

**Bestemmingsplan
'Noordelijke Dwarsweg 90
Zevenhuizen'**

TOELICHTING

September 2021

-Inclusief aanvullingen December 2021-

-Inclusief wijzigingen maart 2022-



Titel : Bestemmingsplan
'Noordelijke Dwarsweg 90
Zevenhuizen'

Kenmerk : NL.IMRO.1892.BPNrdDwg90Zhn-Va01

Gemeente : Zuidplas

Gewijzigd vastgesteld door de Raad d.d. : 8 Maart 2022

Ontwerp : 27 September 2021

Auteur : Femke Savelkouls
Buro Kours
Versterplein 1
5262 AA Vught

-INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	7
1.1	AANLEIDING EN DOEL	7
1.2	LOCATIE.....	7
2.	BELEID.....	9
2.1	STRUCTUURVISIE ZUIDPLAS 2030	9
2.2	PROVINCIALE MILIEUBELANGEN	11
2.3	WOONBELEID.....	11
2.4	BESTEMMINGSPLAN 'ZUIDPLAS WEST'	12
2.5	MASTERPLAN ZEVENHUIZEN ZUID	15
2.6	OMGEVINGSVISIE ZUIDPLAS.....	16
3.	HET PROJECT	18
3.1	GEBIEDSANALYSE.....	18
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	19
3.3	ONTSluitING PLANGEBIED	20
3.4	VERKAVELINGSSTUDIE.....	20
4.	OMGEVINGSASPECTEN.....	23
4.1	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	23
4.2	DUURZAAM BOUWEN	25
4.3	GELUID	26
4.4	LUCHTKWALITEIT	28
4.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	28
4.6	BODEM.....	29
4.7	FLORA EN FAUNA.....	30
4.8	WATER.....	32
4.9	EXTERNE VEILIGHEID	34
4.10	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	37
4.11	VORMVRIJE MER -BEOORDELING	37
4.12	NIET-GESPRONGEN EXPLOSIEVEN	38
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	40
6.1	INLEIDING.....	40
6.2	BESTEMMINGEN	40
7.	DE PROCEDURE.....	41
7.1	WETTELIJK VOOROVERLEG	41
7.2	REACTIES VOOROVERLEG.....	41
7.3	PROCEDURE.....	41

8.	BIJLAGEN	43
1.	BEELDKWALITEITSPLAN ZEVENHUIZEN-ZUID FASE 1B	44
2.	VERKAVELINGSSTUDIE ZEVENHUIZEN-ZUID FASE 1B	44
3.	RESULTATEN AKOESTISCH ONDERZOEK.....	44
4.	RESULTATEN BODEMONDERZOEK.....	44
5.	WATERADVIES	44
6.	RESULTATEN FLORA- EN FAUNAONDERZOEK.....	44
7.	MEMO VERKEERSONTSLUITING DEELPLAN 1B KONINGSKWARTIER	44
8.	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VELDONDERZOEK	45
9.	STIKSTOFDEPOSITIEONDERZOEK	45
10.	M.E.R.-BEOORDELINGSBESLUIT	45
11.	NOTA VAN BEANTWOORDING.....	45
12.	AMENDEMENTEN BEHORENDE BIJ RAADSBESLUIT D.D. 8 MAART 2022.....	45

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op de planlocatie aan de Noordelijke Dwarsweg 90 te Zevenhuizen bevonden zich recent de bedrijfsbebouwing (glasopstanden) en verharding van een voormalige kringloop. De bebouwing werd gebruikt door een kringloopwinkel, groothandel en een aannemer. De initiatiefnemer wenst aansluitend aan het bestaande bebouwingslint van de Noordelijke Dwarsweg een viertal vrijstaande woningen op te richten. In de toekomst zal het volledige perceel worden ingericht als woonlocatie.

De Zuidplaspolder is door het Rijk aangewezen als regionale woningbouwlocatie voor de groei van de zuidvleugel van de Randstad. De belangrijkste planologische kaders voor de ontwikkeling van het gebied zijn vertaald naar het geldende bestemmingsplan 'Zuidplas West', gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle. Aan de locatie is volgens het bestemmingsplan 'Zuidplas West' (onherroepelijk in 2011) de bestemming 'Lintzone-Uit te werken' toegekend met de gebiedsaanduiding 'Wro zone-Verwerkelijking in naaste toekomst'. De gronden binnen deze bestemming zijn aangewezen voor de ontwikkeling van woningen en woon-werkcombinaties.

