de definitieve planologische contour inmiddels is vastgesteld. De planlocatie valt net binnen de contour van 2 geureenheden (zie afbeelding). Dit betekent dat er een extra motivatie dient te zijn voor het realiseren van de woonbestemming, aangezien een woning een zgn. geurgevoelig object is (p. 2.9.2 Nederlands Emissie Richtlijn).



- Allereerst zij hierover opgemerkt dat in dit geval geen sprake is van de uitbreiding van het aantal mensen dat zal worden blootgesteld aan eventuele geurhinder. In het vigerende bestemmingsplan was 'wonen' immers ook toegestaan en het aantal woningen neemt niet toe.
- Het bouwplan bevindt zich letterlijk op de grens van de wettelijke contour van 2 geureenheden (dit komt overeen met 1 Europese odour unit (ouE)). Deze contour ligt over de kavel Middelweg 12 heen. Er is dus sprake van een grensgeval, waarbij een deel van de kavel gelegen is buiten de contour.
- Het betreft een gemengd gebied: er is sprake van meerdere typen bedrijven en wonen die door elkaar heen staan. De VNG hanteert voor dit soort gebieden een vermindering van de richtafstand. Hieronder valt ook lintbebouwing in het buitengebied (zoals de Middelweg). Er is dus geen sprake van verstoring van een *rustige monofunctionele* woonwijk, alleen door de geurhinder.
- De bebouwing is niet aaneengesloten, maar het betreft losse bebouwing met royale onderlinge afstanden. Hierdoor zal de geurhinder minder dominant worden ervaren.
- De wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt als toetsingskader voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 8 ouE/m³ als grens waarbij een omgevingsvergunning zou moeten worden geweigerd. De hier berekende waarde van 1 ouE/m³ ligt hier royaal onder.

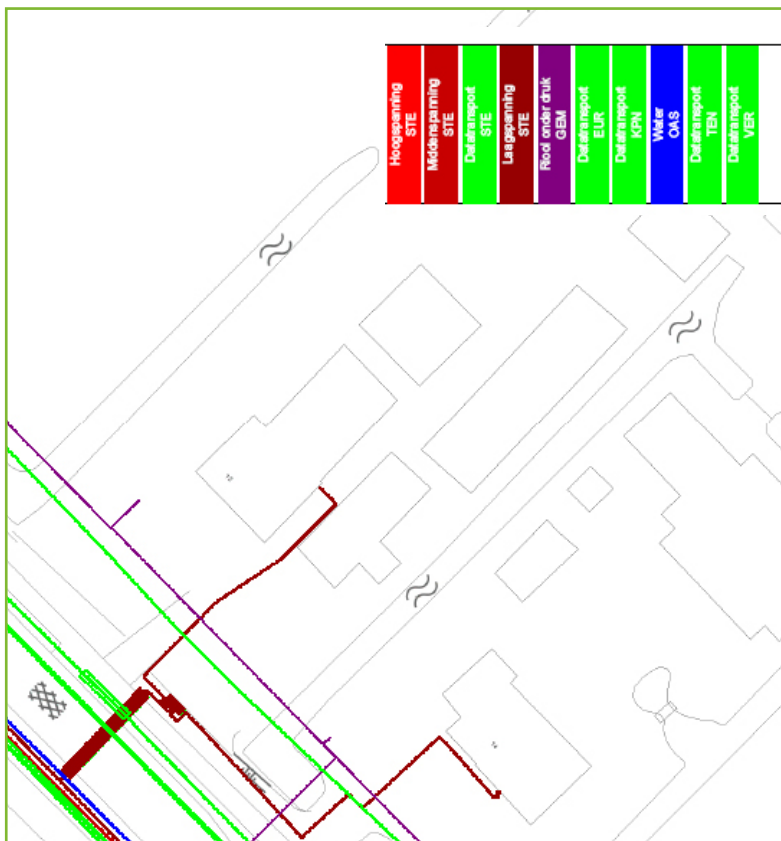
Alles bij elkaar kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie:

Het omzetten van de agrarische functie naar 'wonen' wordt niet belemmerd door eventuele milieuhinder vanwege bedrijven. Het bouwplan vormt ook geen belemmering voor de aanwezige bedrijven in de omgeving. Ondanks dat over de kavel de grens van de geurcontour van de gebr. Smits ligt, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7 Kabels en leidingen

Voor wat betreft kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen. De in het plangebied aanwezige kabels en leidingen (KPN en Eurofiber datatransport en Stedin laagspanning en riool) zullen bij uitvoering van de werkzaamheden onaangeroerd blijven.



