



gemeente
Zuidplas

Bestemmingsplan Middelweg 2, Zevenhuizen

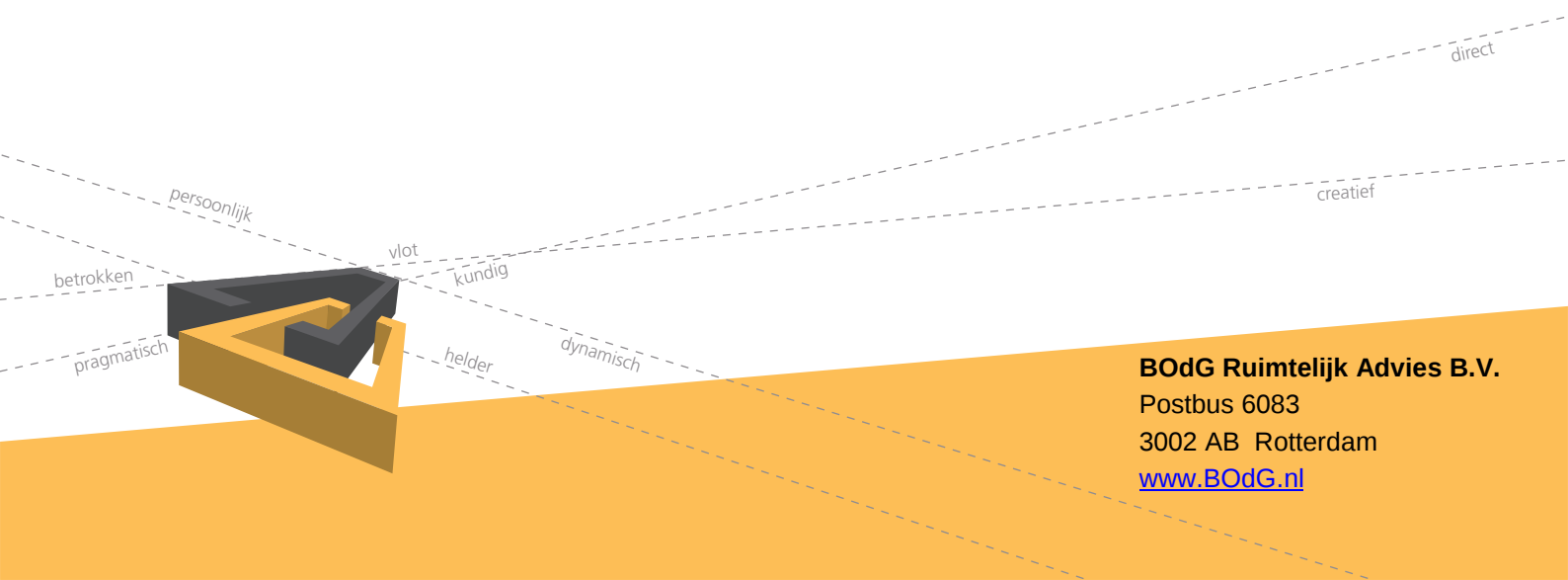


TOELICHTING

Identificatiecode: NL.IMRO.1892.BpMiddelweg2Zvh-Va01

ontwerp
vaststelling

27 september 2016
31 januari 2017



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

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Bestaande situatie	7
1.3 Planbeschrijving	10
1.4 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Beleid	12
2.1 Rijksbeleid	12
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	16
3.3 Bedrijven en milieuzonering	17
3.4 Bodem	18
3.5 Externe Veiligheid	19
3.6 Flora en fauna	21
3.7 Geluid	24
3.8 Kabels en leidingen	24
3.9 Luchtkwaliteit	25
3.10 M.E.R.	25
3.11 Verkeer en parkeren	26
3.12 Water	27
3.13 Duurzaamheid	29
Hoofdstuk 4 Juridische toelichting	30
4.1 Algemeen	30
4.2 Wijze van bestemmen	30
4.3 Inleidende regels	31
4.4 Bestemmingsregels	31
4.5 Algemene regels	32
4.6 Overgangs- en slotregels	33
5 Uitvoerbaarheid	34
5.1 Economische uitvoerbaarheid	34
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het kader van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' is de eigenaar van het perceel Middelweg 2 te Zevenhuizen voornemens om twee woningen te realiseren. Hiertoe worden alle aanwezige opstallen, waaronder de huidige bedrijfswoning, gesloopt.

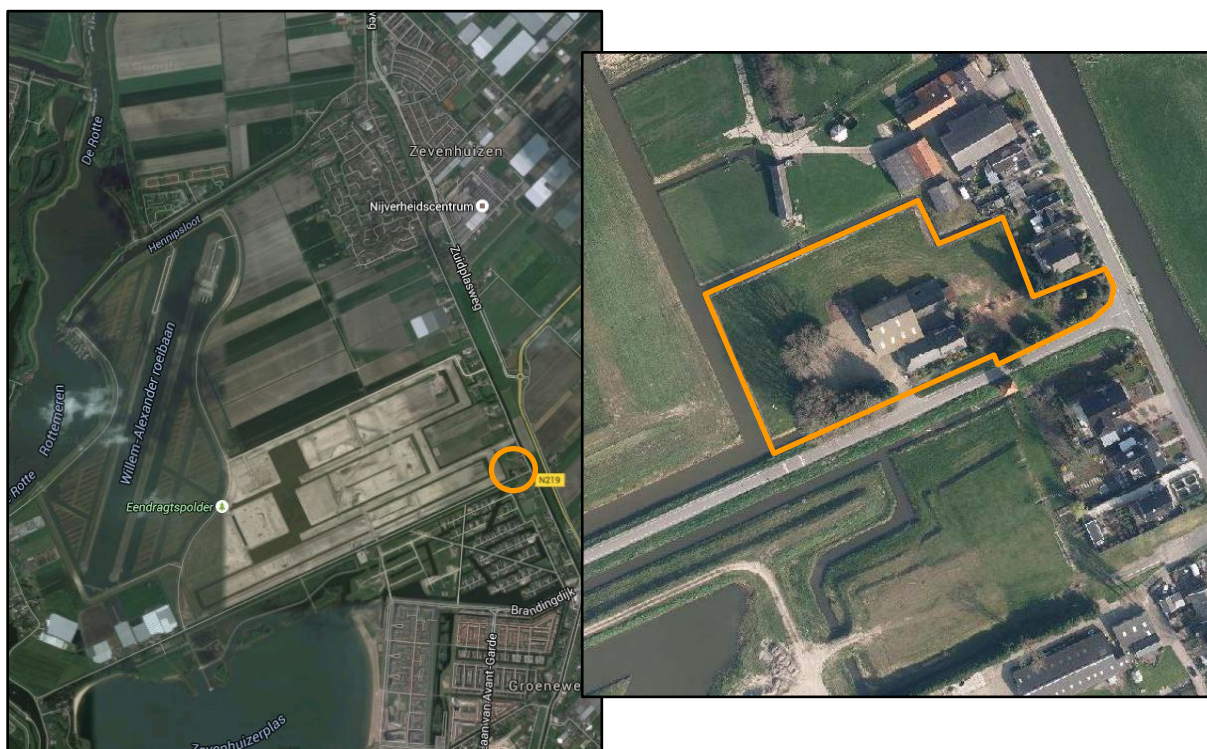
Het primaire doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologisch kader waarbinnen de voorziene woningen kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast sluit het bestemmingsplan aan op de gemeentelijke doelstellingen in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen waarbij de belangrijkste doelen zijn:

1. het komen tot uniformiteit in regels en wijze van bestemmen;
2. het verkrijgen van een actuele ruimtelijk-juridische vertaling van de bestaande bebouwing en het gebruik (conserverende bestemmingsplannen) en het eventueel mogelijk maken van kleinschalige nieuwe ontwikkelingen (ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen);
3. het komen tot digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen.