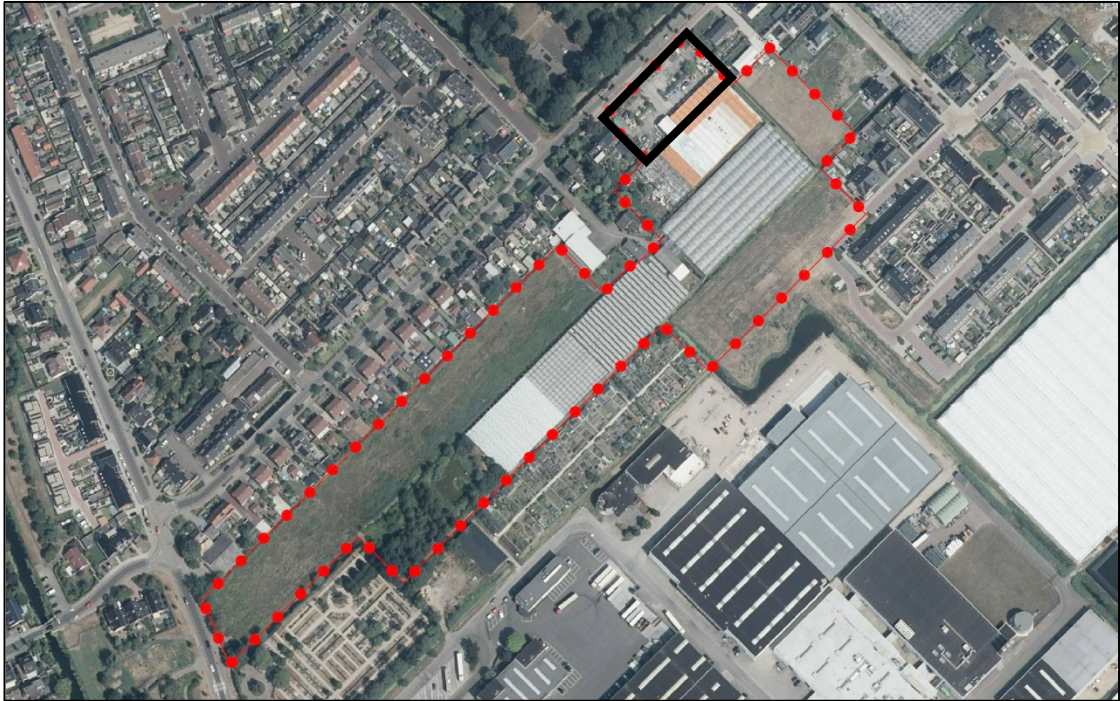
De gewenste woningbouw is niet rechtstreeks toegestaan volgens de regels van de geldende bestemming. In het bestemmingsplan zijn de gebiedsgerichte ruimtelijke en juridische contouren weergegeven. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is medewerking nodig van de gemeente Zuidplas. Het College heeft op 22 september 2020 besloten om medewerking te verlenen aan het ontwikkelen van 4 woningen en de eerder beoogde extra verbindingsweg vanuit de indicatieve hoofdstructuur naar de Noordelijke dwarsweg te laten vervallen.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig inrichtingsplan: verkavelingsstudie 'Zevenhuizen-Zuid fase 1B' (Stijlgroep, 2021). Het inrichtingsplan voor de locatie wijkt op een aantal onderdelen af van de uitwerkingsbepalingen uit het bestemmingsplan Zuidplas-West. Binnen het plangebied wordt in afwijking van de uitwerkingsbepalingen geen waterstructuur of extra verbindingsweg gerealiseerd. De invloed van een verbindingsweg op de doorstroming en de verkeersveiligheid is extern onderzocht. Uit de verkavelingsstudie voor het gebied Zevenhuizen-Zuid fase 1B/ Koningskwartier' (Stijlgroep d.d. juli 2021) en in de verkeerskundige motivatie ('Memo verkeersontsluiting onderzoek Zevenhuizen Zuid' Antea Groep 28 juni 2021) wordt bevestigd dat de extra verbindingsweg in de toekomst niet noodzakelijk is voor een goede ontsluiting van het woongebied. De ontwikkeling past binnen de beoogde stedenbouwkundige karakteristiek van linten en velden. Vanwege de afwijkingen ten opzichte van het moederplan wordt voor onderhavige ontwikkeling een partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan doorlopen.

Op basis van een vastgesteld bestemmingsplan kunnen de benodigde vergunningen voor de woningbouw worden verleend. In onderliggende toelichting worden de plannen van de initiatiefnemer beschreven en worden de milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden onderzocht.

1.2 Locatie

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van Zevenhuizen. Kadastraal is de locatie bekend als Zevenhuizen, sectie E, nummer 1482 (deels). Het planperceel bedraagt circa 2700 m². Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Luchtfoto plangebied Noordelijke Dwarsweg 90 (zwart kader) en projectgebied Zevenhuizen Zuid (rood kader)



Figuur 2 Kadastraal perceel plangebied Zevenhuizen, sectie E, nummer 1482.