Kabels en leidingen conform KLIC-melding

In de nabije omgeving van het plangebied ligt een Hogedruk aardgasleiding. Deze ligt op een afstand van meer dan de minimale toetsingsafstand van 115 meter. Er is dus geen sprake van een mogelijke belemmering voor de bebouwing of sprake van een vrijwaringszone.

5.8 Externe veiligheid

‘Externe veiligheid’ richt zich op het beheersen van risico’s op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de (kwetsbare) omgeving. Deze risico’s kunnen worden veroorzaakt door bepaalde maatschappelijke activiteiten, zoals bijvoorbeeld de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten brengen beperkingen met zich mee voor de omgeving. Bij wijzigingen in de planologische situatie is onderzoek naar de gevolgen van de planologische wijziging voor de risico’s vereist. De reden hiervoor is dat er geen sprake mag zijn van een ‘stille toename’ van het risico.

In dit geval gaat het om het (ver)bouwen van een bestaande woning. Dit is een zgn. ‘kwetsbaar object’. Aangenomen mag worden dat het aantal personen ten opzichte van de bestaande situatie niet zal toenemen. Op grond hiervan mag worden aangenomen dat er geen sprake is van toenemende risico’s (plaatsgebonden risico of groepsrisico).

(Voor de volledigheid en ter informatie verwijzen we hier naar het vigerende bestemmingsplan ‘Rode Waterparel’. Hierin is uitgebreid onderzoek verricht naar de risico’s. Conclusie hieruit is dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N456 (Middelweg) geen belemmering vormt voor woningen langs de Middelweg. Het groepsrisico is dusdanig van aard dat er geen reden is om maatregelen te treffen om het groepsrisico te verlagen. Dit geldt ook voor eventuele risico’s vanwege de aanwezige buisleidingen en bedrijven / inrichtingen.)

Conclusie:

Er is geen sprake van wijziging van het plaatsgebonden risico of het groepsrisico. Er is derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

5.9 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. en de drempelwaarde niet overschrijdt, belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Onderhavig project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 stedelijk ontwikkelingsproject). De drempelwaarde voor een Effectrapportage ligt bij (1) een oppervlakte van 100 hectare of meer; (2) een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen of (3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Duidelijk is dat de omvang van het project ruim onder de genoemde drempelwaarden ligt. Derhalve is er geen uitgebreide Milieueffectbeoordeling vereist. Wel is er in het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. (1 april 2011) voor dit soort projecten een motivatie vereist waaruit blijkt dat er als gevolg van de voorgenomen activiteit geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

Het plan betreft uitbreiding en renovatie van een bestaande woning. Er zal - door het opheffen van de agrarische bestemming - een positief milieu-effect optreden. De nieuwe woonbestemming zal geen belangrijk nadelig effect hebben op het milieu. Er worden geen nieuwe gronden bebouwd. In het kader van de planologische procedure zijn de diverse mogelijk relevante milieu-aspecten onderzocht (zie hoofdstuk 5). Er worden op basis hiervan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Er hoeft dus geen nadere beoordeling in de vorm van een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Conclusie:

Op grond van toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de Europese M.e.r.-richtlijn kan uitgesloten worden dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

5.10 Watertoets

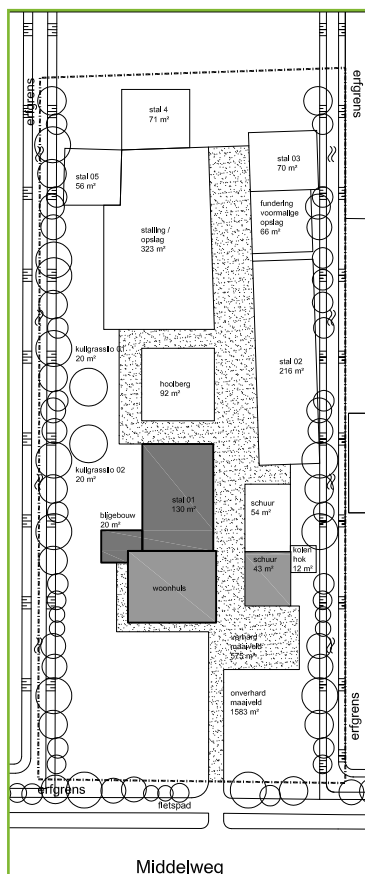
In de huidige situatie is ruim de helft van het plangebied verhard (zie onderstaande tekeningen en tabel). In de toekomst zal het aantal opstallen drastisch afnemen. De funderingen hiervan zullen echter blijven bestaan. Deze worden afgedekt met een laag grond. Het bestaande oppervlak aan terreinverharding zal ongewijzigd blijven. Daarmee blijft het aantal vierkante meters verharding in de nieuwe situatie gelijk aan de bestaande situatie en is geen compensatie noodzakelijk.