1.2 Bestaande situatie

1.2.1 Ligging en begrenzing plangebied

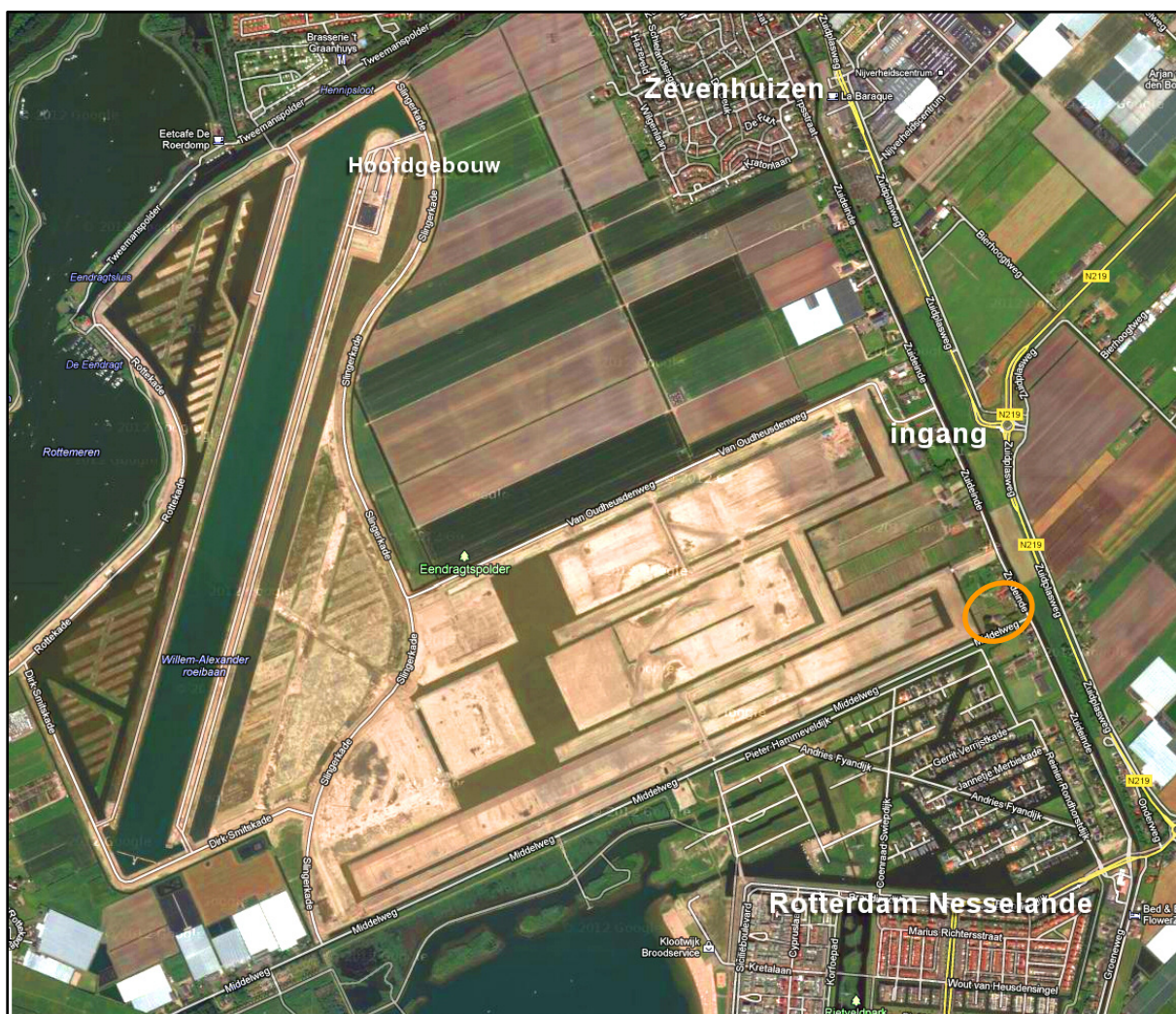
De Middelweg betreft de noordelijke ontsluitingsweg van het buurtschap Oud Verlaat. Deze weg komt uit op de weg Zuideinde, die op zijn beurt een verbindingroute vormt tussen Zevenhuizen en de Rotterdamse wijk Nesselande. Het plangebied is gelegen in de noordelijke oksel van de t-splitsing Middelweg / Zuideinde. Het plangebied wordt gevormd door de percelen die kadastraal bekend staan als Zevenhuizen, sectie C, nummers 4577, 3743 en 4851.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (oranje omkaderd).

1.2.2 Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Eendragtspolder; dit is één van de droogmakerijen tussen de Rotte en de Ringvaart, twee boezems van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De polder bestaat uit twee delen (noord en zuid), die gescheiden worden door de Middelweg. In het zuidelijk deel van de Eendragtspolder liggen de Zevenhuizerplas en de Rotterdamse wijk Nesselande. Het noordelijk deel kende van oudsher een agrarische functie. Het betreft een kleipolder waarin vooral akkerbouw- en tuinbouwbedrijven gesitueerd waren. Dit noordelijk deel heeft een omvang van zo'n 475 hectare. Hiervan is recentelijk 300 hectare getransformeerd tot een gebied waar waterberging, natuur, recreatie en sport duurzaam zijn gecombineerd. Zo bevindt zich centraal in het noordelijk deel van de Eendragtspolder de internationale roeibaan "Willem Alexander Baan". Het zuidelijk deel van dit deelgebied, het gebied rondom de Middelweg, is daarbij ingericht als plas-drasgebied.



Abbeelding 2: Het getransformeerde deel van de Eendragtspolder (plangebied oranje omcirkeld).

Langs de oostgrens van de Eendragtspolder bevindt zich aan het Zuideinde een oud bebouwingslint. Dit lint bestaat uit verschillende bebouwingsclusters, waardoor vanaf het Zuideinde diverse doorzichten naar het achterliggende land aanwezig zijn. Met name direct ten zuiden van Zevenhuizen zijn in dit lint nog enkele agrarische bedrijven gesitueerd. Het gaat hierbij om akkerbouwbedrijven en een enkel glastuinbouwbedrijf. Daarnaast bevinden zich in dit lint nog enkele niet-agrarische

bedrijven, alsook diverse burgerwoningen. Ten zuiden van de Middelweg is dit bebouwingslint opgeslokt door de Rotterdamse wijk Nesselande.

Het perceel Middelweg 2 maakt ruimtelijk gezien onderdeel uit van een bebouwingscluster in de oksel van het Zuideinde en de Middelweg. Ten opzichte van de overige bebouwing in dit cluster bevinden de bestaande opstallen op het perceel zich wat verder naar achteren (gezien vanaf het Zuideinde). Aan de westzijde grenst het perceel aan het recentelijk gerealiseerde plas-drasgebied. Direct ten noorden bevinden zich enkele burgerwoningen, alsook een agrarisch bedrijf. Aan de zuidzijde ligt de Rotterdamse wijk Nesselande.

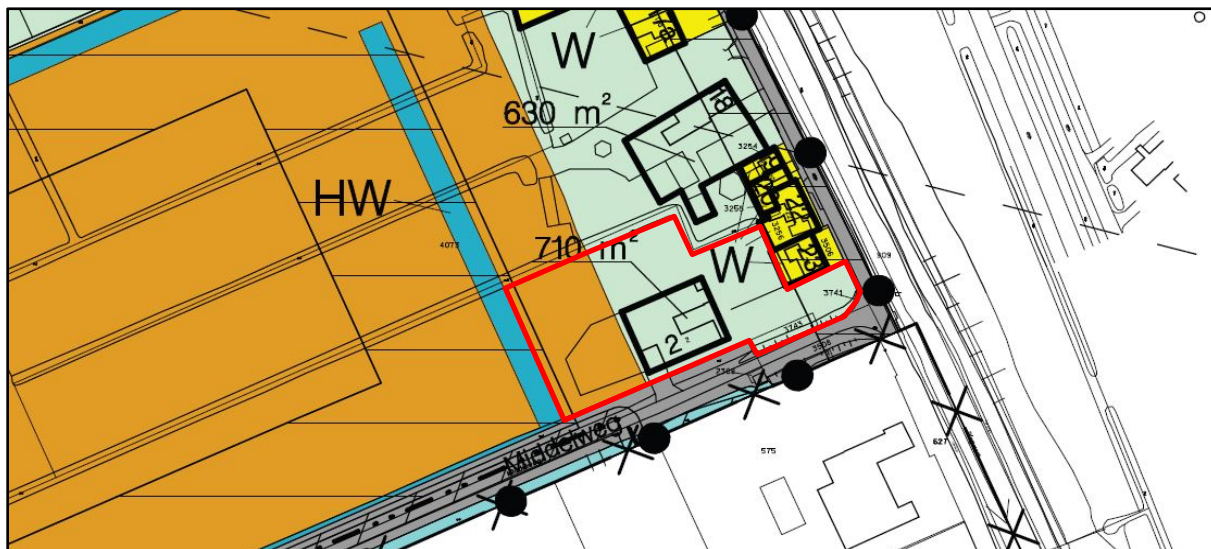


Afbeelding 3: De directe omgeving van het plangebied (oranje omkaderd).

1.2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Middelweg 2 ligt binnen het bestemmingsplan “Eendragtspolder”, dat op 13 december 2005 door de raad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle is vastgesteld. Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland hebben dit bestemmingsplan op 4 juli 2006 gedeeltelijk goedgekeurd en het is onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 oktober 2007. Het bestemmingsplan is deels herzien door het bestemmingsplan “Eendragtspolder, herziening ex artikel 30 Wet Ruimtelijke Ordening”, door de raad vastgesteld op 18 september 2007, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30 november 2007 en onherroepelijk geworden op 24 januari 2008.

Uit afbeelding 4 valt op te maken, dat binnen het bestemmingsplangebied twee bestemmingen vigeren. Het grootste deel van de gronden heeft een bestemming ‘Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden’ (lichte arcering). Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, alsook voor bestaande bedrijfswoningen, tuinen en erven. Bouwwerken mogen alleen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Daarbij geldt, dat per agrarisch bedrijf slechts één bedrijfswoning is toegestaan. De overige gronden zijn bestemd als ‘Recreatiegebied’ (oranje arcering) en mogen onder andere gebruikt worden voor recreatief gebruik. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.



Afbeelding 4: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Eendragtspolder" (plangebied rood omkaderd).

Geen van de geldende bestemmingen maakt de bouw van burgerwoningen mogelijk. Tevens zijn in het vigerende bestemmingsplan geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee de voorziene ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Dit geldt ook voor de in de agrarische bestemming opgenomen wijzigingsbevoegdheid aangaande ruimte-voor-ruimte, omdat niet aan alle voorwaarden kan worden voldaan en aan een deel van de gronden geen agrarische bestemming is toegekend.

1.3 Planbeschrijving

Op het perceel Middelweg 2 was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. Door de herontwikkeling van het noordelijk deel van de Eendragtspolder tot waterbergings- en recreatiegebied heeft het bedrijf zijn activiteiten beëindigd. De aanwezige opstallen en bedrijfswoning zijn echter nog steeds op het perceel aanwezig. Om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren is de eigenaar van het perceel Middelweg 2 voornemens om alle opstallen te slopen. Het gaat hierbij om circa 754 m² aan bedrijfsgebouwen en de bestaande bedrijfswoning. Zo ontstaat ruimte om twee burgerwoningen te realiseren.