2. BELEID

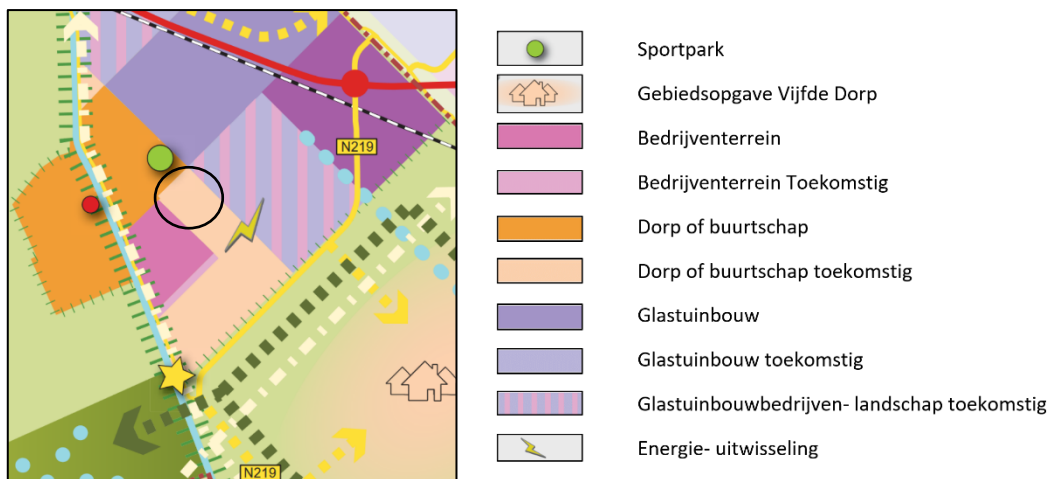
2.1 Structuurvisie Zuidplas 2030

De Structuurvisie Zuidplas 2030 (2012) vormt het actuele ruimtelijke beleidskader voor de geplande (boven) regionale verstedelijkingsopgave voor de Zuidplas tot 2030. In de Nota Ruimte is de Zuidplas (driehoek tussen Rotterdam, Zoetermeer en Gouda) aangewezen als uitbreidingsruimte van de Zuidvleugel van de Randstad. Om de groeiende regionale behoefte aan woon- werkmilieus op te vangen is een regionaal verstedelijkingsprogramma opgesteld. Via nationaal beleid (o.a. Nota Ruimte) en regionaal beleid (o.a. het intergemeentelijk Structuurplan: ISP uit 2006) en het Streekplan Zuid- Holland Oost (2006) is de besluitvorming gericht op het realiseren van 15.000 woningen in de regio Zuidplas voor de periode tot 2020. Vanuit het Provinciale Streekplan (2006) is een woningbouwopgave voor het deelgebied Zevenhuizen Zuid tot 2030 geraamd op 1200 woningen in een dorpse en landelijke sfeer.

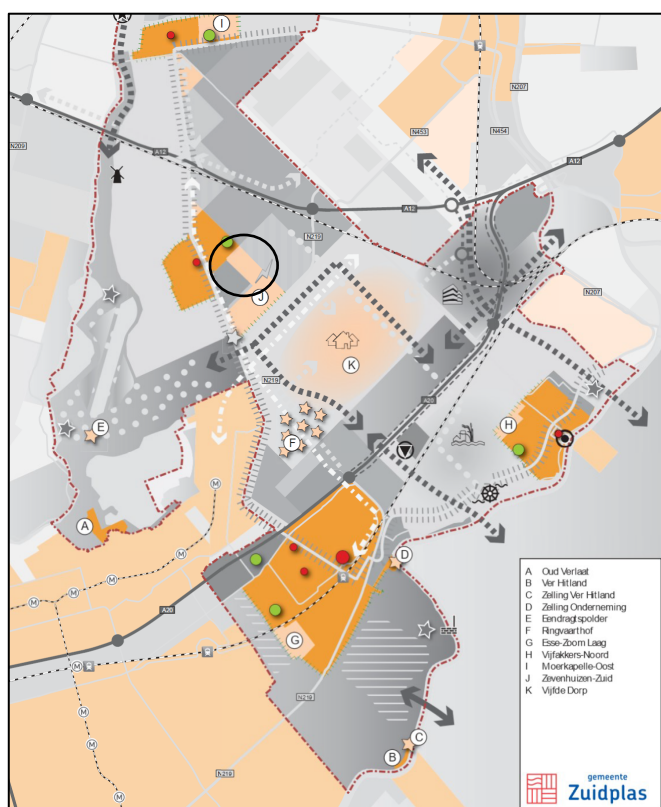
In de periode tot 2030 wordt de verstedelijkingsopgave voor de Zuidvleugel van de Randstad in de regio verder vormgegeven. De Structuurvisie Zuidplas 2030 gaat uit van twee bundelingsgebieden: een gemengd gebied met ruimte voor glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen (noord) en een nieuw centraal gelegen woongebied (zuid). Om de (boven)regionale verstedelijkingsopgave in te passen zonder de bestaande kleinschalige identiteit te verliezen worden de ontwikkelingen gefaseerd gerealiseerd. Woningbouw vindt in eerste instantie plaats binnen en aansluitend aan de bestaande dorpen. Met het vergroten van het inwoneraantal van bestaande kernen wordt hiermee tevens het draagvlak voor de bestaande voorzieningen vergroot. De uitbreidingslocaties worden ingebed in de omgeving door aan te sluiten op de bestaande landschappelijke structuur van linten en velden en het realiseren van een gevarieerd woningaanbod (doelgroepen, woningtypen en prijsklassen).

