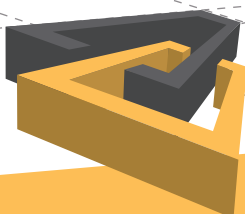


BESTEMMINGSPLAN

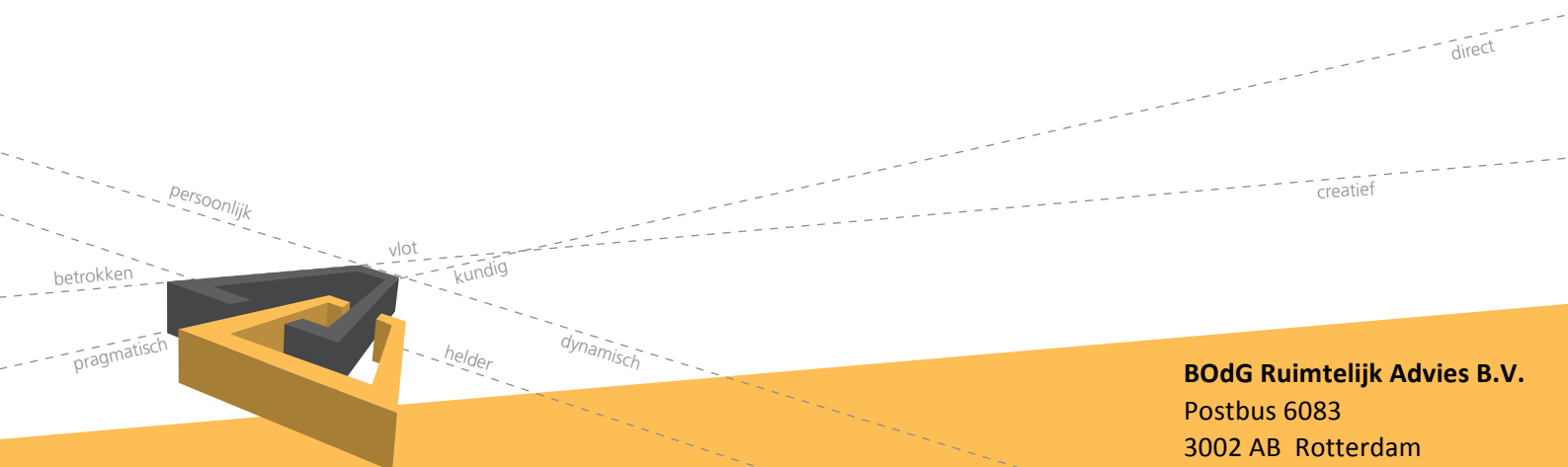
NOORDEINDE 71B, ZEVENHUIZEN



BESTEMMINGSPLAN

NOORDEINDE 71B, ZEVENHUIZEN

voorontwerp	25 november 2013
ontwerp	18 maart 2014
vaststelling	15 juli 2014



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding.....	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	15
2.4 Toetsing voornemen aan beleidskaders	17
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	19
3.2 Projectbeschrijving	20
4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN.....	23
4.1 Water	23
4.2 Geluidhinder	26
4.3 Luchtkwaliteit	27
4.4 Externe veiligheid	27
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	29
4.6 Bodem	30
4.7 Archeologie.....	32
4.8 Ecologie	33
4.9 Duurzaamheid	36
4.10 Milieueffectrapportage.....	37
4.11 Provinciaal milieubelang.....	37
5. JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1 Inleiding	39
5.2 De opzet van de planregels	39
5.3 Handhaving.....	42
6. UITVOERBAARHEID.....	43
6.1 Inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	43
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	43

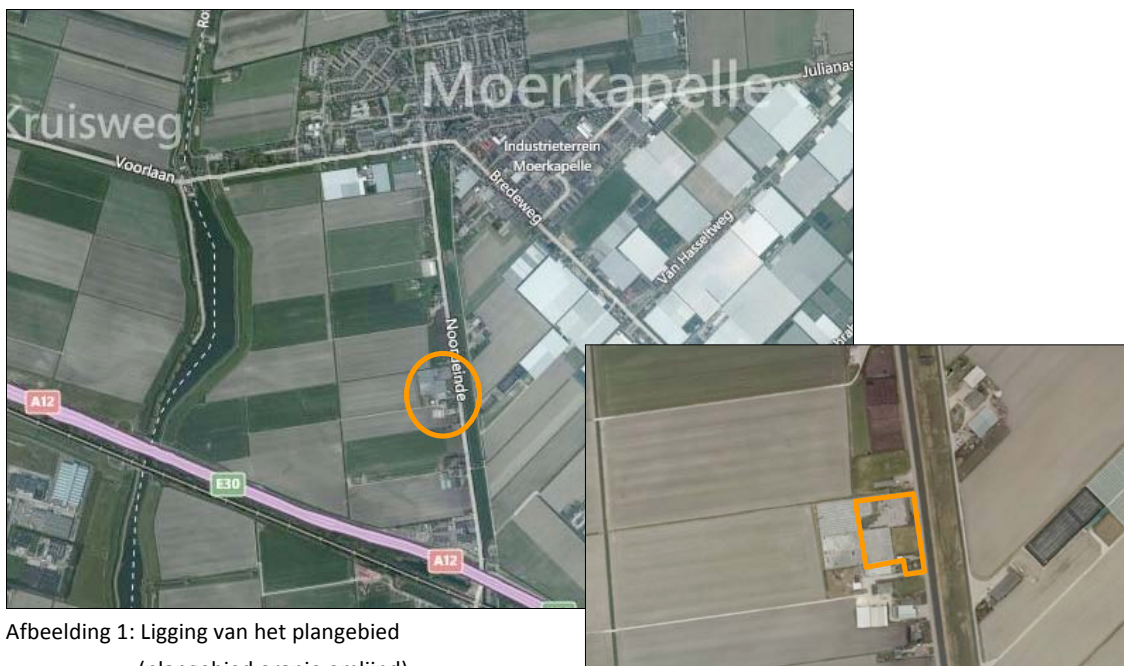
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan "Tweemanspolder en Polder De Wilde Veenen (herziening)" is ter plaatse van het perceel Noordeinde 71 te Zevenhuizen de realisatie van vijf woningen voorzien. Omdat bij de uitwerking van het bouwplan is gebleken dat een andere oriëntatie en functionele invulling tot een betere inrichting van het perceel leidt, dient het geldend juridisch-planologisch kader op onderdelen gewijzigd te worden. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing

Het Noordeinde vormt samen met de Swanlaweg de doorgaande verbinding tussen Moerkapelle en het zuidelijk daarvan gelegen Zevenhuizen. Deze weg vormt tevens de oostelijke grens van de 'Tweemanspolder'. Deze polder vormt het buitengebied tussen deze twee dorpen en wordt doorsneden door de rijksweg A12 en de spoorlijn van Gouda naar Zoetermeer. Het perceel Noordeinde 71 is gelegen in het noordelijk deel van Tweemanspolder en behoort tot het buitengebied van Zevenhuizen. De plangrenzen beslaan niet het gehele perceel, maar alleen die delen waar een bestemmingsverandering is voorzien. Onderstaande afbeeldingen laten de ligging van het plangebied zien.



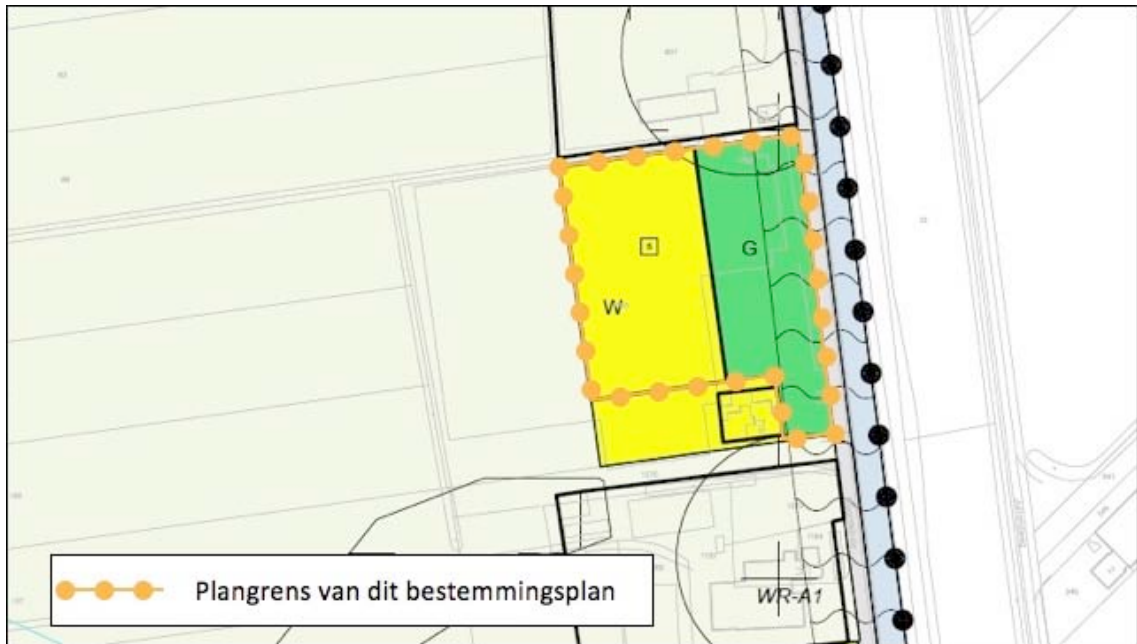
Afbeelding 1: Ligging van het plangebied
(plangebied oranje omlijnd).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Tweemanspolder en Polder De Wilde Veenen (herziening)", dat op 30 oktober 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad.