Het perceel Middelweg 2 heeft een oppervlak van circa 7.180 m², dat uiteindelijk opgesplitst wordt in twee percelen: één met een omvang van ongeveer 3.907 m² (kavel A) en één met een omvang van zo'n 3.273 m² (kavel B). Op elk perceel is één woning voorzien, bestaande uit één bouwlaag met kap. De inhoud van deze woningen bedraagt hierbij maximaal 650 m³. Achterop de percelen is aan de zijde van de erfgrans tussen beide percelen een vrijstaand bijgebouw voorzien, bestaande uit één bouwlaag met kap. Het bijgebouw is bereikbaar via de huidige bestaande oprit. Ook de oostelijke woning wordt via deze oprit ontsloten. Voor de westelijke woning wordt naar verwachting een nieuwe ontsluiting op de Middelweg gecreëerd.

Om de nieuwe bebouwing landschappelijk in te passen, is aan de noordzijde van het perceel een rij knotwilgen voorzien. Aan de zijde van het plas-drasgebied wordt langs de huidige watergang een rij elzen aangebracht. De bestaande boomgaard op de hoek van de Middelweg / Zuideinde blijft behouden. Om deze landschappelijke inpassing te waarborgen, is in de planregels van dit bestemmingsplan een voorwaarde opgenomen dat sprake moet zijn van een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het relevante beleidskader uiteen gezet. Daarna komen in hoofdstuk 3 de omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische regeling in dit bestemmingsplan, dus de regels en de verbeelding. Hoofdstuk 5 tot slot geeft een beschrijving van de uitvoerbaarheid (zowel de financiële uitvoerbaarheid alsook de maatschappelijke uitvoerbaarheid).

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. De SVIR doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-)AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Op 31 december 2011 is het Barro voor wat betreft de eerste aspecten in werking getreden.

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Met betrekking tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gelden geen nationale ruimtelijke belangen. Het plangebied heeft op grond van het Barro geen aanduiding verkregen. Doorvertaling van het Barro is daarom niet van toepassing.

Conclusie

Zoals uit voorgaande teksten blijkt, doet het nationaal beleid geen concrete uitspraken met betrekking tot het plangebied. Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling geen invloed op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang', zoals vastgelegd in het Barro. Het bestemmingsplan wordt dan ook als passend binnen het Rijksbeleid ervaren.

2.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit

Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Visie Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel vertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij

ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Het plangebied is gelegen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied en maakt onderdeel uit van het veenlandschap van het Groene Hart. De provincie zet hier in op het behoud en de versterking van het waterrijke en open karakter. Daarnaast is het behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, boezems, plassen en droogmakerijen van groot belang. De veenlandschappen combineren een agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden. Deze combinatie maakt de landschappen ook aantrekkelijk als recreatief en toeristisch gebied. De belangrijkste opgaven zijn de aanpak van bodemdaling (paragraaf 4.3.4), behoud van de karakteristieken van het veenweidelandschap, verbetering van de waterkwaliteit en instandhouding en ontwikkeling van de bijzondere natuurwaarden. Het accent wordt gelegd op innovatiemaatregelen voor de grondgebonden landbouw en alternatieve realisatiestrategieën voor natuurontwikkeling. Het behoud van de belangrijke weidevogelgebieden vraagt om een specifieke vorm van verweving van landbouw en natuur. Nieuwe bebouwing en bouwwerken moeten worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders. De Eendragtspolder is tevens aangemerkt als 'gebied met specifieke waarde (categorie 2)', vanwege het feit dat het hier een belangrijk recreatiegebied betreft.

Op grond van artikel 2.1.1, eerste lid van de Verordening is het mogelijk om buiten het bestaand stads- en dorpsgebied ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie (artikel 2.2.1 Verordening). Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en 2) moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. Deze aanvullende maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

- duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
- wegnemen van verharding;
- toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

De toelichting op artikel 2.2.1 geeft hierbij aan, dat bij de beoordeling van 'aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-)maatregelen' de oppervlaktes uit de regelingen 'ruimte voor ruimte' en 'nieuwe landgoederen' als uitgangspunt worden gehanteerd.

Conclusie

Voor het plangebied geldt, dat geen sprake is van een nieuw ruimtebeslag buiten het bestaand stads- en dorpsgebied, zoals bedoeld in de provinciale Verordening ruimte 2014. Op het perceel Middelweg 2 was in het verleden een agrarisch bedrijf aanwezig. Op het perceel staan momenteel diverse opstallen, waaronder enkele schuren en een voormalige bedrijfswoning. De voorziene ruimtelijke ontwikkeling behelst de sloop van deze opstallen, waardoor ruimte ontstaat voor de bouw van twee burgerwoningen. Deze ontwikkeling leidt er niet toe dat het pand buiten het bebouwingslint langs de Middelweg komt te liggen.

Voor het bereiken van de gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst, wordt zo'n 754 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiermee wordt niet voldaan aan de op grond van de provinciale 'ruimte voor ruimte'-regeling gewenste 1.000 m². Op grond van artikel 2.2.1 lid 1 onder b uit de provinciale Verordening, in combinatie met lid 3 onder a, is het mogelijk om een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied toe te staan, waarbij een combinatie van aanvullende maatregelen plaatsvindt. In dit geval de sloop van zo'n 754 m² aan bedrijfsgebouwen, de verwijdering van 447 m² aan verharding, alsook het toevoegen van kenmerkende landschapselementen. In het laatste geval gaat het om het aanbrengen van lokale inheemse beplanting, zoals knotwilgen en elzen. Om deze landschappelijke inpassing te waarborgen, is in de planregels een voorwaarde opgenomen dat sprake moet zijn van een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan. De gehele herontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zodat de entree naar het achterliggende recreatiegebied verbetert. Omdat het perceel Middelweg 2 verder geen onderdeel uitmaakt van het recreatiegebied, worden de recreatiemogelijkheden niet beperkt. Met de herontwikkeling van het plangebied ontstaan ook doorzichten naar het achterliggende land. Tevens draagt het op kleine schaal bij aan een verbeterde overgang van het stedelijk gebied (Rotterdamse wijk Nesselande) naar het achterliggende agrarisch en recreatiegebied.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing bij een stedelijke ontwikkeling (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie (zaaknummer 201308263/2/R4, overweging 4.3) blijkt, dat realisatie van één of enkele woningen in het buitengebied niet aangemerkt wordt als een 'woningbouwlocatie' en daarmee niet als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent, dat de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Middelweg 2. Het bestemmingsplan wordt dan ook als passend binnen het provinciaal beleid ervaren.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zuidplas 2030

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

Een belangrijk kenmerk van de kernen binnen de gemeentegrenzen is dat het groene buitengebied begint vanaf de dorpsrand. Hierdoor fungeert het buitengebied als een natuurlijke buffer tussen de dorpen en de omliggende steden. Deze bufferfunctie dient dan ook behouden te blijven. De Eendragtspolder dient hierbij als buffer richting het stedelijk gebied van Rotterdam. Het plangebied is op de structuurvisiekaart aangemerkt als groen- en recreatiegebied. Deze richten zich primair op laagdrempelige openluchtrecreatie, zoals wandelen, skaten, fietsen en paardrijden. Vanwege de stijging van het inwoneraantal neemt de recreatieve druk toe. Vandaar dat wordt ingezet op een uitbreiding van deze gebieden en het onderling verbinden ervan. Hierdoor ontstaat een recreatief netwerk, met uitlopers naar omliggende gemeenten. De agrarische gebieden behouden hierbij hun waarde. In de Eendragtspolder wordt daarnaast nog ruimte geboden voor een concentratie van recreatiegerichte, commerciële voorzieningen.

Met betrekking tot het thema 'Wonen' wordt in deze visie gesteld, dat Zuidplas ook in de komende decennia een groeigemeente is. Deze ambitie komt voort uit zowel de eigen als de (boven)regionale behoefte. Op basis van de huidige marktvraag bestaat binnen Zuidplas een afzetmogelijkheid van ongeveer 400 woningen per jaar. Hierin is zowel de eigen als (boven)regionale opgave verwerkt. De bouw van de benodigde woningen is allereerst voorzien binnen en aan de bestaande kernen. Desondanks is het mogelijk om de in het buitengebied aanwezige linten wat te verdichten. Voor de kern Zevenhuizen geldt daarbij specifiek, dat meer inwoners noodzakelijk zijn om het niveau aan basisvoorzieningen in stand te houden. In alle gevallen moet het woningaanbod aansluiten op de behoeften van de woonconsumenten. Voor de (boven)regionale behoefte dient voor een belangrijk deel gericht te worden op de jongere en oudere gezinnen die in dit deel van de Randstad werkzaam zijn.

Woonvisie Zuidplas

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

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

Welstandsnota Zuidplas

In mei 2015 is de Welstandsnota Zuidplas 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nieuwe nota is de regelgeving verder vereenvoudigd, zonder dat daarbij te kort wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit. In de welstandsnota worden twee verschillende welstandsniveaus onderscheiden. Structuurbepalende elementen, landschappelijke waardevolle gebieden, historische dorpskernen en centrumgebieden worden beschermd c.q. gestuurd met een zwaar welstandsregime. Het gebied dat overblijft met o.a. modale woonwijken en bedrijfsterreinen wordt welstandsvrij.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied waar een zwaar welstandregime geldt. Dit houdt in, dat bij het beoordelen van een bouwplan niet alleen gekeken wordt naar de in de nota genoemde hoofdaspecten, zoals plaatsing, massa en hoofdvorm, gevelopbouw, materialen en kleuren, maar ook naar de genoemde deel- en detailaspecten. Uitgangspunt voor de welstandsbeoordeling is dat elke situatie uniek is.