Er zal - om veiligheids- en landschappelijke redenen - een drietal sloten worden gegraven met een gezamenlijk wateroppervlak van 143 m². Deze sloten staan in directe verbinding met de bestaande sloten rondom het perceel. Dit is gunstig voor de waterafvoer en de waterkwaliteit. Het gaat om sloten tegen de voorste en achterste kavelgrens. Hiervoor is reeds een aanlegvergunning verleend (melding nr. K.12.142.V01). Er zal geen demping van oppervlaktewater plaatsvinden. De sloten zullen worden voorzien van een natuurvriendelijke oever, conform het beleid van het Hoogheemraadschap.

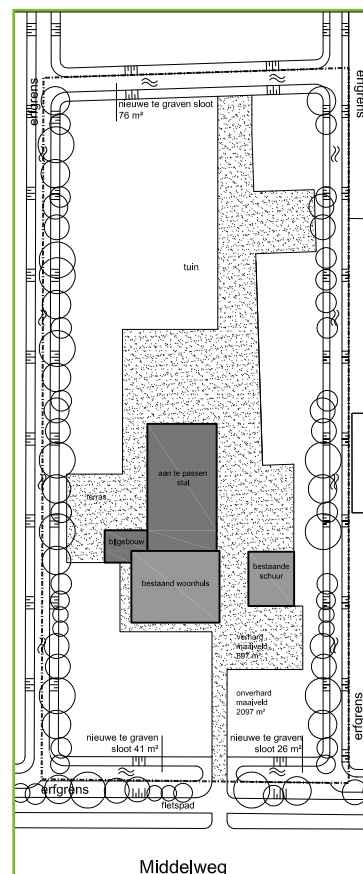
De renovatie en nieuwbouw zal geschieden met materialen die geen uitloging veroorzaken op het oppervlaktewater. De afvoer van het hemelwater zal plaatsvinden via het vuilwaterrioolstelsel. Dit is ook in de huidige situatie het geval. Aangezien er sprake is van de sloop van een groot deel van de bestaande bebouwing zal de directe lozing op het vuilwaterriool afnemen.

Conclusie:

Er is geen sprake van toename van de verharding; er is dus geen compensatie noodzakelijk. Wel zal de waterhuishouding verbeteren door het aanleggen van een drietal sloten. Ook voor het overige is er geen sprake van belemmeringen.



Huidig / voormalig:	m ²	Toekomst:	m ²
stal 1	130	130	
stal 2	216	216 (alleen fundering)	
stal 3	70	70 (alleen fundering)	
stal 4	71	71 (alleen fundering)	
stal 5	56	56 (alleen fundering)	
stalling/opslag	223	223 (alleen fundering)	
fundering van opslag	66	66 (alleen fundering)	
hoofdborg	97	97 (alleen fundering)	
schuur 1/2	43	43	
schuur 2/2	54	54 (alleen fundering)	
lozenhok	12	12 (alleen fundering)	
bijgebouw	20	20	
keukenwastafel	20	20 (alleen fundering)	
keukenwastafel	20	20 (alleen fundering)	
woonhuis	110	110	
Totaal bebouwing:	1203 m²	1203 m²	
Totaal verhard terrein:	575 m²	575 m²	
Totaal verhard:	1878 m²	1878 m²	
Totaal onverhard:	1583 m²	1583 m²	



6. Juridische planbeschrijving

Bij het opstellen van de planregels is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Rode Waterparel'. Het geheel is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn de planregels, behorende bij de verschillende (dubbel)bestemmingen, opgenomen (artikel 3 en 4). Hoofdstuk 3 Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn (artikel 5 tot en met 8). Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen in hoofdstuk 4 (artikel 9 en 10).

6.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel (Hoofdstuk I, artikel 1) worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard. Dit is van belang voor een juiste interpretatie van de planregels.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Dit is van belang omdat geen twijfel mag bestaan over de gegeven maatvoering in de planregels.

6.2 Planregels

Onderscheid is gemaakt tussen (eind)bestemmingen en dubbelbestemmingen.