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Wonen' en 'Groen' (zie onderstaande afbeelding). Het grootste deel van de gronden is daarmee dus reeds voorzien van een woonfunctie met bouwtitel. Daarbij zijn ook aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven, parkeervoorzieningen en water(huishoudkundige voorzieningen) toegestaan. Voor de realisatie van hoofdgebouwen geldt dat deze alleen zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt dat ten hoogste het aantal woningen is toegestaan dat op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is

aangegeven. Binnen het plangebied is sprake van een bouwvlak waarbinnen maximaal vijf hoofdgebouwen (woningen) zijn toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan zes respectievelijk 10 meter bedragen. De inhoud van een woning bedraagt maximaal 1.000 m³. Binnen de bestemming 'Groen' is het niet toegestaan om woningen op te richten; hier zijn alleen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut toegestaan. Verder zijn de gronden binnen deze bestemming bestemd voor groenvoorzieningen, water(huishoudkundige voorzieningen), bermen en beplantingen.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding "Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen (herziening)".

1.4 **Gekozen planopzet**

Dit bestemmingsplan schept een juridisch-planologische regeling voor de geplande ontwikkeling. De regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor het te realiseren bouwplan (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting, waaronder een toetsing aan de van toepassing zijnde (milieu)aspecten (hoofdstuk 4) en een nadere toelichting op de regels (hoofdstuk 5). Tevens wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid nader toegelicht. Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Zuidplas en het bestemmingsplan "Tweemanspolder en Polder De Wilde Veenen (herziening)", met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

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

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

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

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

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

Nota Belvédère

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

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

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

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

2.2 *Provinciaal beleid*

Visie op Zuid-Holland

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

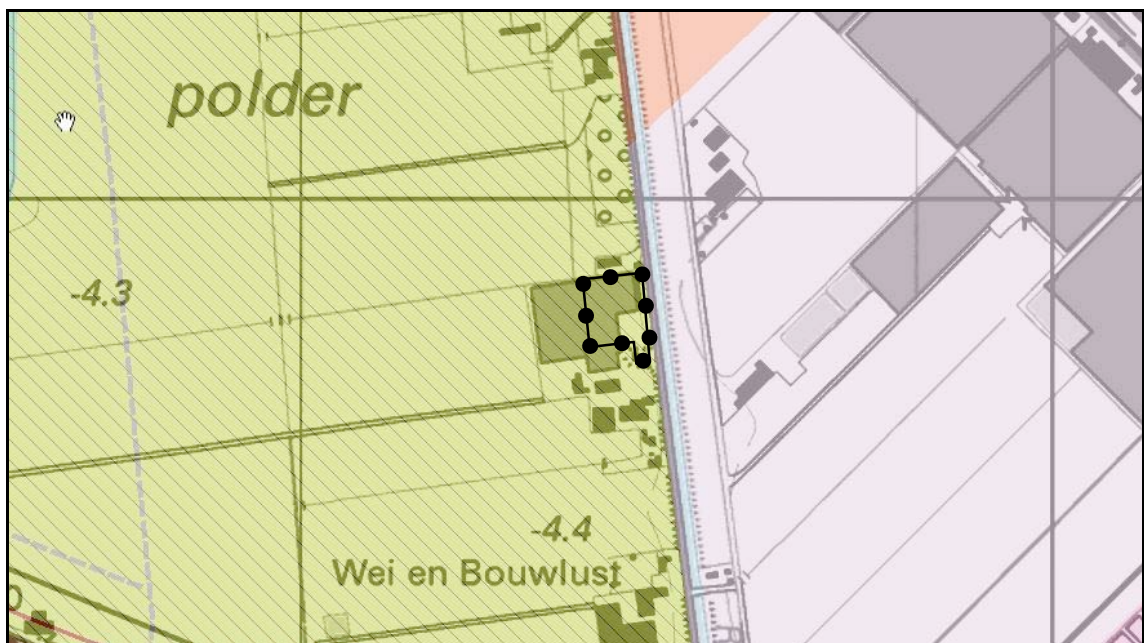
In de visie staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed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

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

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

Op de functiekaart is het plangebied aangeduid als 'Agrarisch landschap + inspelen op verbinding stad+land' (lichtgroen op afbeelding 3). Het gaat hierbij om landelijk gebied in de stedelijke invloedssfeer met landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve waarden met een overwegend agrarische functie. Daarnaast komen (verspreid gelegen) natuurwaarden en bebouwingslinten voor. Enkele agrarische bedrijven zijn in staat om zich via schaalvergroting verder te ontwikkelen; voor landbouwbedrijven waarbij dit niet mogelijk is, liggen kansen op onder meer (verblijfs)recreatie, streekeigen producten, groenblauwe diensten, educatie en zorg.

De diagonale arcering in het lichtgroene vlak (zie afbeelding 3) geeft aan dat de gronden tevens behoren tot het Provinciaal landschap. Deze aanduiding is opgenomen om de gebieden te beschermen én te ontwikkelen als recreatief aantrekkelijke en economisch duurzame landschappen met een inzet op verbrede landbouw en verbetering van de recreatieve kwaliteit.



Afbeelding 3: Uitsnede functiekaart behorende bij de Provinciale Structuurvisie (plangebied zwart omkaderd).

2.3 Gemeentelijk beleid

Regionale agenda wonen Midden-Holland 2013

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

De gemeenten zien een meerwaarde van samenwerking op het gebied van wonen bij drie onderwerpen. Allereerst gaat dit om de borging van de woningproductie. Daartoe hebben gemeenten een regionaal woningbouwprogramma 2012-2019 met elkaar afgesproken. Gemeenten kunnen projecten uitwisselen mits ze binnen de capaciteit van het afgesproken

woningbouwprogramma blijven en deze projecten een redelijk maatschappelijk belang hebben, zich niet in het buitengebied bevinden en niet ten koste gaan van binnenstedelijk groen. Daarnaast betreft het de benutting van de (woon)kwaliteiten in de regio. Gemeenten bevorderen daartoe kansrijke, kwalitatief diverse woningproductie passend bij de marktvraag. Tenslotte gaat het om het voorzien in de (woon)behoefte van bijzondere doelgroepen.

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 de gemeente heeft en welke koers wordt gevolgd om die ambities te verwezenlijken. De Structuurvisie biedt een kader voor alle gebieds- en ruimtelijke opgaven die Zuidplas in de komende decennia wil realiseren.

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

Woonvisie Zuidplas

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

Voor Zevenhuizen geeft 70% van de bewoners aan een voorkeur voor een koopwoning te hebben. Binnen het dorp is dan ook een markt aanwezig voor zowel duurdere huur- als duurdere eengezinswoningen. Dit blijkt ook uit de woningmarktrapportage. Hierin wordt geconcludeerd, dat in de koopsector sprake is van een potentieel tekort in kwantitatieve zin, naast kwalitatieve fricties. Zo is de vraagdynamiek groot in het eengezinssegment en dan met name de (middel)dure klasse. Dit bestemmingsplan sluit bij deze woonwensen aan.

Welstandsnota Zuidplas

In de Welstandsnota, die op 23 maart 2013 in werking is getreden, wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende welstandsniveaus, namelijk 'zwaar', 'licht' en 'vrij'. Het plangebied valt onder het eerste niveau. Bij functiewijzigingen van agrarische bebouwing kan kwaliteitswinst behaald worden door het verminderen van de oppervlakte aan agrarische bijgebouwen. Daarnaast dient qua situering en vorm rekening gehouden te worden met de landschappelijke structuur en de bepalende elementen (hoogteverschillen, beplantingen, wegenbeloop en aanwezige bebouwing). De afzonderlijke gebouwen zullen een harmonisch ensemble moeten vormen voor wat betreft de maat, schaal en vorm van de bouwmassa en de oriëntatie daarvan. Deze aspecten moeten zijn afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving.