Conclusie

De geplande woningen sluiten aan bij de vraagdynamiek, zoals beschreven in de gemeentelijke visies. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de instandhouding van de voorzieningen in Zevenhuizen. Toetsing aan het welstandsniveau vindt plaats op het moment dat de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is ingediend. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

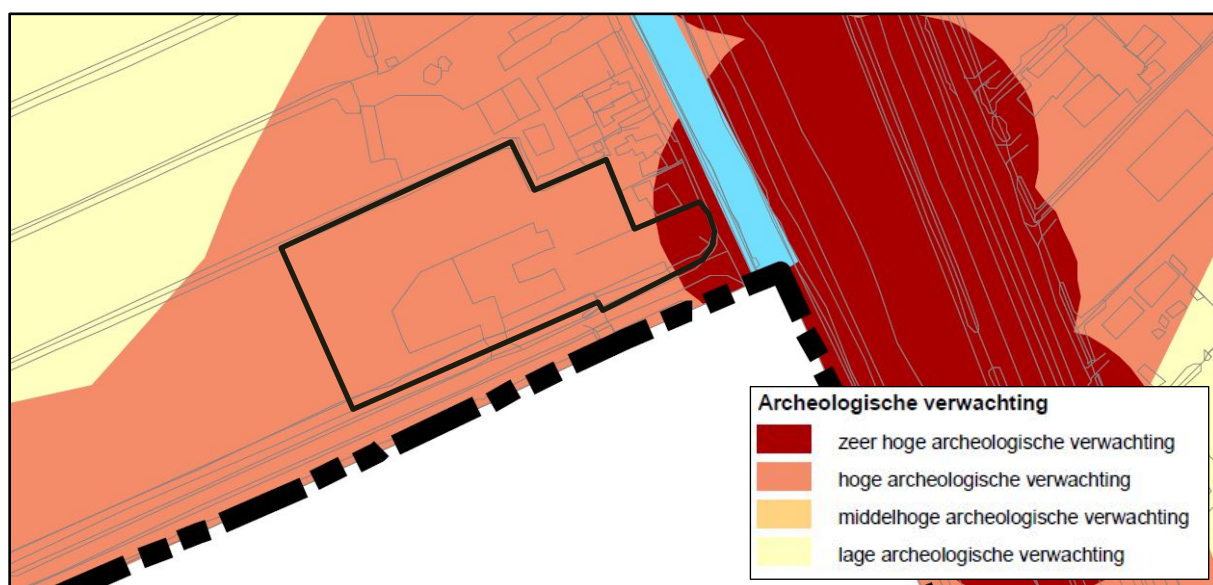
In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De Wamz verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevings- en aanlegvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

De gemeente Zuidplas heeft per 23 november 2010 vastgesteld beleid. Aan de hand van de hiervan onderdeel uitmakende archeologische verwachtingen- en beleidskaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Een onderzoeksverplichting geldt voor gebieden met een zeer hoge, hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting. Bij de evaluatie van de beleidsadvieskaart is op 23 juli 2013 besloten dat er geen onderzoeksverplichting meer geldt voor gebieden met een lage archeologische verwachting. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de archeologische verwachtingen- en beleidskaart ter hoogte van het perceel Middelweg 2.



Afbeelding 5: Uitsnede archeologische verwachtingen- en beleidskaart (plangebied zwart omkaderd).

3.2.2 Onderzoek

Uit afbeelding 6 valt op te maken dat het merendeel van het plangebied is aangemerkt als een zone met een hoge archeologische verwachting. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is hier

verplicht, indien bodemverstorende activiteiten een omvang hebben van 100 m² of meer en die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld. Voor het meest oostelijke deel van het plangebied geldt een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Hier is een archeologisch onderzoek noodzakelijk, als de bodemverstorende activiteiten een oppervlak hebben van 50 m² of meer en dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld.

Gezien de aanwezige verwachtingswaarden is een archeologisch onderzoek¹ uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat de kans op het aantreffen van archeologische resten als bijzonder klein wordt beschouwd. De archeologische verwachtingswaarden zouden bijgesteld kunnen worden naar 'laag'. Het uitvoeren van een aanvullend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.2.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Uit het archeologisch onderzoek is gebleken, dat de veenrestdijk en de stroomgordel niet in het plangebied aanwezig zijn. Om die reden is de archeologische verwachting naar beneden bijgesteld en is het niet noodzakelijk om een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" op te nemen.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

3.3.1 VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering"

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

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

3.3.2 Onderzoek

Uit de database van de Omgevingsdienst Midden-Holland blijkt, dat in de directe nabijheid van het plangebied een bedrijfsactiviteit aanwezig is. Het gaat hierbij om een melkveehouderij op het perceel Zuideinde 18. Een dergelijk bedrijf wordt in de VNG-uitgave aangemerkt als een categorie 2-inrichting (SBI-code 141). Dit betekent, dat sprake is van een hindercontour van 30 meter. Deze contour dient gemeten te worden vanaf de rand van de bedrijfsbestemming tot aan de gevel van de voorziene woningen. Deze afstand bedraagt zo'n 34 meter, zodat de hindercontour niet over de voorziene woningen is gelegen. Daarnaast bevinden zich in de directe nabijheid van het melkveehouderijbedrijf nog enkele andere woningen die op (zeer) korte afstand van het bedrijf zijn gesitueerd. Deze woningen zijn dan ook bepalend voor de bedrijfsvoering van het melkveehouderijbedrijf.

3.3.3 Conclusie ten aanzien van het plan

De voorziene woningen zijn gelegen buiten de hindercontour. Dit betekent, dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt het melkveehouderijbedrijf niet in zijn

¹ Transect, Middelweg 2 te Zevenhuizen; een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, juli 2015, rapportnummer 698.

bedrijfsvoering belemmerd. Vanuit het aspect 'milieuzonering' bestaan geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.4 Bodem

3.4.1 Wet bodembescherming

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

3.4.2 Onderzoek

Om te bepalen in hoeverre binnen het plangebied sprake is van bodemverontreiniging, is een bodemonderzoek² uitgevoerd. Hierbij worden enkele verdachte locaties aangemerkt, namelijk:

- de locatie van het bovengrondse olievat;
- de locatie van de ondergrondse afgezande dieseltank;
- twee slootdempingen;
- overig gebied.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt, dat ter plaatse van het bovengrondse olievat visueel vanaf het maaiveld tot maximaal 1,5 meter beneden maaiveld (m-mv) een matige tot sterke olie-waterreactie is waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt, dat de bovengrond sterk verontreinigd is met minerale olie. Deze verontreiniging heeft een omvang van zo'n 3 m³. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen en minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd.

Ook ter plaatse van de ondergrondse dieseltank is visueel een matig tot sterke olie-waterreactie waargenomen. De bovengrond blijkt dan ook sterk verontreinigd te zijn met minerale olie, terwijl de ondergrond niet verontreinigd is. Ook hier is sprake van een verontreiniging met een oppervlak van zo'n 3 m³. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd.

Ter plaatse van de gedempte sloten zijn alleen in de aangetroffen sterk slibhoudende ondergrond (1,0 tot 1,2 m-mv) verontreinigingen aangetroffen. Het gaat hierbij om lichte verontreinigingen met kwik, molybdeen, lood en PAK.

Voor het overig gebied geldt, dat de venige bovengrond (0 tot 0,5 m-mv) ter plaatse van het grasland licht verontreinigd is met kwik, lood, zink en PAK. De puinhoudende, kleiige bovengrond is licht verontreinigd met kwik en lood. Ook de kleiige ondergrond bevat lichte verontreinigingen, namelijk met kwik, molybdeen, nikkel en/of lood. Het grondwater is matig verontreinigd met barium en licht verontreinigd met koper en zink.

² Inventerra, Verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek Middelweg 2 te Zevenhuizen, oktober 2015, rapportnummer 15-2987-R01JV.

Ten noorden van de huidige loods is tevens asbest in de toplaag aangetroffen. Hierbij wordt de interventiewaarde overschreden, waardoor sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit betekent, dat een saneringsplicht geldt.

3.4.3 Conclusies ten aanzien van het plan

Op basis van de voorlopige onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de bodemkwaliteit nog niet geschikt is voor het beoogde gebruik als 'wonen met tuin'. Het uitvoeren van een BUS-melding is noodzakelijk. Omdat financiële middelen beschikbaar zijn voor de noodzakelijke sanering, hoeft het aspect bodem geen belemmering te vormen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.5 Externe Veiligheid

3.5.1 Kader / wetgeving

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations). Voor deze risicobronnen zijn diverse wetten van kracht. Zo vallen de stationaire inrichtingen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Voor het transport van gevaarlijke stoffen vormen het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen het wettelijk kader.

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

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

3.5.2 Onderzoek

In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkele risicobronnen gelegen. Het gaat hierbij om drie buisleidingen, alsook een transportroute over weg. Deze bronnen worden hieronder nader toegelicht. Omdat in de directe nabijheid geen stationaire bronnen en transportroutes over spoor en water aanwezig zijn, worden deze bronnen verder niet beschouwd.

Transport gevaarlijke stoffen door buis

Parallel aan de Middelweg is een hogedruk aardgastransportleiding gelegen (W-521-01). Deze leiding heeft een diameter van 12 inch en een werkdruk van 40 bar. Ook op een afstand van circa 80 meter ten oosten van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding gelegen (W-521-25). Deze leiding heeft een diameter van 4,5 inch en een werkdruk van 40 bar. Op een afstand van

ongeveer 1.010 meter ten westen van het plangebied bevindt zich een derde gasleiding (A-518), met een diameter van 30 inch en een werkdruk van 66 bar.



Afbeelding 6: Aanwezige leidingen in omgeving plangebied (zwarte stip).