De structuurvisie beschrijft de ambities tot 2030 voor de thema's 'wonen en voorzieningen', 'werken', 'verkeer en infrastructuur', 'groen en recreatie' en 'milieu en duurzaamheid' voor de verschillende deelgebieden. Naast de ontwikkeling van de woonwijk Zevenhuizen Zuid was tevens een uitbreiding van bedrijventerreinen voorzien.

De nieuwe locaties voor wonen en werken haken aan op de netwerkstad door middel van nieuwe (inter)regionale infrastructurele aansluitingen. Dit is onder meer gerealiseerd door het verleggen van de N219 buiten de kern Zevenhuizen, de geplande verbreding van de A20 en een nieuwe verbindingsweg bij het knooppunt Gouwe. Door ook in de toekomst de groene bufferfunctie van het open landschap tussen de kernen te behouden en bestaande groene en recreatieve gebieden te verbinden, wordt invulling gegeven aan de ambities voor groen en recreatie.



Figuur 3 Uitsnede Structuurvisiekaart Zuidplas 2030 (Plangebied zwart omcirkeld: 'Dorp of buurtschap toekomstig')



Figuur 4 Uitsnede Structuurvisie 2030 themakaart wonen: Deelgebied Zevenhuizen-Zuid

Conclusie

De uitwerking van de ruimtelijk relevante kaders uit de structuurvisie zijn inmiddels vertaald in het bestemmingsplan 'Zuidplas West'. Met onderliggend bestemmingsplan wordt het moederplan op onderdelen herzien. Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.2 Provinciale milieubelangen

Provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid vier provinciale milieubelangen. Hieronder leest u welke dit zijn en hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot deze belangen:

- *Bescherming van stiltegebieden*

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.

- *Windenergie stimuleren*

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.

- *Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven*

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.

- *Beschermen van grote groepen mensen*

De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.

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

2.3 Woonbeleid

Op 23 januari 2019 is de geactualiseerde 'Woonvisie 2025: Dorps wonen in de Zuidplas' vastgesteld. De doelstelling voor het actuele woningbouwbeleid is om de lokale en regionale woningbouwopgave van de Zuidvleugel in te vullen zonder verlies van de bestaande kleinschalige dorpse identiteit. Tevens wordt met de woonvisie richting gegeven aan de invloed van economische en maatschappelijke ontwikkelingen zoals de toename van het aandeel ouderen en eenpersoonshuishoudens op de woningmarkt, de stijging van de aankooprijzen en de duurzaamheidsdoelstellingen. De woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken met woningbouwcorporaties en het toetsingskader voor nieuwbouwlocaties.

Centraal in de woonvisie staan:

- Op peil houden van de sociale huursector;
- Vasthouden van de dorpse identiteit;
- Langer thuis wonen/ woning die geschikt (te maken) is aan andere levensfasen;
- Duurzaam wonen en leven/ integrale duurzaamheidsoplossingen;
- Innovatieve woonvormen;

Op basis van de bovengenoemde strategie zijn de speerpunten: voldoende differentiatie in de woningvoorraad en de bevolkingssamenstelling en het ontwikkelen van een duurzame woningvoorraad 'in brede zin' opgesteld.

In 2018 is door Atrivé een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt tot ca 2030 een sterke bovenregionale behoefte te bestaan naar eengezins- koopwoningen, midden-huur woningen en sociale huurwoningen. De toekomstige verdeling tussen koop en huur zal, gelijk aan de bestaande verdeling, resp. 70% en 30% bedragen. De kwantitatieve woningbehoefte is niet nader gespecificeerd naar kern.

Op basis van een herijkingsstudie voor de Zuidplaspolder door de Provincie Zuid- Holland uit 2013 zijn de ambities tot 2030 bijgesteld. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt minder uitgegaan van uitbreidingslocaties en wordt meer nadruk gelegd op het herstructureren van bestaand stedelijk gebied. Ook worden absolute aantallen losgelaten en wordt per ontwikkeling beoordeeld of wordt aangesloten op de actuele marktvrage. De Zuidplaspolder is aangemerkt als regionale

voorranglocatie voor het ontwikkelen van landelijke en dorpse woonmilieus. Dorpse woonmilieus worden in eerste instantie ontwikkeld in aansluiting op de bestaande kernen Moerkapelle en Zevenhuizen. De programmering van woningbouw in het totale uitwerkingsgebied vindt gefaseerd plaats waarbij in de herijkingsstudie met name de verwachte woningbouwproductie vóór 2020 is bijgesteld. De verwachting van 7.000 woningen tot 2030 is echter gehandhaafd, waaronder een indicatieve raming van 1.200 woningen voor Zevenhuizen-Zuid en een globale woningproductie in de categorie lanen en linten van circa 800 woningen¹. De herijkingsstudie werkt door in de provinciale Omgevingsvisie.