Archeologische beleidsnota gemeente Zuidplas

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

2.4

Toetsing voornemen aan beleidskaders

Dit bestemmingsplan voorziet weliswaar in de oprichting van nieuwe woningen, doch de juridisch planologische basis om deze woningen te realiseren is al in het geldende bestemmingsplan opgenomen. De voorgenomen aanpassingen leiden enkel tot een meer optimale invulling van de locatie.

Omdat het gaat om de gewijzigde opzet van reeds bij recht toegestane woningen, heeft het plan geen invloed op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang'. Het voornemen is om die reden evenmin in strijd met het provinciaal en gemeentelijk beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

3.1.1 *Tweemanspolder*

Tot aan de Middeleeuwen was het gebied rondom Zevenhuizen en Moerkapelle een overwegend onbewoonbaar drassig moeras, dat slechts via de natuurlijke waterwegen bereikbaar was. Het oorspronkelijke riviertje de Rotte vormde hierbij de belangrijkste toegangsweg. Op de oevers van de Rotte werden dan ook de eerste bewoningscentra opgericht, van waaruit het gebied ontgonnen werd. Doordat de ontgonnen gronden steeds verder van de Rotte kwamen te liggen, werden langs de wegen die door het gebied liepen nieuwe huizen gebouwd. Zo zijn de kernen Zevenhuizen en Moerkapelle ontstaan.

Voor deze kernen werd turfwinning een belangrijke bron van inkomsten. Hierdoor is echter het gehele Middeleeuwse ontginningspatroon verloren gegaan. Daarnaast ontstonden door de turfwinning in de loop van de 17^e eeuw grote veenplassen. Nadat het gebied van Moerkapelle in het midden van de 17^e eeuw was afgesplitst van Zevenhuizen, bleven in het Zevenhuizense deel twee waterstaatkundige eenheden over: de Catges- en Swanlase (of Zwanlase) polder.



Afbeelding 4: Tweemanspolder (plangebied omcirkeld).

Het westelijk deel van de Catgespolder werd 1734 drooggemalen en stond voortaan bekend als de Tweemanspolder. De huidige Tweemanspolder wordt begrensd door de Moerkapelse Zijde in het noorden, de wegen Noordeinde en Zuideinde in het oosten, de watergang

Hennipsloot in het zuiden en de Rotte(meren) in het westen. De kern Moerkapelle bevindt zich ten noorden van de polder en aan de zuidoostzijde is het dorp Zevenhuizen gelegen. De polder wordt door zowel de Rijksweg A12 als de spoorlijn Den Haag - Gouda in tweeën verdeeld.

Door de droogmakerijen kreeg de bedrijvigheid in de regio Zevenhuizen-Moerkapelle een sterk agrarisch karakter, waarbij de nadruk lag op de akkerbouw. Waar in de andere polders rondom deze kernen een verschuiving heeft plaatsgevonden naar (glas)tuinbouw, is de Tweemanspolder tot op heden grotendeels in gebruik voor akkerbouwdoeleinden. Alleen aan de Moerkapelse Zijde en aan de Molenweg is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. De bebouwing in de Tweemanspolder bevindt zich voornamelijk aan de randen van de polder. De natuur- en landschapswaarden in de Tweemanspolder zijn voornamelijk geconcentreerd langs de Rotte(meren). Deze maken deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur. In de zuidwesthoek van de Tweemanspolder bevindt zich het natuurgebied 'Koornmolengat', dat onderdeel uitmaakt van de Rottemeren. Dit deel van de polder heeft dan ook een belangrijke functie voor natuur en recreatie.

3.1.2 *Het plangebied en directe omgeving*

Het perceel Noordeinde 71 is gelegen in de noordelijke helft van de Tweemanspolder. Het maakt deel uit van het bebouwingslint langs het Noordeinde, dat tezamen met de Swanlaweg de doorgaande verbinding vormt tussen Moerkapelle en Zevenhuizen. Het Noordeinde is gelegen op de kruin van de waterkering, behorende bij de watergang die parallel aan deze weg is gelegen. De gronden rondom het plangebied zijn overwegend in gebruik als akkerbouwland, maar er zijn ook woningen aanwezig. Aan de overzijde van de watergang - ten oosten van het plangebied - bevinden zich enkele glastuinbouwbedrijven.



Afbeelding 5: Situatie op en rond het plangebied met links de oude kassen en rechts de woning Noordeinde 71b.

Uit bovenstaande afbeelding kan opgemaakt worden, dat op het perceel Noordeinde 71 ook een glastuinbouwbedrijf aanwezig is. De bedrijfsgebouwen zijn niet meer in gebruik en het bedrijf was in het bestemmingsplan "Tweemanspolder en Polder De Wilde Veenen" reeds voorzien van een woon- en groenbestemming. De bedrijfsopstallen zijn nog wel aanwezig. Naast een bedrijfswoning gaat het hierbij om een kassencomplex en een aantal schuren. De bedrijfsopstallen worden in het kader van deze ontwikkeling gesloopt. De aanwezige panden kennen geen cultuurhistorische waarde.

3.2 ***Projectbeschrijving***

Zoals reeds aangegeven is op basis van het nu geldende bestemmingsplan, de realisatie van een vijftal woningen toegestaan. Omdat bij de uitwerking van het bouwplan is gebleken dat

een andere oriëntatie en gewijzigde functionele invulling tot een meer optimale indeling van het perceel leidt, is aanpassing van het juridisch-planologisch kader gewenst.



Afbeelding 6: Voorstel oriëntatie nieuwe bebouwing(links) en vergelijking met vigerende bestemmingsplan (rechts).

Het aantal hoofdgebouwen wordt in de nieuwe opzet teruggebracht van vijf naar drie. Daarbinnen is wel een vijftal woningen mogelijk, omdat de gebouwen B en C van voldoende volume zullen zijn voor twee woningen per gebouw.

De gewijzigde oriëntatie van de gebouwen maakt dat zowel vanaf de dijk, als vanuit de polder zoveel mogelijk doorzicht wordt behouden. De zogenaamde 'korrelgrootte' (bouwmassa) sluit aan bij hetgeen in de buurt gebruikelijk is. De ligging van de bebouwing is ook zo gekozen dat deze kan aansluiten op eventuele nieuwbouw ten noorden van de locatie, indien daar op termijn vernieuwing plaats zal vinden. De ruimte tussen gebouwen B en C is zo gekozen dat in een situatie met vijf woningen een goede ruimte verdeling en woonkwaliteit kan worden gerealiseerd. Verschuivingen in het noord-zuid vlak zou tot een te grote korrel hebben geleid in combinatie met de naastgelegen bebouwing. Het hoogteverschil tussen gebouw A en visueel gekoppelde bebouwing B geeft een goed beeld van een hoofdvolume. Het lager geplaatste gebouw C sluit aan op het schurengedeelte van het erf.

Aan de zuid- en westzijde is sprake van rust, de ontsluiting van de woningen vindt immers plaats via de noord- en oostzijde. De koppeling tussen de gebouwen A en B is bewust gekozen in verband met de mogelijkheid van een lift om ouderen drempelloos te kunnen voorzien van passende woonruimte. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Daartoe voorziet het bestemmingsplan in voldoende ruimte.

Verkeersaspecten

Voor het initiatief is een drietal verkeerderelateerde zaken van belang, te weten het parkeren, de verkeersaantrekkende werking en de ontsluiting van de kavels.

Net als in het vigerende bestemmingsplan, gaat ook dit plan uit van de realisatie van een vijftal woningen. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per woning. Daartoe dienen op eigen terrein ten minste 13 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De planregels staan de realisatie daarvan niet in de weg.

De verkeersaantrekkende werking zal beperkt zijn en bestaat hooguit uit enkele tientallen verkeersbewegingen per dag. De weg Noordeinde biedt voldoende ruimte om deze verkeersbewegingen te kunnen afwikkelen.