Voor alle leidingen geldt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour 0 meter bedraagt. Dit betekent, dat deze contour op de leiding is gelegen en daardoor geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Middelweg 2. Uit bovenstaande afbeelding³ valt op te maken, dat het plangebied alleen gelegen is binnen het groepsrisicoaandachtsgebied behorende tot leiding W-521-01. Het groepsrisico van deze leiding is hierbij onder de oriënterende waarde gelegen. Gesteld wordt, dat het toevoegen van één woning geen significante invloed op het groepsrisico heeft. Het toevoegen van enkele personen op een personen-aantal in de omgeving van enkele honderden, is voor de te berekenen risico's nauwelijks te onderscheiden. Het groepsrisico blijft door de herontwikkeling van het perceel Middelweg 2 onder de oriënterende waarde. Voor de andere twee leidingen geldt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen invloed heeft op het groepsrisico.

Transport gevaarlijke stoffen over weg

Op circa 85 meter ten oosten van het plangebied is de N219 gesitueerd. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd, waarbij het gaat om de volgende jaarintensiteiten:

Stofgroep	Omschrijving	Jaarintensiteit (aantal bewegingen)
LF1	Brandbare vloeistoffen	1.243
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	598
GF2	Brandbare gassen	24
GF3	Zeer brandbare gassen	378
LT2	Toxische vloeistoffen	37

³ Afbeelding is afkomstig uit het bestemmingsplan "Zevenkamp en Nesselande", dat op 19 november 2014 door de gemeente Rotterdam is vastgesteld.

De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour van deze weg bedraagt 0 meter en is dus op de weg gelegen. Deze contour vormt dan ook geen belemmering voor de herontwikkeling van het perceel Middelweg 2.

Het invloedsgebied groepsrisico wordt bepaald door de stofgroepen. Omdat over de N219 toxische vloeistoffen worden getransporteerd, bedraagt het invloedsgebied 880 meter. Deze afstand wordt gemeten uit het hart van de weg en is over het plangebied gelegen. Op grond van de vuistregels uit de Handleiding Transportroutes (HART) kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of aanwezigheidsdichtheden te klein zijn om tot een overschrijding van (0,1 maal) de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico te kunnen leiden.

Voor de herontwikkeling van het perceel Middelweg 2 zijn de drempelwaarden gebaseerd op de stofgroep GF3. Op grond van de vuistregels uit het HART treedt de dichtheid ten minste 80 personen per hectare te zijn, wil sprake zijn van een groepsrisico dat hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Dit komt overeen met een stedelijk gebied, waarbij incidenteel ook hoogbouw aanwezig is. Gezien het bebouwingsbeeld in de omgeving wordt een dergelijke dichtheid met zekerheid niet gehaald. De waarde van het groepsrisico is dus lager gelegen dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een nadere groepsrisicoberekening is daarmee niet aan de orde.

Indien sprake is van een calamiteit, dan vormt een BLEVE het maatgevende scenario. Een BLEVE bestaat uit een vuurbal en een drukgolf. Het incident met de grootste reikwijdte is een toxisch scenario (ammoniak), maar het meest geloofwaardige scenario is een plasbrand op de N219 als gevolg van het transport van brandbare vloeistoffen. Dit incident heeft een reikwijdte van 45 meter en reikt dus niet tot aan het plangebied. Daarnaast is tussen het plangebied en de N219 nog een waterlichaam gelegen. Voor wat betreft het aspect 'zelfredzaamheid' geldt, dat bij een incident aanwezige personen op eigen kracht moeten ontvluchten / schuilen. Gezien de korte vluchttijd is namelijk geen mogelijkheid tot evacuatie. Voor de personen binnen het plangebied geldt, dat voldoende vluchtmogelijkheden aanwezig zijn.

3.5.3 Conclusies ten aanzien van het plan

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Hoewel vanuit planologisch opzicht geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

3.6 Flora en fauna

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

3.6.1 Gebiedsbescherming

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

gebieden die deel uitmakende van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur), welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit een uitgevoerde quickscan⁴ blijkt, dat het plangebied niet gelegen is in of nabij de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied ligt namelijk op 2 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied. Door de aard van de ingrepen zijn effecten op deze afstand op voorhand uit te sluiten. Op een afstand van ruim 3,5 km of meer zijn belangrijke weidevogelgebieden aanwezig. Ook door deze grote afstand zijn effecten op voorhand uit te sluiten. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied betreft 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein', die zich op circa 10 kilometer ten noordoosten van het plangebied bevinden. Ook hiervoor geldt, dat de ingrepen door de beperkte aard en de relatief grote afstand geen effect hebben.

3.6.2 Soortbescherming

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

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van EZ goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, dat in het plangebied in potentie de volgende strikt beschermde soortgroepen aanwezig kunnen zijn:

- vleermuizen;
- vogels;
- rugstreeppad.

In het vervolg van deze paragraaf worden deze diersoorten nader toegelicht. Daarnaast geldt, dat in het plangebied sporen zijn aangetroffen van algemene grondgebonden zoogdieren. Hierbij kan gedacht worden aan konijn, mol en woelrat. Voor deze diersoorten geldt een algemene vrijstelling, waardoor geen ontheffing van de Flora- en faunawet benodigd is. Voor de overige soortgroepen ontbreekt een geschikt leefgebied door de afwezigheid van water en optimaal landbiotoop. Deze soortgroepen worden dan ook niet in het plangebied verwacht.

Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse gebouwbewonende vleermuissoorten waargenomen. De aanwezige bebouwing is beoordeeld als grotendeels toegankelijk en (matig) geschikt voor deze

⁴ Buro Maerlant, Zevenhuizen Middelweg 2; Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet (definitief), november 2015.

vleermuissoorten. De te slopen bebouwing, en met name de bedrijfswoning, kan dan ook een functie hebben als kraam-, zomer-, paar- en eventueel winterverblijf.

Aanwezige vaarten en kavelsloten hebben mogelijk een functie als vliegroute voor vleermuizen. De ingrepen in het plangebied hebben geen effect op deze potentieel aanwezige functie, doordat deze beperkt zijn tot het plangebied zelf en de omgeving ongewijzigd blijft. Door de aanleg van nieuwe groenstructuren verandert een en ander zelfs in positieve zin. De aan te brengen groenelementen dragen namelijk bij aan een versterking van eventueel aanwezige vliegroutes. Op de functie als foerageergebied zijn eveneens geen effecten te verwachten.

Vogels

Tijdens de veldbezoeken zijn diverse algemene vogels waargenomen, zoals merel, winterkoning, spreeuw, Turkse tortel en kauw. In de aanwezige bomen kunnen eventueel algemene vogels broeden zoals de roodborst, vink en winterkoning. Door de sloop en eventuele kap / uitdunning af te stemmen op het broedseizoen zijn effecten op broedende vogels te voorkomen.

Naast de algemene broedvogels zijn in de omgeving van het plangebied ook diverse vogelsoorten waargenomen, waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Het gaat hierbij om de uilen, roofvogels, gierzwaluw en de huismus. Voor zowel de uilen, roofvogels als de gierzwaluw geldt, dat de herontwikkeling van het plangebied geen effect heeft. De aanwezigheid van nesten van deze soorten kan namelijk uitgesloten worden. Voor de huismus geldt, dat de te slopen bebouwing potentieel geschikt is als broedgelegenheid. De huismus werd tijdens het veldbezoek ook enkele malen gehoord.

Rugstreeppad

In de ruimere omgeving van het plangebied is de rugstreeppad waargenomen. Doordat geen ingrepen aan watergangen zijn gepland, zijn effecten op potentieel voortplantingswater niet aan de orde. Als winterbiotoop zijn de te slopen objecten ongeschikt doordat schuilmogelijkheden ontbreken. De rugstreeppad is echter zéér mobiel en kan gebieden snel koloniseren.

3.6.3 Conclusies ten aanzien van het plan

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten, echter is het noodzakelijk nader onderzoek naar de huismus en vleermuizen uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan de sloop. Indien vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen en/of de huismus aanwezig zijn, is conform de Flora en faunawet een ontheffing nodig. Omdat de uitvoer van dit aanvullende onderzoek pas na het onderzoeksseizoen 2017 afgerond is, is op dat moment ook de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Ook onder deze nieuwe wet zijn zowel vleermuizen als de huismus in principe ontheffingsplichtig. Echter indien aantoonbaar wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode is onder de nieuwe wet géén ontheffing nodig. Mocht een dergelijke gedragscode niet voorhanden zijn, dan dienen maatregelen getroffen te worden. Hierbij kan gedacht worden aan het ophangen van nestkassen, aanbrengen van voor vleermuizen geschikte dakpannen en/of het aanbrengen van openingen in de spouw.

Daarnaast wordt aanbevolen om te voorkomen, dat tijdige plassen ontstaan op het perceel. Dergelijke plassen kunnen namelijk snel gekoloniseerd worden door de rugstreeppad. Indien stagnatie van (hemel)water in de voortplantingsperiode (half april t/m september) niet voorkomen kan worden, dient het bouwblok te worden afgezet met amfibieënschermen. Tevens wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen uit te voeren.

3.7 Geluid

3.7.1 Wet geluidhinder

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

3.7.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan maakt een nieuw geluidsgevoelig object mogelijk, namelijk twee woningen. Dit object is gelegen binnen de toetsingzones van enkele gezoneerde wegen als bedoeld in de Wet geluidhinder. Om te bepalen wat de geluidsbelasting van deze wegen op de geplande woningen is, is een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een zoneplichtige spoorweg of gezoneerd industrieterrein, zodat toetsing aan deze grenswaarden niet aan de orde is. Ook geluidhinder als gevolg van vliegverkeer is niet aan de orde, aangezien deze geluidhinderbron niet in de nabijheid is gelegen. Een nadere beschouwing van deze bronnen is niet nodig.