Plangebied

Met de ontwikkeling van het deelgebied Zevenhuizen-Zuid (Koningskwartier) wordt op gebiedsniveau bijgedragen aan een gedifferentieerde en betaalbare regionale woningvoorraad. Voor Zevenhuizen-Zuid fase 1B is een integrale verkavelingsstudie en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De ontwikkeling van de woningen sluit aan op de uitwerkingsbepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. Door differentiatie in het programma, wordt tevens een differentiatie van de bevolkingssamenstelling en leeftijdsopbouw van de wijk nagestreefd. Hiermee wordt aangesloten op de regionale beleidsdoelstellingen.

Conclusie

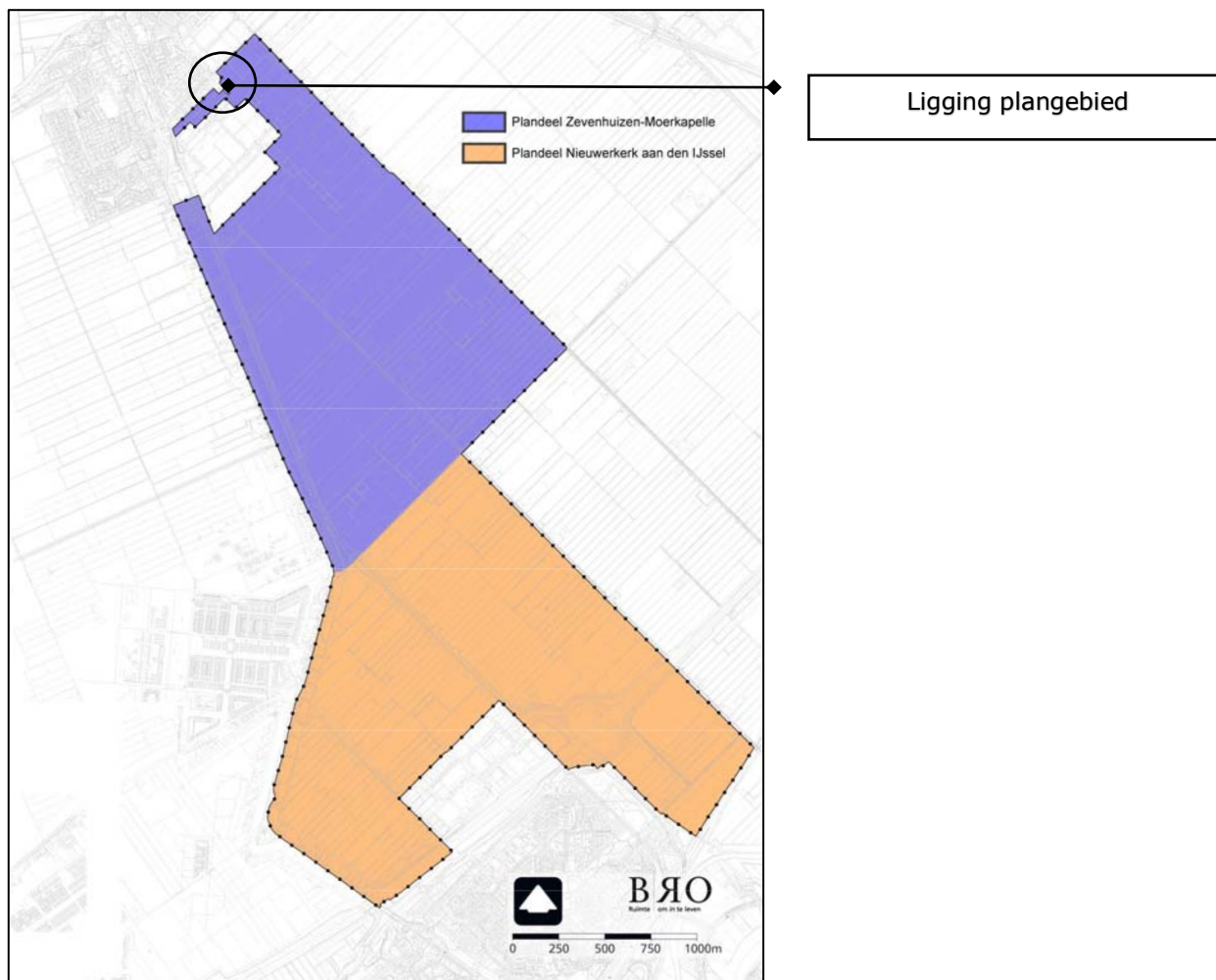
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidsdoelstellingen uit de Woonvisie 2025. De ontwikkeling van het woongebied vindt gefaseerd plaats op basis van verschillende uitwerkingsplannen. De deelplannen bieden tot op heden ruimte aan het ontwikkelen van circa 1050 woningen. Onderhavig plan voor fase 1C draagt bij aan de ontwikkeling van 6 woningen. Het aantal te realiseren woningen past zodoende binnen het woningbouwprogramma zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Zuidplas West'.