Er dient rekening gehouden te worden met een verkeersveilige inrichting (bijvoorbeeld zichtlijnen), vooral ook ten opzichte van de aanwezige bushalte. Deze moet behouden blijven. De exacte vormgeving van de in- en uitrit(ten) maakt deel uit van de bouwaanvraag. Het bestemmingsplan maakt de realisatie daarvan zondermeer mogelijk.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

4.1 *Water*

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

Europees beleid

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

Nationaal beleid

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

Provinciaal beleid

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

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

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

Regionaal beleid

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

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

Beschrijving huidige situatie watersysteem

Deze 470 hectare grote Tweemanspolder maakt in zijn geheel onderdeel uit van het grondgebied van de gemeente Zuidplas. Binnen de polder zijn vier peilgebieden aanwezig. Het plangebied is gelegen in peilgebied GPG-456; hier wordt een streefpeil van 6,00 meter beneden NAP (m-NAP) gehanteerd. Naast de vier 'hoofdpeilgebieden' wordt voor enkele boezemsloten in de polder nog een apart peil aangehouden, dat enkele meters hoger is gelegen. Hierdoor kan, na droogmaking van de veenplassen, de stabiliteit van de Rottekade in stand gehouden worden. Ook in watergangen langs enkele oudere gebouwen wordt een hoger peil gehanteerd om bouwkundige schade te voorkomen. Daarnaast wordt in de agrarische peilgebieden ten noorden en ten zuiden van de Rijksweg A12 in praktijk het peil enkele centimeters hoger opgezet of juist lager gevoerd, afhankelijk van het groeiseizoen en de vraag naar water. Door dit flexibele peil wordt optimaal ingespeeld op een in de tijd variërende watervraag en -aanbod.

De maaiveldhoogte varieert van circa 4,0 NAP tot circa 5,0 m-NAP. De bodem in de Tweemanspolder is door de sterk samendrukbare klei- en veenlagen zettinggevoelig. De gebieden waar een blijvende drooglegging ten opzichte van het freatische grondwater nodig is, zoals wegen, moeten hierdoor geregeld worden opgehoogd. Indien dit met zand wordt gedaan, kunnen aanzienlijke zettingen optreden. De drooglegging in de Tweemanspolder varieert van circa 1 tot 2 meter, waarbij het grootste deel van de polder een drooglegging heeft, dat is gelegen tussen 1,00 en 1,50 meter.

De Tweemanspolder beschikt over een typische verkavelingstructuur met een grid van rechte kavelsloten. De gemiddelde slootafstand bedraagt circa 300 meter in de omgeving van Moerkapelle en circa 500 meter ten zuiden van de A12. Regenwater dat op de akkers valt, wordt via een netwerk van greppels en drains afgevoerd richting het oppervlaktewater. De greppels staan haaks op de watergangen, waarbij de afstand tussen de greppels gemiddeld 40 meter bedraagt. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel is aan de oostzijde de Ringvaart van de Zuidplaspolder gelegen. Deze wordt aan weerszijden begeleid door een waterkering.

De afwatering van de polder wordt verzorgd door een stelsel van hoofdwatertangen, waarbij het water van het noordelijk peilgebied door een gemaal naar de zone tussen de Rijksweg A12 en de spoorlijn Den Haag - Gouda wordt gepompt. Vandaar stroomt het water over een stuw naar het zuidelijk peilgebied. Het gemaal 'ir. J.J. de Graeff' maalt het water vervolgens uit op de Rotte. Dit volledig geautomatiseerde gemaal heeft een bemalingscapaciteit van 100 m³ water per minuut.

In de Tweemanspolder is voornamelijk grondwatertrap VI aanwezig, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand is gelegen tussen de 40 en 80 centimeter beneden maaiveld (cm-mv). De gemiddeld laagste grondwaterstand bevindt zich op meer dan 120 cm-mv. In het oosten van de polder is grondwatertrap III en V aanwezig. Voor beide trappen geldt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand is gelegen op minder dan 40 cm-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand bevindt zich op 80 tot 120 respectievelijk om meer dan 120 cm-mv.

Het plangebied is gelegen binnen de dijkkring 'Zuid-Holland' (nummer 14) met een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar. Bij een eventuele doorbraak van deze dijkkring zal een groot deel van de polder onder water komen te staan. Hierbij wordt een overstromingsdiepte van 0,8 tot 5,0 meter verwacht.

Beschrijving toekomstige situatie watersysteem

Op grond van het nu vigerende bestemmingsplan, is de realisatie van een vijftal woningen mogelijk. Door de gewijzigde opzet wordt een deel van wat bestemd was voor woningbouw (en voorzien van een bouwvlak), omgezet naar groen, terwijl een deel dat een groenbestemming kende, nu juist een woonbestemming krijgt. Per saldo wordt de oppervlakte die voor verharding in aanmerking komt kleiner; in het vigerende bestemmingsplan kent de woonbestemming een oppervlakte van 5.208 m² (gelijk aan het bouwvlak), terwijl in het onderhavige bestemmingsplan sprake is van een woonbestemming van 4.820 m² en twee bouwvlakken van respectievelijk 693 m² en 762 m². Daarmee is dus sprake van een toename van de groenbestemming met bijna 400 m². De gewijzigde opzet, heeft dan ook geen invloed op de bergingsopgave. Tevens wordt door dit voornemen geen bestaand oppervlaktewater gedempt of het watersysteem gewijzigd. Het treffen van (aanvullende) compenserende maatregelen is niet noodzakelijk.

Voor werkzaamheden (ophogingen, afgravingen, funderingen en bouwwerken) binnen de beschermingszone van de primaire waterkering is een vergunning op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard noodzakelijk. Daarnaast geldt een bebouwingsvrij profiel (kernzone van de waterkering) en geldt een gesloten seizoen voor werken in de keurzone van de primaire waterkering. Ten behoeve van het onderhoud van deze waterkering en de watergang, dient de beschermingszone vrijgehouden te worden van obstakels. Om dit te waarborgen is op de verbeelding een dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" opgenomen.

De woningen worden voorzien van een aansluiting voor een (verbeterd) gemengd rioolstelsel. Mocht in de toekomst het huidige rioolstelsel worden vervangen door een dergelijk rioleringsstelsel, dan zijn de nieuw op te richten gebouwen hierop voorbereid. Aangezien het hier om een beperkte toename van het aantal woningen gaat, leidt deze toename niet tot capaciteitsproblemen in de huidige riool- en hemelwaterleidingen.

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

4.2 Geluidhinder

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

Ten opzichte van het bestemmingsplan "Tweemanspolder en Polder De Wilde Veenen (herziening)" verandert de ligging van geluidsgevoelige objecten. Deze zijn gelegen binnen de toetsingszone van een gezoneerde weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het gaat hierbij om de Julianaweg en het Noordeinde. Om te bepalen wat de geluidbelasting van deze wegen op de geplande woningen is, is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. De overige geluidbronnen (rijksweg A12 en spoorlijn Den Haag - Gouda) zijn op een dermate afstand gelegen, dat de bijbehorende toetsingszones (600 respectievelijk 300 meter) niet over de geplande woningen zijn gelegen. Deze bronnen zijn dan ook niet in het onderzoek betrokken.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Julianastraat ten hoogste 46 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt dan ook nergens overschreden. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op het Noordeinde overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van (een deel van) de noord-, oost- en zuidgrens van het oostelijk gelegen bouwvlak. Omdat de maximale berekende geluidsbelasting 53 dB bedraagt, wordt de maximale ontheffingswaarde op grond van de Wet geluidhinder (53 dB) niet overschreden. Om de geplande woningen te kunnen realiseren is wel een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk, variërend van 49 tot en met 53 dB.

Conform de voorwaarden uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk ontheffingenbeleid, dient volgens de zogenaamde voorkeursvolgorde eerst onderzocht te worden of, en zo ja, hoe de geluidsbelasting ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling te beperken is alvorens een ontheffing te verlenen. Het treffen van maatregelen aan de bron (vervangen van het 'standaard' asfalt door een dunne deklaag) leidt niet tot een situatie waarbij de voorkeursgrenswaarde niet meer wordt overschreden. Daarnaast is het vanuit financieel oogpunt niet mogelijk om dergelijke maatregelen uit te voeren. Ook het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied, bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm, is

¹ Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren geluidsgevoelige bebouwing op het perceel aan het Noordeinde 71b, maart 2014, rapportnummer 2761 BR - 71b WO 003 11.03.2014 V1.1.

vanuit kostentechnisch en stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk. Omdat het treffen van maatregelen dus niet mogelijk is, wordt een ontheffing van de Wet geluidhinder aangevraagd.

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

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal vijf woningen mogelijk. Dit valt ruimschoots binnen de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden. In de directe nabijheid van dit plangebied vinden geen andere (kleinschalige) woningbouwprojecten plaats, waardoor cumulatie niet aan de orde is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde woningen. Volgens de grootschalige concentratiekaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu bedraagt de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ in 2012 20-22 respectievelijk 25-30 µg/m³; in 2020 bedraagt deze concentratie 20-22 respectievelijk 15-20 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Stationaire bronnen

Op het perceel Noordeinde 63 is een akkerbouwbedrijf gelegen. Op het bedrijfsperceel is een bovengrondse propaantank aanwezig met een inhoud van $4,9 \text{ m}^3$. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 40 meter. Deze contour strekt zich uit buiten het bedrijfsperceel, maar is niet over het plangebied gelegen. Deze risicobron is dan ook niet aan de orde. Een nadere beschouwing is dan ook niet aan de orde.