De voorziene woningen zijn gelegen binnen de toetsingszone van de volgende wegen: N219, Middelweg en Zuideinde. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de laatstgenoemde weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor zowel de N219 als de Middelweg wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt hier namelijk 49 dB respectievelijk 50 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor woning B en 58 dB voor woning A worden hierbij niet overschreden. Om de woningen te realiseren is een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Deze zal uiteindelijk als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd worden en tegelijk met het bestemmingsplan de procedure doorlopen.

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

3.7.3 Conclusies ten aanzien van het plan

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

3.8 Kabels en leidingen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

⁵ Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van nieuw te realiseren woningen op het perceel aan de Middelweg 2 Zevenhuizen, april 2015.

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied die een regeling behoeven in het bestemmingsplan, anders dan reeds benoemd in § 3.5. Ook voor het overige zijn geen belemmeringen aanwezig, die een planologische regeling en/of onderbouwing behoeven.

3.9 Luchtkwaliteit

3.9.1 Wet luchtkwaliteit

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

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

3.9.2 Onderzoek

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het plangebied zijn twee woningen voorzien. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als niet in betekenende mate beschouwd. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijkinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2015 gelegen tussen de 20 en 22 µg/m³ respectievelijk tussen de 20 en 25 µg/m³. In 2025 is de concentratie PM₁₀ iets lager, namelijk tussen de 18 en 20 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt dit een concentratie tussen 15 en 20 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dus sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

3.9.3 Conclusies ten aanzien van het plan

Op basis van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit. Daarnaast zijn de heersende achtergrondconcentraties PM₁₀ en CO₂ onder de grenswaarden gelegen, zodat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3.10 M.E.R.

3.10.1 Besluit milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit

m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

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

3.10.2. Onderzoek

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

- D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende, ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder andere om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die boven proportioneel bijdragen aan deze aspecten.

3.10.3 Conclusies ten aanzien van het plan

Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.-(beoordeling) niet noodzakelijk is.

3.11 Verkeer en parkeren

Het perceel Middelweg 2 wordt ontsloten via de Middelweg, die de noordelijke toegangsroute vormt naar het buurtschap Oud Verlaat. Daarnaast is via deze weg de internationale roeibaan "Willem Alexanderbaan" te bereiken. De Middelweg komt uit op het Zuideinde, een oude verbinding tussen de kern Zevenhuizen en de Rotterdamse wijk Nesseland. Via het Zuideinde is op eenvoudige wijze ook de N219 te bereiken en daarmee de kern Nieuwerkerk aan den IJssel en de rijkswegen A12 en A20.

Het parkeren van bewoners en bezoekers vindt in de huidige situatie op het perceel zelf plaats. Dit verandert na de voorgenomen herontwikkeling niet. De toekomstige percelen hebben een dusdanige omvang, dat meer dan genoeg ruimte aanwezig is om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Per woning gaat het hierbij om twee parkeerplaatsen.

3.12 Water

3.12.1 Beleidskader

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het hoogheemraadschap streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Het hoogheemraadschap adviseert hierbij over de mogelijkheden voor een duurzaam (stedelijk) watersysteem. Aandachtspunten voor het duurzame (stedelijk) waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging (waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd), het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen. Om de gewenste doelen te bereiken, is aan het Waterbeheerplan een concreet maatregelenplan gekoppeld:

- het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- de waterkwaliteit voldoet ten minste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven voldoende worden gewaarborgd;
- het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is ook van belang voor ontwikkelingen, aangezien deze vaak gepaard gaan met een toename van het verharde oppervlak. In het Waterbeheerplan staat beschreven hoe hiermee omgegaan moet worden. In zijn algemeenheid geldt verder, dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap zijn taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

3.12.2 Huidig watersysteem

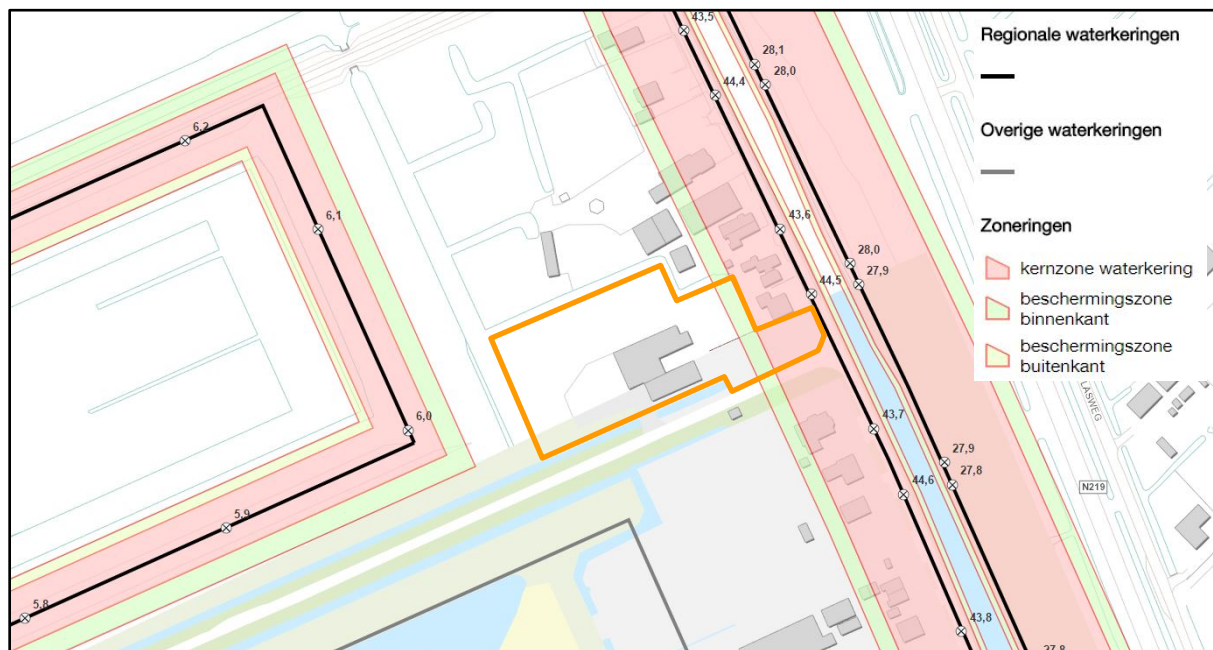
Het plangebied maakt waterstaatkundig deel uit van de Eendragtspolder, dat een geheel uitgeveende polder is. Het laagste punt bedraagt hierbij 6,7 meter beneden NAP. Het oppervlaktewater in de Eendragtspolder bestaat uit poldersloten en een aantal grotere watergangen (tochten). Zo wordt het perceel Middelweg 2 aan drie zijde omsloten door een watergang; geen van deze watergangen maakt onderdeel uit van het plangebied. Langs de Middelweg wordt het water verzameld en afgevoerd naar het gemaal Leemhuis-Stout. Dit gemaal heeft een capaciteit van twee maal 67,5 m³/min en slaat het water uit op de Rotte.

De Eendragtspolder is van origine in drie peilgebieden onderverdeeld; echter in praktijk zijn deze gebieden opgesplitst in kleinere en dus meer peilgebieden. Voor het noordelijk deel van deze polder wordt hierbij een peil gehanteerd van 6,50 meter beneden NAP. Daarnaast is een groot deel aangemerkt als waterbergingsgebied. De gemiddelde maaiveldhoogte binnen het plangebied bedraagt 5,2 meter beneden NAP, waardoor de drooglegging circa 1,3 meter bedraagt.

Ook de ten zuiden van het plangebied gelegen Zevenhuizerplas maakt onderdeel uit van deze polder. Deze plas heeft een uitstekende waterkwaliteit, doordat de plas geïsoleerd is gelegen en kwel

ontbreekt. Hierdoor heeft het water lage voedingsstoffengehaltes. Aan de plas is dan ook de functie 'zwemwater' gekoppeld, maar ook komen hier bijzondere soorten flora en fauna voor.

De bebouwing van het plangebied is aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel. Dit betekent, dat zowel het regenwater van verharde oppervlakten (inclusief daken) als het huishoudelijk afvalwater via hetzelfde riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.



Afbeelding 7: Aanwezige waterkeringen in omgeving plangebied (oranje omkaderd).

Uit afbeelding 8 valt op te maken dat in de directe omgeving van het plangebied enkele regionale waterkeringen zijn gelegen. Het gaat hier om de waterkering rondom het waterbergingsgebied dat in de Eendragtspolder is gesitueerd, alsook de kering ter hoogte van het Zuideinde. Alleen van laatstgenoemde is een deel van de kernzone en beschermingszone binnen het plangebied gelegen. Daarnaast is het plangebied volgens de provinciale risicokaart gelegen in dijkkring "Zuid-Holland" (nummer 14); deze ring is onder andere gelegen langs de Nieuwe Maas en de Hollandsche IJssel. Het betreft hier een primaire waterkering met een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. Bij een eventuele doorbraak van de waterkering zal een groot deel van het plangebied onder water komen te staan. Ter plaatse van het plangebied wordt een overstromingsdiepte van 0,8 tot 2,0 meter verwacht. Mocht een dergelijke calamiteit zich voordoen, dan valt schade niet uit te sluiten.

3.12.3 Toekomstig watersysteem

Door de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied neemt het verhard oppervlak in het plangebied af met 447 m². In de huidige situatie is namelijk sprake van een verhard oppervlak van zo'n 1.515 m² (gebouwen + bestrating) en in de toekomstige situatie bedraagt dit 1.068 m². Dit betekent, dat het treffen van compenserende maatregelen niet aan de orde is.