2.4 Bestemmingsplan 'Zuidplas West'

Het bestemmingsplan 'Zuidplas West' uit 2011 werd onherroepelijk op 10 augustus 2011. Onderdelen van het plan werden per uitspraak van 10 augustus 2011 door de Raad van State vernietigd. Deze onderdelen betreffen onder meer het exploitatieplan en het planonderdeel 'Woongebied Uit te werken -1'. Deze bestemming valt buiten het plangebied. De rechtsgevolgen van het plan blijven echter in stand.

Het bestemmingsplan 'Zuidplas West' gaat op basis van de (voormalige) gemeentegrenzen uit van twee deelgebieden: Zevenhuizen-Moerkapelle (Zevenhuizen Zuid) en Nieuwerkerk aan den IJssel (Nieuwerkerk Noord). Gezien de ruimtelijke en functionele samenhang van de deelgebieden, is voor beide deelgebieden een integrale beschrijving van de ontwikkeling in een plantoelichting en een milieukundige effectbeoordeling in de vorm van een MER opgesteld. Voor de juridisch-planologische verankering in regels en de verbeelding zijn twee verschillende plandelen vastgesteld.

¹ zie p.18 Herijkingsstudie Zuidplaspolder - PZH, 2013

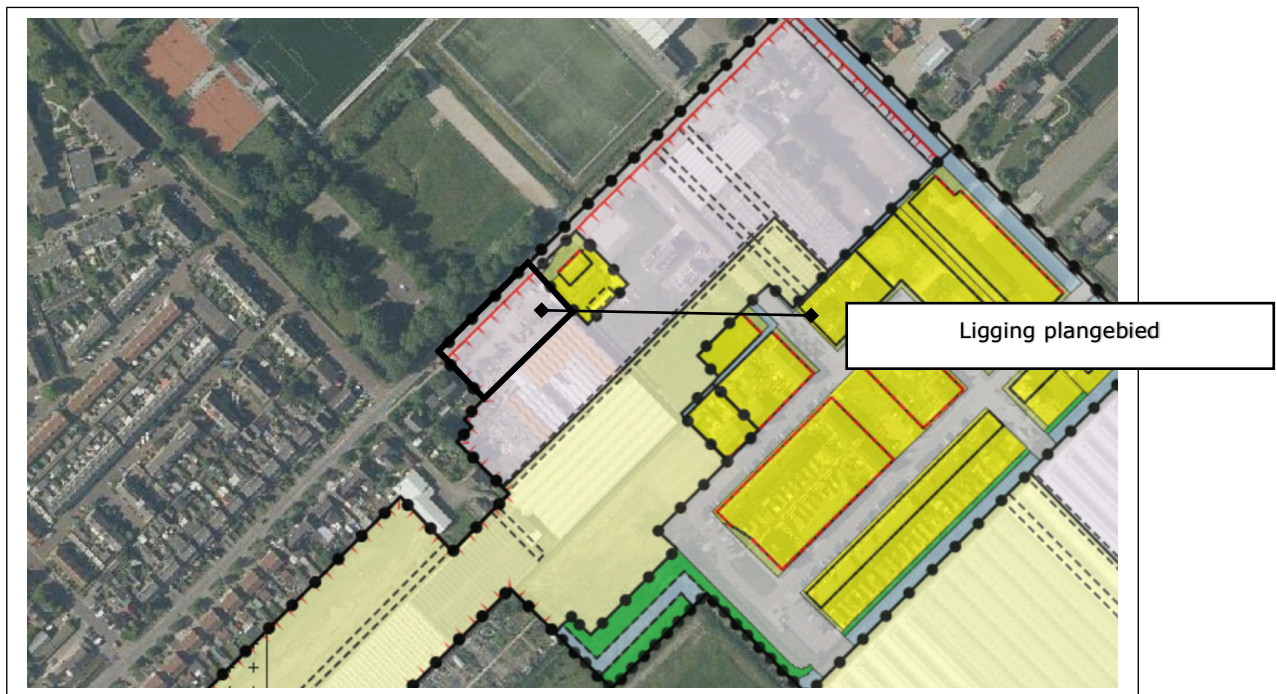


Figuur 5 Uitsnede Bestemmingsplan 'Zuidplas West' (deelgebied: Zevenhuizen-Moerkapelle)

Het plangebied bevindt zich in het deelgebied Zevenhuizen Zuid. Het plandeel Zevenhuizen Zuid wordt begrensd door de Ringvaart, de zuidelijke dorpsrand van Zevenhuizen, de lintzone Knibbelweg en de Zuidelijke Dwarsweg. De planlocatie beschikt over de globale bestemming 'Lintzone-uit te werken' (artikel 19) met de gebiedsaanduiding 'verwerkelijking in naaste toekomst'. Voor het plangebied is een uitwerkingsbepaling opgenomen (artikel 19.5). Binnen de geldende bestemming kunnen grondgebonden vrijstaande woningen, half-vrijstaande woningen en woongebouwen in een dorpse en landelijke sfeer worden opgericht. In de linten is een menging van functies toegestaan in de vorm van kleinschalige lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) en woon-werkcombinaties. In artikel 19.5 staan voorwaarden opgenomen voor onder meer de stedenbouwkundige opzet, beeldkwaliteit, vloerpeil, duurzaamheidscriteria en het gewenste milieuhygiënische woon- en leefklimaat (waaronder geluidsbelasting). De huidige uitwerkingsverplichting biedt geen rechtstreekse mogelijkheden voor het realiseren van burgerwoningen ter plaatse. Op gronden met een uitwerkingsverplichting geldt een bouwverbod totdat de bestemmingen zijn uitgewerkt in een nieuw bestemmingsplan of uitwerkingsplan. Voor de beoogde ontwikkeling is medewerking van de gemeente nodig.