Mobiele bronnen

Het plangebied is gelegen op ongeveer 600 meter van de *Rijksweg A12* (traject Z124: afrit 7 (Zoetermeer) - afrit 9 (Zevenhuizen)). Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Uit het Basisnet Weg blijkt echter dat langs het genoemde traject geen veiligheidszone noch een plasbrandaandachtsgebied aanwezig is. Het groepsrisico wordt bepaald door het effectgebied behorende tot een explosie van een tankauto met brandbaar gas (stofcategorie GF3). Dit wordt ook onderschreven in de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART)², waarbij aan het wegtransport van deze stofcategorie een 1%-letaliteitscontour van 355 meter wordt gekoppeld. Tevens stelt het HART, dat voor de uitkomst van een groepsrisicoberekening het voldoende nauwkeurig is om de bevolkingsdichtheid te inventariseren tot 300 meter van de as van de weg. Hieruit wordt

² Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Handleiding Risicoanalyse Transport, oktober 2011.

geconcludeerd, dat toevoeging van personen op een afstand van meer dan 300 meter geen wezenlijke verandering van het resultaat oplevert. Aangezien het plangebied op een afstand van circa 600 meter van de A12 is gelegen en het groepsrisico volgens het Basisnet Wet langs dit deel van de Rijksweg A12 niet hoger is dan 0,1 maal de oriënterende waarde, wordt gesteld dat nader onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A12 niet noodzakelijk is.

In de nabijheid van het plangebied zijn tevens nog een aantal leidingen gelegen. Het gaat hierbij om de hogedruk aardgasleidingen A518 (ten westen) en A553 (ten zuiden). De dichtstbijzijnde leiding is de A553 op een afstand van circa 450 meter. Uit het door ODMH uitgevoerde onderzoek³ ten behoeve van het bestemmingsplan "Tweemanspolder en Polder De Wilde Veenen (herziening)" blijkt, dat de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontouren van deze leidingen niet buiten de belemmeringsstrook van 5 meter is gelegen. Deze contouren vormen dan ook geen belemmering. In dezelfde rapportage wordt gesteld, dat het groepsrisico wordt bepaald door de aanwezige personen binnen 180 meter vanaf leiding A553 en 160 meter vanaf leiding A518. Het plangebied is buiten deze zones gelegen. Gezien de afstand van het plangebied tot de gasleidingen en de geringe toename van het aantal personen door de beoogde ontwikkeling is het effect op het groepsrisico verwaarloosbaar. Een nadere beschouwing is dan ook niet noodzakelijk.

Naast de hogedruk aardgasleidingen is op een afstand van ongeveer 530 meter ook een brandstofleiding gelegen. Uit het door ODMH uitgevoerde onderzoek blijkt, dat het invloedsgebied 30 meter bedraagt. Dit is dan ook niet over het plangebied gelegen, waardoor deze leiding geen belemmering vormt voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

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

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

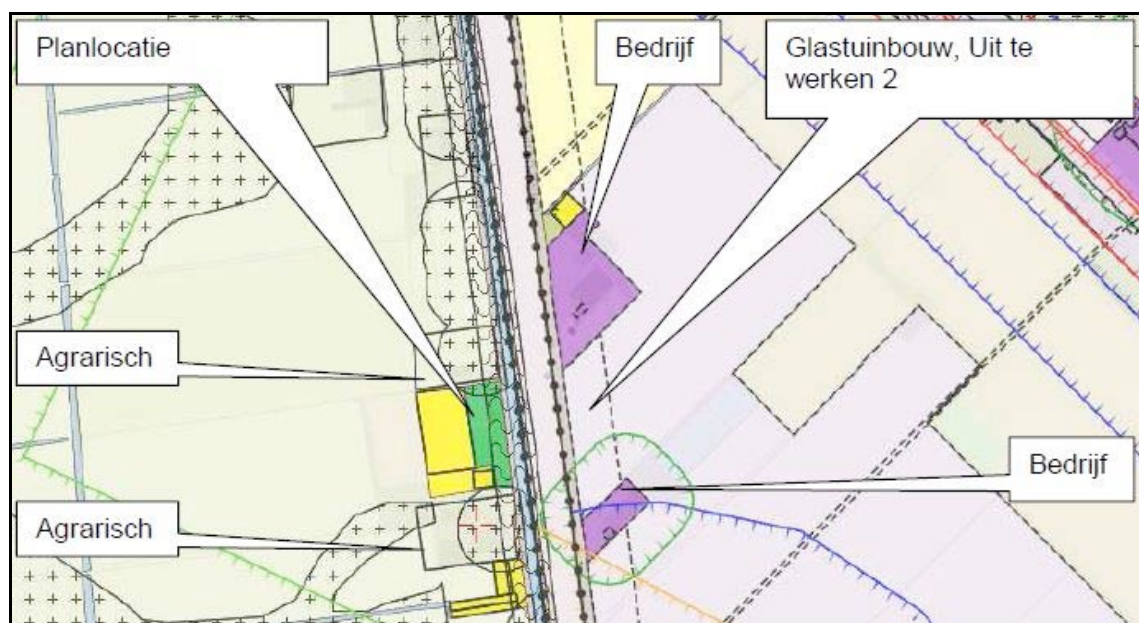
De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (april 2007) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende 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

³ ODMH, Milieukundig onderbouwing bestemmingsplan Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen te Moerkapelle, mei 2012, projectnummer 201109565.

de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

In de directe omgeving van de geplande woningen zijn enkele (niet-)agrarische inrichtingen aanwezig. Deze zijn op onderstaande afbeelding weergegeven. Om te achterhalen of de voorgenomen ontwikkeling invloed heeft op deze bedrijven en ter plaatse van het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden, is een onderzoek⁴ uitgevoerd. Omdat in de omgeving van het plangebied diverse functies voorkomen en ook grootschalige infrastructuur op korte afstand aanwezig is, is het plangebied gekarakteriseerd als gemengd gebied. Uit het onderzoek blijkt, dat geen van de aanwezige hindercontouren over het plangebied zijn gelegen. Dit betekent, dat ter plaatse van de geplande woningen een acceptabel woon- en leefklimaat geldt. Daarnaast worden de beschouwde bedrijven niet in hun vergunde rechten aangetast. Het aspect milieuzonering leidt dan ook niet tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 7: Aanwezige bedrijven in omgeving plangebied (bron: SPA Ingenieurs).

4.6 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen of op verspreidingsrisico's 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.

⁴ SPA Ingenieurs, Onderzoek milieuzonering woningen Noordeinde 71B in Zevenhuizen, augustus 2013, rapportnummer 20130316.R01b.

Om te bepalen of in het bestemmingsplangebied sprake is van bodemverontreiniging, is een nader bodemonderzoek uitgevoerd⁵. Uit het vooronderzoek blijkt dat in het merendeel van het plangebied geen bodembedreigende activiteiten (uitgezonderd het gebruik van bestrijdingsmiddelen) hebben plaatsgevonden. Deze delen worden dan ook aangemerkt "onverdacht". Daarnaast is in het onderzoeksgebied nog één deelgebied aan te wijzen, die als "verdacht" wordt aangewezen. Het gaat hierbij om het voormalig ketelhuis. Hier is een voormalige olietank met een inhoud van 3.500 liter aanwezig. Deze tank is in 1985 leeggelopen, wat geresulteerd heeft in een bodemverontreiniging. De laatste onderzoeksresultaten dateren van 2004, waarbij de sterke olieverontreiniging niet is afgeperkt en ook het grondwater niet is onderzocht.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in februari 2012. In het onverdachte onderzoeksgebied zijn in totaal 15 boringen verricht, waarvan één afgewerkt met een peilbuis. Hiervan zijn twaalf boringen tot een diepte van 0,5 meter beneden maaiveld gezet; de overige hebben een diepte van 2,0 meter beneden maaiveld. Ter plaatse van het voormalig ketelhuis is een afperkend onderzoek verricht. Hiervoor zijn zes bodemmonsters tot een diepte van 3,0 meter beneden maaiveld gezet, alsmede één slibmonster. Twee boringen zijn afgewerkt met een peilbuis.

Analyseresultaten "onverdacht" deel onderzoeksgebied

Uit de analyseresultaten blijkt, dat in dit deel van het onderzoeksgebied een aantal verontreinigingen zijn aangetroffen. Het gaat hierbij om een lichte verontreiniging met cadmium, koper, lood, zink en diverse OCB in de bovengrond (0 tot 0,5 meter beneden maaiveld) ter plaatse van het voormalige kassencomplex. Daarnaast is de ondergrond (0,5 tot 1,6 meter beneden maaiveld) in het oostelijk deel van het onderzoeksgebied licht verontreinigd met minerale olie. Het grondwater ter plaatse van het voormalige kassencomplex is licht verontreinigd met barium, molybdeen, nikkel en xylenen. De aanwezige verontreinigingen met OCB en nikkel worden toegeschreven aan het gebruik van bestrijdingsmiddelen in het verleden. Voor de overige aangetoonde verontreinigingen is vooralsnog geen direct aanwijsbare oorzaak.