De voorziene woningen worden uitgerust met een gescheiden rioolstelsel en aangesloten op de aanwezige riolering onder de Middelweg. Het hemelwater wordt hierbij afgekoppeld en afgevoerd op de omliggende woningen. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe woningen van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink,

lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Ter bescherming van de waterkerende functie van de kering ter hoogte van het Zuideinde, zijn de kern- en beschermingszones die binnen het plangebied zijn gelegen voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Omdat de voorziene woningen buiten deze zones zijn gelegen, wordt de waterkerende functie niet belemmerd. Ook het verkrijgen van een ontheffing van de Keur is niet benodigd.

3.13 Duurzaamheid

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

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. In dit besluit is voor nieuwbouw van woningen de EnergiePrestatieNormering (EPN) opgenomen. De EPN houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen zodoende EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden. De EPC voor woningen is per 1 januari 2015 aangescherpt van 0,6 naar 0,4. In 2020 moeten woningen energieneutraal zijn (EPC van 0).

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

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks burgers bindende werking.

4.2 Wijze van bestemmen

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de realisering van twee woningen mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is gedetailleerd van aard, met bouwvlakken voor de woningen. De opgenomen bestemmingen zijn 'eindbestemmingen', wat betekent dat op grond van deze bestemmingen een directe bouwtitel geldt.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Het plan is opgesteld op basis van de digitaliserings- en standaardiseringsvereisten, versie 2012 (IMRO en SVBP 2012, inclusief de wijzigingen van december 2013). Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

4.3 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

4.4 Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt.

De bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zoveel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 - Tuin
Artikel 4 - Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 5 - Waterstaat – Waterkering

In het vervolg van deze paragraaf wordt per bestemming een nadere toelichting gegeven.

Artikel 3 – Tuin

De gronden bestemd als 'Tuin' mogen worden gebruikt als tuin bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw. Ook zijn toegangspaden, in- en uitritten toegestaan, alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In deze bestemming mag uitsluitend bebouwing worden opgericht in de vorm van in de tuin passende bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde. Hierbij kan gedacht worden aan erfafscheidingen van maximaal 1 meter hoog voor zover deze voor de naar de weg gekeerde gevel zijn gelegen; de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel mag niet meer dan 2 meter bedragen. Overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen niet meer dan 3 meter hoog zijn.

Het bouwen van gebouwen is alleen toegestaan, als het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk betreft. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan een aan-, uitbouw of serre. Voor het bouwen van dergelijke bouwwerken geldt, dat de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag zijn. De bouwhoogte mag hierbij niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste volledige bouwlaag, vermeerderd met 0,25 meter. Dit tot een maximum van 4 meter. De diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 25% van de diepte van de gronden met de bestemming 'Tuin' met een maximum van 1 meter.

Artikel 4 – Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor het wonen, met de daarbij behorende tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast is ook de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Dit gebruik is

toegestaan tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m².

Op deze gronden mogen woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijde, worden gebouwd. Hierbij geldt voor hoofdgebouwen, dat deze alleen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd en dat per bouwvlak één woning met een maximale inhoud van 650 m³ mag worden opgericht. Bij het bouwen van een hoofdgebouw geldt, dat de goothoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen. De bouwhoogte is gemaximeerd op 10 meter en het grondoppervlak op 180 m².

Ook voor bijbehorende bouwwerken geldt, dat deze zowel binnen als buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak zijn toegestaan. Hierbij gelden de volgende bouwregels. Zo mag in totaal 50% van de gronden behorende tot één woning (bouwperceel) bebouwd worden ten behoeve van de realisatie van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen. Hierbij geldt echter als maximum 50 m². Indien het bouwperceel groter is dan 500 m², dan mag het maximum oppervlak van 50 m² verhoogd worden met 10% van het oppervlak van het bouwperceel dat groter is dan 500 m². Dit tot een maximum van 120 m². Als een bouwperceel bijvoorbeeld 800 m² groot is, mag het totaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken dus $50 + (800-500) \cdot 0,10 = 80$ m² bedragen. De bouwhoogte van deze bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de planregels is aangegeven. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regeling van het vergunningsvrij bouwen. Daarnaast geldt, dat de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw niet minder dan 1 meter mag bedragen. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn eveneens aan een maximale bouwhoogte gekoppeld, afhankelijk van het soort bouwwerk en de situering (voor of achter de voorgevellijn).

Voor het bouwen van gebouwen geldt tevens dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van deze gebouwen. Daarnaast is een afwijkingsregel opgenomen ten behoeve van een aan-huis-verbonden-bedrijf.

Om de landschappelijke inpasbaarheid te waarborgen is een aantal voorwaarden opgenomen. Zo mag een omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien de gemeentelijke stedenbouwkundige schriftelijk goedkeuring heeft gegeven aan een inrichtingsplan.

Artikel 5 – Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is bedoeld ter bescherming van de primaire waterkering die binnen het plangebied is gelegen. De bestemming maakt dat alvorens omgevingsvergunningen kunnen worden verleend, afwijking verleend moet worden door burgemeester en wethouders onder voorwaarden dat de waterstaatsbelangen niet worden geschaad en schriftelijk advies moet zijn ingewonnen bij de beheerder van de waterloop en waterkering.

4.5 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Het doel van de antidubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn algemene bepalingen opgenomen ten aanzien van (beperkte)

overschrijdingen van bouwgrenzen en ondergronds bouwen. Daarnaast is bepaald, dat uitsluitend mag worden gebouwd als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre bij omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor geringe afwijkingen van de bouwregels, voor zover al niet elders in de regels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden. Het is zeker niet de bedoeling dat dit artikel algemeen wordt toegepast om de maten te vergroten. Het is uitsluitend bedoeld om aan praktische problemen het hoofd te kunnen bieden.

Artikel 10 Werking wettelijke regelingen

In de regels bij bestemmingsplannen wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. Zo ook in dit bestemmingsplan. Sinds jaar en dag mag van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABvRS) een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd en heeft de Afdeling er bezwaren tegen dat een plan impliciet kan worden gewijzigd, zoals het geval kan zijn als zonder verdere aanduiding een van-toepassingverklaring van een wettelijke regeling in de regels is opgenomen. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Wordt dit nagelaten, dan bestaat het risico dat de ABvRS een eventueel vaststellingsbesluit van de raad alsnog vernietigt.

4.6 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorgenomen. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

De voorgenomen ontwikkeling wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Hiervoor is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De initiatiefnemer ontwikkelt de gronden voor eigen rekening. Daarnaast zijn afdoende bepalingen opgenomen over het kostenverhaal inzake de gemeentelijke inzet, alsook eventuele kosten als gevolg van planschadevergoedingen. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd. Omdat het kostenverhaal met de anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd en geen noodzaak bestaat tot het opleggen van een tijdvak of fasering dan wel tot het stellen van eisen of regels, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Voorbereidingsfase

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging is gepubliceerd in Hart van Holland.

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de wettelijke overlegpartners. In dat kader is het (voor)ontwerpbestemmingsplan voor advies aan hen toegezonden. De ontvangen overlegreacties zijn betrokken bij de verdere procedure.

Inspraak

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is inspraak mogelijk, dit is echter niet verplicht. De gemeente kan op basis van haar gemeentelijke inspraakverordening beslissen het bestemmingsplan voor inspraak vrij te geven. Besloten is om in dit geval geen inspraakprocedure te voeren, eventuele reacties kunnen ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend in de vorm van zienswijzen.

5.2.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot

vaststelling van het bestemmingsplan is in de Staatscourant geplaatst alsmede in een huis-aan-huis-blad (i.c. Hart van Holland). Tevens heeft de kennisgeving langs elektronische weg te plaatsgevonden.

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 20 oktober 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegd en tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder schriftelijk en/of mondeling zienswijzen kenbaar maken. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

5.2.3 Vaststellingsfase

Het bestemmingsplan zal binnen 12 weken na terinzagelegging door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	41
Artikel 1 – Begrippen	41
Artikel 2 – Wijze van meten	45
 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	 47
Artikel 3 – Tuin.....	47
Artikel 4 – Wonen	48
Artikel 5 – Waterstaat - Waterkering	51
 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	 53
Artikel 6 – Antidubbeltelregel.....	53
Artikel 7 – Algemene bouwregels.....	53
Artikel 8 – Algemene gebruiksregels.....	53
Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels.....	54
Artikel 10 – Werking wettelijke regelingen.....	55
 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	 57
Artikel 11 – Overgangsrecht	57
Artikel 12 – Slotregel	58
 STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	 59

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan “Middelweg 2, Zevenhuizen” met identificatienummer NL.IMRO.1892.BpMiddelweg2Zvh-Va01 van de gemeente Zuidplas.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

1.3 Verbeelding:

de digitale verbeelding.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.4 Aanduiding:

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

1.5 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de hieronder omschreven “aan huis verbonden beroepen”, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend, met uitzondering van seksinrichtingen.

1.7 Aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

1.8 Bebouwing:

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

1.9 Bestaand:

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

1.10 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.12 Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.13 Bouwen:

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

1.14 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 Bouwperceel:

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

1.16 Bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.17 Bouwvlak:

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

1.18 Bouwwerk:

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

1.19 Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.20 Erf:

de grond deelsluitmakende van een bouwperceel behorende bij een hoofdgebouw.

1.21 Erker:

een uitbouw in één bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een hoofdgebouw.