Van belang is dat ontwikkelingen aan het bebouwingslint bijdragen aan de bestaande autonome dragende structuur van de linten zoals benoemd in het Masterplan Zevenhuizen-Zuid en het ambitiedocument voor de stedenbouwkundige structuur in het gebied 'Linten en kwaliteitszone Ringvaart' (2011). De randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied vanuit het bestemmingsplan 'Zuidplas West' en de beoogde stedenbouwkundige structuur zijn vertaald in een

verkavelingsstudie (Stijlgroep, juli 2021: Zie bijlage 2) en een beeldkwaliteitsplan (Stijlgroep, juli 2021: Zie bijlage 1) voor deelgebied Zevenhuizen-Zuid fase 1B. De planregels voor de woningen sluiten aan op de regels voor 'Lintzone' uit het bestemmingsplan 'Zuidplas West', gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle uit 2011 (artikel 14). Op basis van de planregels en de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde stedenbouwkundige structuur geborgd (zie tevens o.a. bijlage 2 en Paragraaf 3.4). In tegenstelling tot de uitwerkingsbepalingen uit het bestemmingsplan 'Zuidplas West' wordt geen waterstructuur aangelegd. Hierin wordt afgeweken van de uitwerkingsbepalingen. Tevens wordt afgezien van de realisatie van een verbindingsweg tussen het woongebied en de Noordelijke dwarsweg. De nieuwe situatie sluit aan bij de karakteristiek van de bebouwingslinten als autonome dragende structuren zoals benoemd in het beeldkwaliteitsplan 'Linten en kwaliteitszone Ringvaart'. De ruimtelijke inpasbaarheid op de locatie is onderzocht in hoofdstuk 3 en 4. Met het plan kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en een duurzame ontwikkeling. Vanwege de (geringe) afwijkingen van de uitwerkingsbepalingen uit het vigerende bestemmingsplan, is ervoor gekozen om voor de ontwikkeling een partiele herziening van het geldende bestemmingsplan op te stellen.



Figuur 6 Uitsnede bestemmingsplan 'Zuidplas West': bestemming: 'Lintzone- uit te werken'

Parapluherziening Archeologie

Ter hoogte van de planlocatie geldt tevens het bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie (vastgesteld maart 2018). Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3' (artikel 4). Op gronden binnen deze bestemming gelden aanvullende regels ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij grondwerkzaamheden waarbij een oppervlakte van 1000m² en/of dieper dan 3 m-mv wordt verstoord, dient te worden getoetst aan het effect op de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond. Zie tevens paragraaf 4.1.

Parapluherziening Parkeren

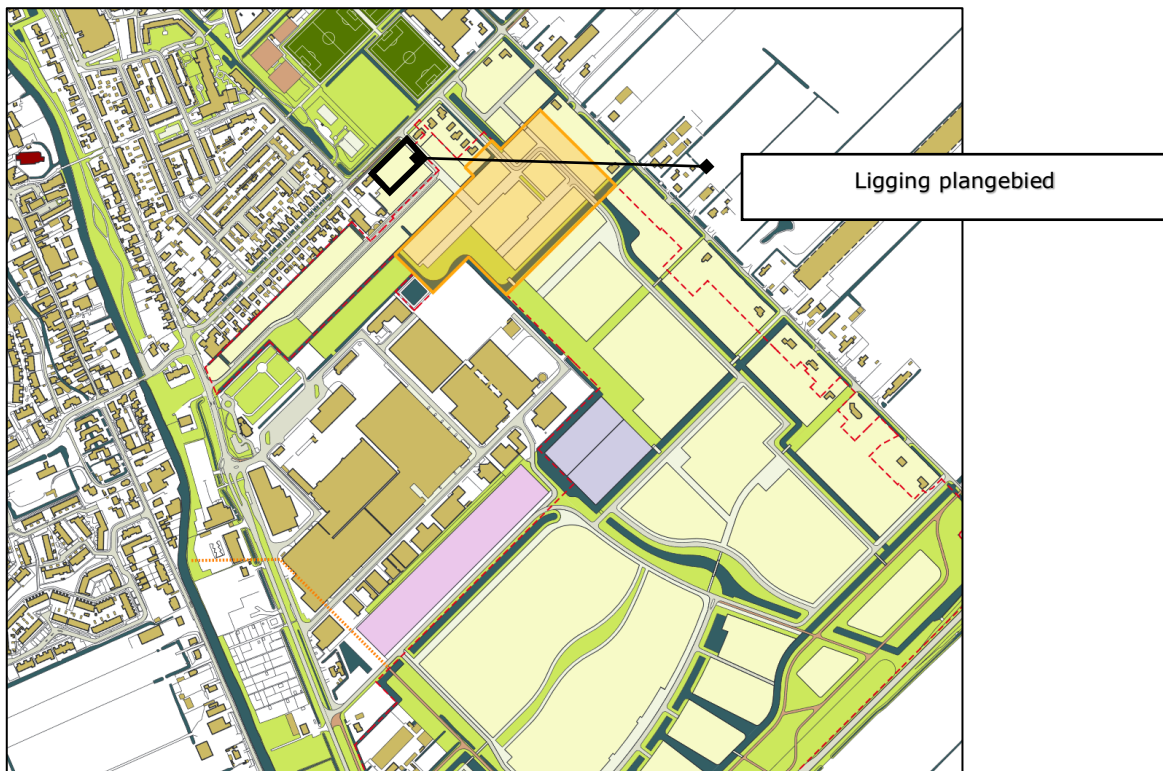
Tevens is het bestemmingsplan Parapluherziening Parkeren, vastgesteld in april 2018 van kracht. Een functiewijziging is mogelijk mits ter plaatse wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de 'Nota Parkeernormen' uit 2019. Binnen het plangebied worden 4 vrijstaande of halfvrijstaande woningen mogelijk gemaakt. De gemeentelijke parkeernorm voor een matig stedelijk gebied nader gespecificeerd als 'rest bebouwde kom' bedraagt 2,6 parkeerplaatsen per woning,