Analyseresultaten locatie voormalig ketelhuis

Uit het veldwerk is gebleken, dat de grond ter plaatse van de voormalige olietank en de grond ter plaatse van het voormalige bedrijfsgebouw zintuiglijk verontreinigd te zijn met minerale olie. Dit blijkt ook uit de analyseresultaten. Ter plaatse van vier boringen is een matige verontreiniging met minerale olie aangetroffen; bij één boring is zelfs sprake van een sterke verontreiniging. Het grondwater is licht verontreinigd met minerale olie, barium en/of vluchtige aromaten (xylenen en naftaleen). Het licht verhoogde bariumgehalte wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.

De matige tot sterke verontreiniging is aangetoond over een traject van gemiddeld 0,5 meter, globaal in de bodemlaag van 0,25 en 1,1 meter beneden maaiveld. De verontreiniging is verticaal afgeperkt op een diepte vanaf ongeveer 1,0 meter beneden maaiveld. Omdat de omvang van de sterke verontreiniging wordt geraamd op circa 10 m³ is geen sprake van een

⁵ Inventerra, Verkennend en afperkend bodemonderzoek Noordeinde 71b te Zevenhuizen, september 2013, rapportnummer 13-2136-R01JV.

ernstige bodemverontreiniging en geldt geen saneringsplicht op grond van de Wet bodembescherming.

Conclusie

Op grond van bovenstaande analyseresultaten wordt in het bodemonderzoek geconcludeerd, dat het "onverdachte" deel van het plangebied vanuit milieuhygienisch oogpunt geschikt is voor de beoogde bestemming. Het deel van het plangebied waar een matige tot sterke olieverontreiniging is aangetroffen, wordt bij realisatie van het bouwplan opgehoogd met circa drie meter grond. Hierdoor wordt de aanwezige verontreiniging in voldoende mate afgedekt, waardoor ook dit deel van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Wel wordt opgemerkt, dat het afdekken van een verontreiniging als sanerende handeling wordt aangemerkt. Het is noodzakelijk dat het bevoegd gezag dit goedkeurt. Voorafgaand dient dan ook een beknopt saneringsplan opgesteld te worden. Eventueel kan overwogen worden om de verontreiniging af te graven. De aanwezige opstallen worden namelijk gesloopt, waardoor de aanwezige grondverontreiniging toegankelijk is.

4.7

Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WamZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WamZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in de beleidsnota "Archeologische inventarisatie, beleidsadvies en verwachtingskaart". Met deze nota heeft de gemeente een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente kan daarmee, indien wenselijk, gemotiveerd van de landelijke en provinciale richtlijnen afwijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

Op basis van de landschappelijke ondergrond en de bekende archeologische waarden binnen de gemeentelijke grenzen, is een vlakdekkende verwachtingskaart opgesteld. Hieruit blijkt, dat ter plaatse van het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt (zie roze arcering in afbeelding 8). Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is, indien bouw- en/of graafwerkzaamheden dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld en tevens een oppervlak van 100 m² of meer beslaan. Deze vergunning kan pas worden afgegeven als blijkt dat de archeologische waarden niet worden aangetast. In de noordoosthoek (en een klein deel in het zuiden) is tevens sprake van een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde (rode arcering). Archeologisch onderzoek is hier noodzakelijk bij bouw- en/of graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld en een oppervlak van 50 m² of meer.



Afbeelding 8: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zuidplas (plangebied zwart omkaderd).

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek⁶ uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek blijkt, dat aan het plangebied de volgende archeologische verwachtingswaarde wordt toegekend:

- onbekende verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum;
- lage verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met vroege middeleeuwen;
- hoge verwachting voor vondsten die stammen uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Tijdens het veldwerk zijn in geen van de boringen indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat een dergelijke vindplaats binnen het plangebied aanwezig is, wordt dan ook als klein verondersteld. De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook niet tot aantasting van archeologische resten. Op grond van het veldwerk worden de hierboven genoemde archeologische verwachtingswaarden in alle gevallen bijgesteld naar 'laag'. Op grond van deze onderzoeksresultaten wordt het uitvoeren van een vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.8 **Ecologie**

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

Gebiedsbescherming

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

⁶ Synthesgra, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek Noordeinde 71B te Zevenhuizen gemeente Zuidplas, maart 2014, rapportnummer S130067.

Uit een uitgevoerd flora- en faunaonderzoek⁷ blijkt, dat het bestemmingsplangebied niet in de nabijheid ligt van een Natura2000-gebied of de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein", dat op circa tien kilometer ten oosten van het plangebied is gelegen. De meest dichtbij gelegen elementen van de EHS betreffen de Rottemeren (op ongeveer 900 meter ten westen van het plangebied) en het Bentwoud (op 3.000 meter ten noorden). Voor zowel het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied als voor de EHS geldt, dat van aantasting geen sprake is. Dit plan voorziet in een kleinschalige ontwikkeling die op (grote) afstand is gelegen, waardoor verstoring door geluid, lucht en/of beweging uit te sluiten is. Daarnaast zijn in de directe nabijheid andere elementen gelegen die een grotere invloed op deze gebieden uitoefenen (bijvoorbeeld de Rijkswegen A12 en A20 en de stad Gouda). Negatieve effecten door de voorgenomen ontwikkeling op deze beschermde gebieden is daarom uitgesloten. Nader onderzoek en/of het treffen van mitigerende / compenserende maatregelen is niet noodzakelijk.

Soortbescherming

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

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

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

⁷ Buro Maerlant, Zevenhuizen, Noordeinde 71B; ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet, februari 2014.

Uit het eerder aangehaalde flora- en faunaonderzoek blijkt, dat in (de nabijheid van) het plangebied potentiële natuurwaarden te verwachten zijn. Hieronder wordt per soortgroep hierop ingegaan.

Planten

In de ruimere omgeving van het plangebied zijn diverse strikt beschermde vaatplanten aangetroffen. Tijdens het veldbezoek zijn echter geen beschermde plantensoorten waargenomen. Door het huidige gebruik en de vrij hoge voedselrijkdom vormt het plangebied geen geschikte biotoop voor deze soorten. De aanwezigheid van strikt beschermde planten wordt redelijkerwijs uitgesloten.

Algemeen voorkomende zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn op de mol na geen sporen van grondgebonden zoogdieren waargenomen. Aannemelijk is dat algemeen voorkomende zoogdieren (zoals mol, egel, konijn e.d.) in het plangebied voorkomen. Hiervoor geldt echter een vrijstelling. Strikter beschermde algemene zoogdieren worden in het plangebied niet verwacht. Dit geldt ook voor de waterspitsmuis, die op grotere afstand van het plangebied is waargenomen. Deze muissoort prefereert (steile) ontwikkelde oevers en schoon water. Deze biotoop is niet in het plangebied aanwezig.

Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse vleermuissoorten waargenomen, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis. Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen sporen van vleermuizen aangetroffen. De aanwezige bebouwing is ongeschikt als verblijfplaats, vanwege het ontbreken van holten. Ook de aanwezige bomen in het plangebied zijn vanwege het ontbreken van holten, loszittend schors of scheuren ongeschikt om in te verblijven.

Het Noordeinde en de Ringvaart fungeren mogelijk als vliegroute. De structuur van deze dijk en/of vaart verandert door het voornemen niet, waardoor een negatief effect hierop wordt uitgesloten. Wel wordt geadviseerd om tijdens de bouwwerkzaamheden langdurige verlichting op de Ringvaart te voorkomen. Het plangebied heeft zelf slechts een geringe betekenis als foerageergebied. De aanwezige groenstrook met enkele bomen wordt hoogstwaarschijnlijk door enkele plaatselijke exemplaren gebruikt. Vanwege het geringe oppervlak gaat het hier niet om een essentieel foerageergebied. Negatieve effecten op foerageermogelijkheden van vleermuizen worden daarom redelijkerwijs uitgesloten.