1.22 Gebouw:

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

1.23 Hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.24 Overkapping:

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

1.25 Peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de toegang direct grenst aan de weg: het niveau van het hoogste punt van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

Voor peil dient te worden aangesloten op de bij de regels van dit bestemmingsplan behorende 'Praktijkregels ter aanvulling van de algemene bepalingen uit het bestemmingsplan ter verduidelijking van het begrip Peil', zoals vastgesteld op 1 november 2005 door het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle.

1.26 Seksinrichting:

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

1.27 Staat van bedrijfsactiviteiten:

de Staat van bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.28 Voorgevel:

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

1.29 Voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.30 Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de afstand:
de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.
- b. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- c. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- f. de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
- g. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- h. de oppervlakte van een overkapping:
de verticale projectie van het dakvlak.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de tot 'Tuin' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de breedte bedraagt maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de bouwhoogte bedraagt de eerste volledige bouwlaag vermeerderd met 0,25 meter, met een maximum van 4 meter;
- c. de diepte bedraagt maximaal 25% van de diepte van de gronden met de bestemming 'tuin', met een maximum van 1 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;

met daarbij behorend(e):

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

4.2.2 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

een omgevingsvergunning ten behoeve van bouwwerken als bedoeld in 4.2.1, wordt slechts verleend indien de gemeentelijke stedenbouwkundige schriftelijk goedkeuring heeft gegeven aan het inrichtingsplan.

4.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is niet meer dan één woning toegestaan;
- c. het grondoppervlak van een hoofdgebouw mag niet meer dan 180 m² bedragen;
- d. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- e. de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- f. de inhoud van een woning mag niet meer dan 650 m³ bedragen;
- g. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 5 meter bedragen.

4.2.4 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden per hoofdgebouw de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de gronden behorende tot een bouwperceel mogen voor maximaal 50% worden bebouwd met een maximum van 50 m². Voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² mag het oppervlakte van 50 m² vermeerderd worden met 10% van het oppervlak dat het bouwperceel groter is dan 500 m², tot een maximum van 120 m²;
- c. de afstand tot de voorgevellijn mag niet minder dan 1 meter bedragen;
- d. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de eerste volledige bouwlaag vermeerderd met 0,25 meter, tot een maximum van 4 meter;
- e. de bouwhoogte aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter, in geval van een doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw. In alle andere gevallen is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale goothoogte;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen.

4.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van pergola's mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

4.3 **Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. de nokrichting van de kappen van gebouwen;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijking gebruiksregels

Aan-huis-verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1, teneinde de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijven in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend afgeweken wordt van het bestemmingsplan voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in milieucategorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is
- c. de bedrijfsactiviteit de parkeerdruk op de openbare ruimten niet nadelig beïnvloedt;
- d. maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m², met dien verstande, dat bij de aanwezigheid van een aan huis gebonden beroep een maximaal gezamenlijk oppervlak van 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m² mogelijk is;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
- f. horeca niet is toegestaan;
- g. een seksinrichting niet is toegestaan.

Artikel 5 – Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. waterkering;

met de daarbij behorend(e):

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bouwen in andere bestemmingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterkerende functie;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heikwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering/het waterstaatsbelang;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 – Antidubbelregel

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

Artikel 7 – Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt niet meer dan 3,5 meter onder peil;
- c. indien in de planregels een maximale inhoud voor bovengrondse bouwwerken wordt gehanteerd, geldt dat het oppervlak van ondergrondse gebouwen, voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn, niet meer mag bedragen dan 15 m².

7.2 Toegestane overschrijding

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

7.3 Parkeren

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende ruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de gemeentelijke 'Beleidsnota Parkeernormen'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met die wijziging.

Artikel 8 – Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemmingsregels strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en gebouwen voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen, materialen, emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het gebruik of laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het gebruik of het laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor het oprichten van een verkooppunt van motorbrandstoffen, met uitzondering van het bestaande verkooppunt van motorbrandstoffen;
- d. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik of het laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken als logies voor tijdelijke werkkrachten of recreanten;
- f. het stallen en/of plaatsen en/of geplaatst hebben van stacaravans en recreatiewoningen;
- g. het gebruik of het laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- h. het recreatief gebruik of het recreatief laten gebruiken van een woning ;

Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

9.1.1 *Afwijken van gestelde maten*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane goothoogte, bouwhoogte, afstands-, oppervlakte- en inhoudsmaten met ten hoogste 10 %.

9.1.2 *Afwijken van bouwgrenzen*

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

9.1.3 *Voorwaarden verlening omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.1.1 en 9.1.2 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 – Werking wettelijke regelingen

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 – Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 *Bouwwerken*

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

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

11.1.2 *Afwijking vergroting bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde in 11.1.1 en een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.1.3 *Uitgesloten bouwwerken*

Het bepaalde in 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 *Gebruik*

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

11.2.2 *Verbod verandering gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 *Uitgesloten gebruik*

Het bepaalde in 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Middelweg 2, Zevenhuizen", gemeente Zuidplas.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

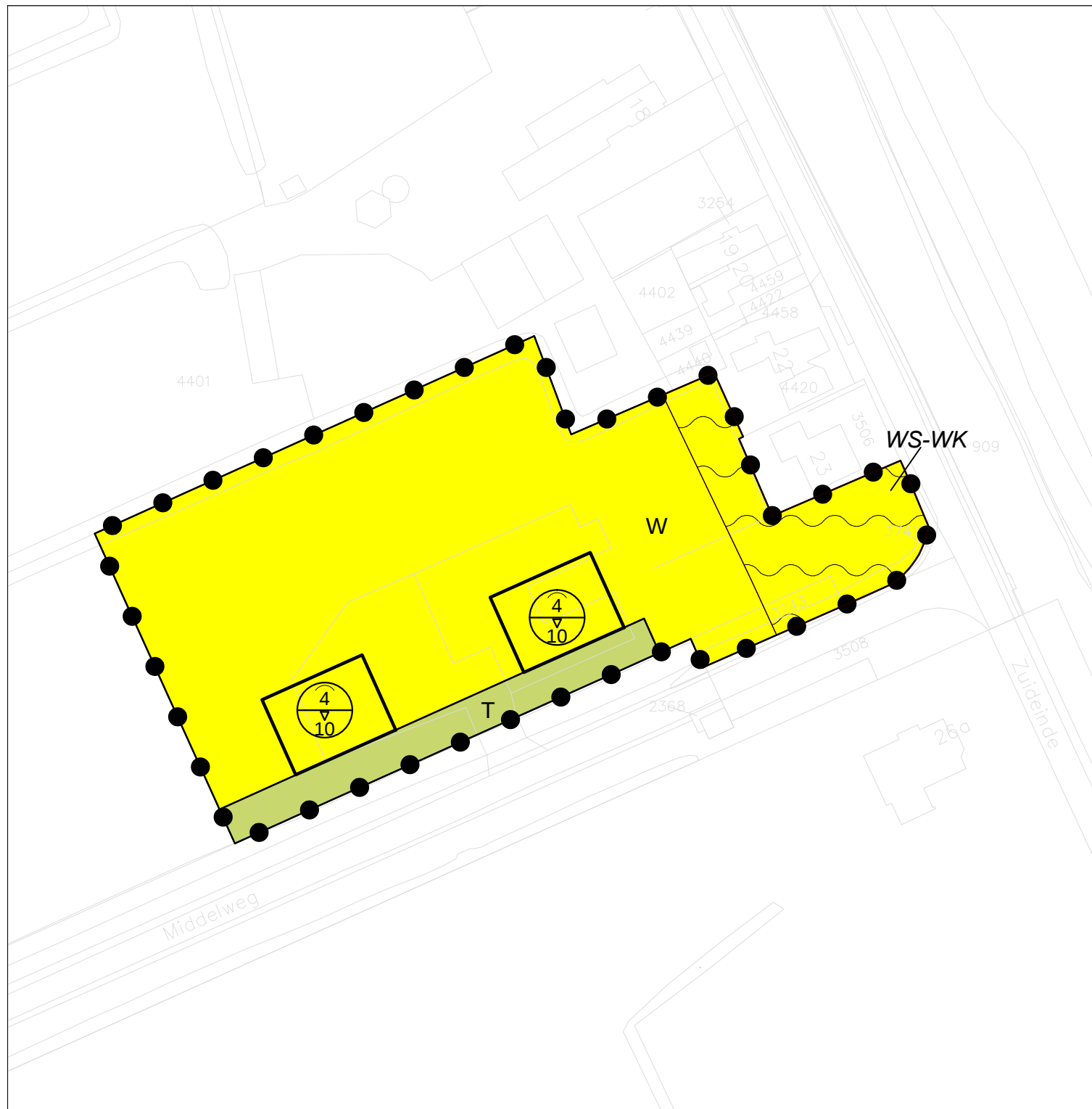
STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Lijst van gebruikte afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
Cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet eerder genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar

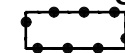
SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-	-	-		
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	2
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	2
0142	0162		KI-stations	2
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
		-		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	2

63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
633	791		Reisorganisaties	1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552		Muziek- en balletscholen	2
9234.1	85521		Dansscholen	2
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1



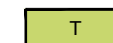
VERKLARING

Plangebied

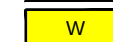


Middelweg 2, Zevenhuizen

Enkelbestemmingen

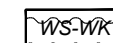


Tuin



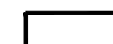
Wonen

Dubbelbestemmingen



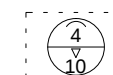
Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken



bouwvlak

Maatvoeringen



maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)

project:

Middelweg 2, Zevenhuizen

gemeente:

Zuidplas

fase:

Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:

Knaap Maatwoningen B.V.

datum : 31 januari 2017

schaal : 1 : 1.000 (A4)

identificatienummer: NL.IMRO.1892.BpMiddelweg2Zvh-Va01