6.2.1 Bestemmingen

Bij de eindbestemmingen (wonen) is een bestemmingsregeling opgenomen bestaande uit:

1. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
2. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
3. nadere eisen: de nadere eisen die aan het bouwen gesteld worden;
4. specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden.

De situering van de toegelaten hoofdgebouwen is bepaald door bouwvlakken op de verbeelding en door bepalingen (soms in combinatie met aanduidingen) in de regels.

Artikel 3 Wonen (W)

De bestaande bedrijfswoning op het plangebied is bestemd voor wonen. Binnen de perceelsgrenzen van het voormalig agrarische bedrijfscomplex zijn naast wonen extra gebruiksmogelijkheden (nevenfuncties) toegestaan.

6.2.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 4 Waarde - Archeologie (WR - A)

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie is gehanteerd omdat het plangebied een middel-hoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Deze is in het plan gebaseerd op de 'Archeologische beleidskaart Gemeente Zuidplas' en nader onderzocht door middel van een bureau-onderzoek.

6.3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond waaraan uitvoering van een bouwplan wordt gegeven blijft bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande afstanden en andere maten

In de planregels zijn diverse regelingen opgenomen die aangeven wat maximaal of minimaal toelaatbaar is. Deze regelingen kunnen betrekking hebben op hoogten, breedten, diepten, oppervlakten, afstanden of aantallen.

6.2 Overschrijding bouwgrenzen

In dit artikel is aangegeven dat de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, overschreden mogen worden door ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

Hierin wordt bepaald in hoeverre het mogelijk is te bouwen binnen de op de verbeelding aangegeven 'Geluidzone - weg' en 'Veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen 1 en 2'.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre ontheffing kan worden verleend voor geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering) of voor de oprichting van kleinschalige objecten. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden.

6.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

Dit artikel bevat regels die als doel hebben bestaande situaties (gebruik of bouwwerken), welke niet in overeenstemming zijn met dit plan, te regelen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen gebruik en bouwen. Het overgangsrecht met betrekking tot bouwen en bouwwerken regelt dat bouwwerken die aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar in strijd zijn met dit plan, onder overgangsrechtelijke bescherming vallen. Deze bescherming geldt ook voor bouwwerken die op deze peildatum legaal kunnen worden gebouwd, maar nog niet zijn gebouwd.

De regeling bevat verder een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om ontheffing te verlenen ten behoeve van een beperkte uitbreiding (maximaal 10%) van het bouwwerk. Bouwwerken die wel bestonden op de genoemde peildatum, maar zijn gebouwd in strijd met de Woningwet zijn expliciet uitgesloten van de beschermende werking van het overgangsrecht. Het overgangsrecht voor strijdig gebruik regelt dat het gebruik van gronden dat bestaat op het moment dat het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet. Het bestaande gebruik dat (ook) in strijd was met het voorgaande plan, is echter van deze beschermende werking van het overgangsrecht uitgesloten, indien het op grond van het recht nog mogelijk is hiertegen op te treden.

Artikel 10 Slotregel

Hierin wordt de citeertitel van het bestemmingsplan aangegeven.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De grond en de opstallen zijn reeds in eigendom van dhr. R. Stout de sloop en nieuw- / verbouw zal in eigen beheer worden uitgevoerd.

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, juncto art. 6.2.1 Bro 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 dit geval is hiervan sprake.

Met de initiatiefnemer van het onderhavige plan is namelijk een planschade- en ontwikkelingsovereenkomst afgesloten. Hierin is opgenomen dat de dhr. Stout voor eigen rekening en risico de locatie ontwikkelt. De gemeente Zuidplas ontvangt bijdragen van de ontwikkelende partij, waarmee sprake is van een financieel uitvoerbaar plan.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan “Middelweg 12” zal worden toegezonden aan de verschillende overlegpartners. Vervolgens zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd voor inspraak. Tevens zullen betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal het ontwerpbestemmingsplan worden toegezonden aan de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en 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 eventuele resultaten van inspraak en overleg zullen in een afzonderlijke Nota van Inspraak en overleg worden opgenomen.

Molukkenstraat 6 | 2612 EC Delft | T 06 24491848
E info@kaader.nl | I www.kaader.nl

Opdrachtgever: Dhr. R. Stout

Architect:



Tukker Architectuur en Advies
Lentedans 49 C
2907 AX Capelle aan den IJssel
T. 010 2847178