Vogels

In de omgeving van het plangebied zijn diverse waarnemingen bekend van diverse soorten roofvogels en uilen. Nesten van deze soorten zijn in het plangebied niet aangetroffen, net als nesten van kraaiachtigen die door roofvogels en/of uilen vaak worden hergebruikt. Doordat de aanwezige bebouwing in het plangebied (kas en het ketelhuis/schuur) voor nesteling te heet zijn, worden nesten van roofvogels en/of uilen hier niet verwacht. Mogelijk wordt het plangebied door enkele uilsoorten gebruikt als foerageergebied; echter gaat het hier om een klein deel en vormt dan ook geen essentieel foerageergebied. Negatieve effecten worden daarom uitgesloten; door de voorgenomen herontwikkeling kunnen zelfs nieuwe kansen ontstaan.

Andere vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en die in de omgeving van het plangebied zijn waargenomen, betreffen de huismus, de gierzwaluw en de grote gele

kwikstaart. De te slopen bebouwing is voor deze soorten echter ongeschikt om in te broeden (te heet). Daarnaast zijn sporen van deze soorten tijdens het veldbezoek niet waargenomen. De aanwezigheid van deze vogelsoorten wordt dan ook redelijkerwijs uitgesloten.

Tijdens het veldbezoek zijn wel enkele algemene vogelsoorten aangetroffen, te weten merel, ekster en spreeuw. Nesten zijn echter niet waargenomen; dit geldt zowel voor de aanwezige bebouwing als voor de aanwezige bebouwing. De groenstrook is wel geschikt voor algemene broedvogels, zoals merel, ekster, houtduif, Turkse tortel en zanglijster. In de omliggende watergangen kunnen algemene watervogels broeden, zoals meerkoet en waterhoen. Voor alle soorten geldt, dat in de directe omgeving voldoende alternatieven voorhanden zijn. Ingrepen buiten de broedperiode zijn sowieso mogelijk; wel geldt hierbij de algemene zorgplicht.

Amfibieën

Als landbiotoop is het plangebied beperkt geschikt voor algemene amfibiesoorten, zoals bruine kikker en pad. Uitzondering vormt de rugstreeppad, die in de ruimere omgeving van het plangebied is waargenomen. Momenteel ontbreekt voortplantingswater voor deze soort; de aanwezigheid van een dijk en een zanddepot met mollengangen vormt wel een geschikt winterbiotoop. Door de werkzaamheden buiten de winterrust van de rugstreeppad uit te voeren zijn effecten niet aan de orde. Daarnaast dient voorkomen te worden dat stagnatie van (hemel)water in de voortplantingsperiode plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, kan het bouwterrein worden afgezet met een amfibieënscherm.

Reptielen

Op enige afstand van het plangebied is de ringslang waargenomen. Sporen van deze soort en/of potentiële broedhopen zijn niet aangetroffen. Daarnaast zijn droge hoger liggende schuilmogelijkheden niet aanwezig. De aanwezigheid van voortplantings- en/of overwinteringsbiotoop wordt redelijkerwijs uitgesloten. Mogelijk zijn in de nabijheid van de watergangen zwervende exemplaren aanwezig, maar nadelige effecten worden uitgesloten. Immers betreft het hier om een schuwe soort die gebieden met menselijke activiteit mijdt.

Overige soortgroepen

Voor de overige soortgroepen, zoals vlinder, libellen, vlinders en dergelijke, geldt dat in het plangebied geschikt leefgebied niet aanwezig is. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve invloed op deze soortgroepen.

4.9

Duurzaamheid

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

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. In dit besluit is voor nieuwbouw van woningen de EnergiePrestatieNormering (EPN) opgenomen. De EPN houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen zodoende EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden. De EPC voor woningen is per 1 januari 2011

aangescherpt naar 0,6. In 2015 wordt dit aangescherpt naar 0,4 en in 2020 moeten woningen energieneutraal zijn (EPC van 0).

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

4.10 Milieueffectrapportage

Beleidskader

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

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

Onderzoek

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

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

De voorgenomen 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 ander 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 bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.-(beoordeling) dan ook niet noodzakelijk is.

4.11 Provinciaal milieubelang

Provincie Zuid-Holland heeft in haar Structuurvisie en in haar Milieuverordening het provinciaal milieubelang beschreven. Ruimtelijke plannen worden doorgaans na publicatie van

het ontwerpbesluit ter beoordeling aan de provincie gezonden, waarbij ook getoetst of het provinciaal belang in het geding is en of sprake is van strijdigheid hieraan. Het provinciaal milieubelang heeft betrekking op vier thema's:

- bescherming van stiltegebieden;
- windenergie stimuleren;
- beschermen bedrijventerreinen voor HMC-bedrijven;
- beschermen van grote groepen mensen.

Dit bestemmingsplangebied is niet gelegen in (de directe nabijheid van) een stiltegebied of een gebied waar opwekking van windenergie is voorzien. Ook heeft dit plan geen betrekking op een bedrijventerrein voor HMC-bedrijven. Geconcludeerd wordt, dat dit bestemmingsplan geen strijdigheid vertoont met deze provinciale milieubelangen. Voor het milieubelang 'beschermen van grote groepen mensen' wordt verwezen naar het thema 'externe veiligheid' (§ 4.4).

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

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

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) en onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.2.1 *Inleidende regels*

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

5.2.2 *Bestemmingsregels*

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Daarbij is zoveel als mogelijk aangesloten bij de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan "Tweemanspolder en Polder De Wilde Veenen (herziening)".

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

Artikel 3 Groen

Een deel van wat in het vigerende bestemmingsplan was bestemd als 'Wonen', is met de verschuiving van deze bestemming omgezet in 'Groen'. Ook delen die reeds waren bestemd als groen, zijn daarbij meegenomen, zodat sprake is van een eenduidige regeling voor het gehele perceel. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, bermen, beplanting, (erf)ontsluitingswegen ten behoeve van aansluitende percelen, voet- en fietspaden, extensieve dagrecreatie, speelvoorzieningen- en toestellen, voorzieningen van openbaar nut,

kunstwerken, objecten van beeldende kunst, straatmeubilair, water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Enkel voor voorzieningen van openbaar nut is het toegestaan om gebouwen op te richten. Het oppervlak mag hierbij niet meer bedragen dan 20 m² per gebouw. De bouwhoogte is op een maximum van 3 meter gesteld. Op gronden met de bestemming Groen mogen verder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij geldt dat deze niet meer dan 3 meter hoog mogen zijn. Uitzondering hierop vormen lichtmasten; deze mogen maximaal 6 meter hoog zijn. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen de gronden gebruikt worden voor het stallen van motorvoertuigen ten behoeve van de aangrenzende woningen. De parkeerplekken dienen landschappelijk ingepast te worden en met halfverharding te worden aangelegd.

Artikel 4 Wonen

De bestemming 'Wonen' is van toepassing op de in het plangebied te realiseren woningen. Op deze gronden mogen in totaal vijf woningen worden opgericht, als ook de bij de woning behorende functies zoals parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, fiets- en voetpaden, speeltoestellen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de woningen is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m². Onder voorwaarden is het ook toegestaan om een aan-huis-verbonden bedrijf op te richten.

In de bouwregels wordt uitgegaan van het principe dat hoofdgebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. De maximale inhoud van een woning mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen. In dit artikel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om van deze inhoudsmaat te kunnen afwijken, indien dit vanuit duurzaamheidsmaatregelen gewenst is. Datzelfde geldt voor de toegestane bouwhoogte.

De maximale goot- en/of bouwhoogte is in de regels aangegeven (6 respectievelijk 10 meter) en dienen in acht te worden genomen. Voor bijbehorende bouwwerken is voor zowel vrijstaande bijbehorende bouwwerken als voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken een eigen bouwhoogte opgenomen. Voor de aangebouwde bijbehorende bouwwerken is aansluiting gezocht bij de regeling van het vergunningsvrij bouwen, terwijl vrijstaande bijbehorende bouwwerken gebonden zijn aan een maximum goothoogte van 4 meter. Het oppervlak van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m² bedragen, al is in de regels bepaald dat meer oppervlak mag worden bebouwd indien het bouwperceel meer dan 500 m² bedraagt. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn eveneens aan een maximale bouwhoogte gekoppeld, afhankelijk van het soort bouwwerk evenals de situering (voor of achter de voorgevellijn).

Artikel 5 en 6 Waarde - Archeologie – 1 en 2

Een deel van het plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' en een deel van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. In het geval waarbij het gaat om vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing waarbij sprake is van grondversturende werkzaamheden, voor zover deze een terreinoppervlak van meer dan 50 m² (Archeologie – 1) of 100 m² (Archeologie – 2) beslaan en dieper reiken dan 30 centimeter, zijn de regelingen uit de dubbelbestemming van toepassing. Mits via een archeologisch rapport is aangetoond dat archeologisch materiaal niet verstoord zal worden, kunnen burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels. Tevens kan middels een

omgevingsvergunning afgewezen worden voor een werk, geen gebouw zijnde of werkzaamheden, mits wordt voldaan aan de in de regels gestelde voorwaarden.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is bedoeld ter bescherming van de primaire waterkering die binnen het plangebied zijn 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.

5.2.3 *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat zes algemene regels.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregel

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregel

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan op onderdelen te wijzigen.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel is bepaald dat alle wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

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

5.3

Handhaving

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

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

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

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

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

De inspraakverordening van de gemeente Zuidplas geeft aan dat het college van burgemeester en wethouders besluit of inspraak verleend wordt bij bestemmingsplannen. Het college van de gemeente Zuidplas heeft besloten om het voorontwerpbestemmingsplan niet ter inzage te leggen voor inspraak. Hier is voor gekozen omdat het hier een kleinschalige ontwikkeling betreft. De mogelijkheid tot het oprichten van de vijf woningen is bovendien al mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan “Tweemanspolder en Polder de Wilde Veenen”; in dat kader is reeds uitgebreid sprake geweest van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en/of het instellen van beroep. Nu gebruik wordt gemaakt van deze regeling is het niet noodzakelijk om een extra inspraakronde te organiseren.

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

Het bestemmingsplan is aangeboden aan de provincie Zuid-Holland. Aangezien het plan slechts een wijziging van het bouwblok betreft en geen toename van het aantal te realiseren woningen, is het provinciaal belang niet in het geding. Zowel de Gasunie als het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard hebben formeel aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

6.2 *Financiële uitvoerbaarheid*

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

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

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	49
Artikel 1 – Begrippen.....	49
Artikel 2 – Wijze van meten	53
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	55
Artikel 3 – Groen	55
Artikel 4 – Wonen	56
Artikel 5 – Waarde - Archeologie - 1	60
Artikel 6 – Waarde - Archeologie - 2	62
Artikel 7 – Waterstaat - Waterkering.....	64
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	67
Artikel 8 – Antidubbelregel	67
Artikel 9 – Algemene bouwregels	67
Artikel 10 – Algemene gebruiksregels.....	68
Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels	68
Artikel 12 – Algemene wijzigingsregels.....	69
Artikel 13 – Overige regels	69
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	71
Artikel 14 – Overgangsrecht.....	71
Artikel 15 – Slotregel.....	72

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan "Noordeinde 71B, Zevenhuizen" met identificatienummer NL.IMRO.1892. BpNoordeinde71ZH-Va01 van de gemeente Zuidplas.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

Verbeelding:

de digitale verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Noordeinde 71B, Zevenhuizen", bestaande uit de kaart waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

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 bouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

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.

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.

Archeologisch deskundige:

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

Archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

Archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

Bebouwing:

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

Bestaand:

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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.

Bouwaanduidingen:

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

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwperceel:

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

Bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

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

Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Erf:

de grond deeluitmakende van een bouwperceel behorende bij een hoofdgebouw.

Extensieve dagrecreatie:

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

Gebouw:

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

Hoofdgebouw:

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

Kunstwerken:

bouwwerken ten behoeve van weg- en/of waterbouw.

Mantelzorg:

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

Overig bouwwerk:

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

Pand:

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

Peil:

- voor hoofdgebouwen: het bouwkundig peil dat maximaal 0,2 m¹ boven of onder de wegkruin van de voorliggende weg ligt;
- voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

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.

Seksinrichting:

een 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, parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

Voorziening van openbaar nut:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie, evenals soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

Woning:

een complex van ruimten ten behoeve van de huisvesting van personen.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de afstand:
 - afstanden tussen bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
 - in geval van overstekken: de afstand tussen de verticale projectie op het gemiddelde niveau van dakvlakken.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
- f. de oppervlakte van een bouwwerk:
 - tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren, waarbij overstekken tot 1,00 meter niet worden meegerekend;
 - de verticale projectie van het dakvlak, indien het een gebouw betreft met maximaal drie dichte wanden.
- g. de oppervlakte van een overkapping:

de verticale projectie van het dakvlak.
- h. de breedte van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
- i. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. (erf)ontsluitingen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. extensieve dagrecreatie;

met daarbij behorend(e):

- f. speelvoorzieningen en –toestellen;
- g. voorzieningen van openbaar nut, zoals ondergrondse (huisvuil)containers;
- h. kunstwerken;
- i. objecten van beeldende kunst;
- j. straatmeubilair;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut, zoals gemaalgebouwtjes en transformatorhuisjes;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Gebruiksregels

Parkeren

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen de gronden gebruikt worden voor het stallen van motorvoertuigen, met dien verstande dat:

- a. dit gebruik alleen is toegestaan om te kunnen voldoen aan de parkeernorm ten behoeve van de realisatie van de in 4.2.1 onder a bedoelde woningen;
- b. de aan te leggen parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
- c. de aan te leggen parkeerplaatsen in halfverharding worden uitgevoerd.

Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding 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. fiets- en voetpaden;
- f. speeltoestellen;
- g. 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 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
- c. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen;
- f. hoofdgebouwen dienen met een kap te zijn afgedekt;
- g. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in het besluit ‘Vaststelling hogere geluidsgrenswaarden’, zoals opgenomen in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlagenbundel.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;

- b. de gronden 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 van 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 4 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen.

4.2.4 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 speeltoestellen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. 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 woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de bescherming van de groenstructuur;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Mantelzorg

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

- a. het college tevens afwijkt van de gebruiksregels, zoals bedoeld in 4.5.1;
- b. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- c. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- d. per woning maximaal één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend;

- e. de niet zelfstandige woonruimte niet meer dan 50 m² bedraagt en wordt gefaciliteerd middels een pre-fab-woonunit.

4.4.2 Dakopbouw

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder c, voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte, teneinde een dakopbouw te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de toegelaten bouwhoogte met niet meer dan 0,8 meter mag worden overschreden;
- b. de dakopbouw niet breder mag zijn dan 80% van de breedte van het dakvlak.

4.4.3 Afwijken inhoudsmaat en bouwhoogte ten behoeve van duurzaamheidsmaatregelen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder d en/of e, voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte en inhoudsmaat, indien te treffen duurzaamheidsmaatregelen hiertoe aanleiding geven. Hierbij gelden de volgende regels:

- a. de inhoudsmaat mag niet meer dan 10% afwijken van de inhoudsmaat zoals bepaald in 4.2.2 onder e;
- b. de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 14 meter bedragen;
- c. de afwijking mag niet leiden tot aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden.

4.5 Afwijking gebruiksregels

4.5.1 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 onder g, teneinde bewoning in vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. met een medische verklaring de noodzaak van mantelzorg wordt aangetoond;
- b. aangetoond wordt dat de mantelzorg tijdelijk van aard is;
- c. de niet zelfstandige woonruimte niet meer dan 50 m² bedraagt;
- d. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- e. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- f. per woning niet meer dan één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend.

4.5.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 onder a, 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. de bedrijfsactiviteit de parkeerdruk op de openbare ruimten niet nadelig beïnvloedt;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de bedrijfsmatige activiteit;

- d. maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m²;
- e. horeca niet is toegestaan;
- f. een seksinrichting niet is toegestaan.

Artikel 5 – Waarde - Archeologie - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 1. Het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 centimeter, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, 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. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 50 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 5.3;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.4.3 Voorwaarden

De in 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - 1. Het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

Artikel 6 – Waarde - Archeologie - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 1. Het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 centimeter, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 6.3;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.4.3 Voorwaarden

De in 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - 1. Het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

Artikel 7 – Waterstaat - Waterkering

7.1 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.

7.2 Bouwregels

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

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 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.

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

7.4.1 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 heiwerkzaamheden 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.

7.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 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.

7.4.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 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 8 – 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 9 – Algemene bouwregels

9.1 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, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

9.2 Ondergronds bouwen

9.2.1 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, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot niet meer dan 6 meter onder peil gebouwd mag worden;
- 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.

9.2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 9.2.1 sub b, voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van niet meer dan 10 meter onder peil, onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden als bedoeld in artikel 5 en 6 van deze regels.

Artikel 10 – Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een 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 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.

Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

11.1.1 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 %.

11.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen 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.

11.1.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde ten aanzien van peil, met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 2 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad.

11.1.4 Een omgevingsvergunning als bedoeld in 11.1.1, 11.1.2 en 11.1.3 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 – Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheid

12.1.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro):

- a. ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen 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;

Artikel 13 – Overige regels

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 14 – Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

14.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde in 14.1.1 en een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

14.1.3 Het bepaalde in 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

14.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2.1, 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.

14.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 14.2.1, 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.

14.2.4 Het bepaalde in 14.2.1 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 15 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Noordeinde 71B, Zevenhuizen”, gemeente Zuidplas.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	
		nummer		CATEGORIE
-	-	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
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	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