inclusief bezoekers parkeren. Binnen de percelen is ruimte om in 2 parkeerplaatsen per kavel te kunnen voorzien. Aan de extra parkeervraag door bezoekers is op gebiedsniveau invulling gegeven door de aanleg van openbare parkeerplaatsen zoals opgenomen in de verkavelingsstudie 'Zevenhuizen-Zuid fase 1B (Stijlgroep, 2021). De invulling van de parkeerbehoefte staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

2.5 Masterplan Zevenhuizen Zuid

Op basis van de 'Stedenbouwkundige Nota van Uitgangspunten Zevenhuizen-Zuid' uit 2011 door de gemeente en betrokken ontwikkelaars is voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder het 'Masterplan Zevenhuizen Zuid' opgesteld. Het gebied tussen Zevenhuizen-Zuid, Moerkapelle-oost en de Knibbelweg oost is hierin aangemerkt als prioriteitslocatie. Gekozen is voor een geleidelijke groei van het gebied in deellocaties. De ontwikkeling van de woningbouwlocaties wordt hiermee gespreid over een langere periode. Door clusterwijze realisatie ontstaat tevens een meer gevarieerd bebouwingsbeeld. Om samenhang tussen de verschillende deelprojecten en de aansluiting op de bestaande situatie te waarborgen is een hoofdstructuur opgesteld met een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden. Zo dient de schaal en maatvoering van de nieuwe bebouwing te passen in de bestaande kleinschalige landelijke omgeving en dienen de linten herkenbaar te blijven als structuurdragende elementen. Voor de ontwikkeling van de diverse deellocaties worden beeldkwaliteitsplannen opgesteld. De hoofdstructuur uit het masterplan is vertaald in het bestemmingsplan 'Zuidplas West' in de vorm van een indicatieve hoofdstructuur. In het beeldkwaliteitsplan 'Linten en kwaliteitszone Ringvaart' opgesteld in 2011 zijn de voor de linten kenmerkende elementen vastgelegd als toetsingskader voor bestemmingsplannen binnen de lintstructuur.

De ontwikkeling van 4 vrijstaande woningen is een kleinschalige ontwikkeling. Op basis van het gebiedsgerichte Masterplan en het beeldkwaliteitsplan voor de linten uit 2011, is een verkavelingsstudie en een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het deelgebied Zevenhuizen-Zuid fase 1B (Stijlgroep, 2021: Zie bijlage 1 en 2). Met het actuele beeldkwaliteitsplan wordt een goede stedenbouwkundige aansluiting op de omliggende deelgebieden en de bestaande lintstructuur van de kern Zevenhuizen geborgd. Onderliggend bestemmingsplan past binnen de beoogde clusterwijze aanpak en de stedenbouwkundige doelstellingen zoals beoogd in het 'masterplan Zevenhuizen Zuid'. Om recht te kunnen doen aan een goede aansluiting op de bestaande omgeving, wordt met de beoogde ontwikkeling op onderdelen afgeweken van het beeldkwaliteitsplan 'Linten en kwaliteitszone Ringvaart' (2011). In paragraaf 3.4 wordt dit nader toegelicht.



Figuur 7 Uitsnede Masterplan 2011

2.6 Omgevingsvisie Zuidplas

Op 13 juli 2021 heeft de gemeenteraad van Zuidplas de 'Omgevingsvisie Zuidplas 2040' vastgesteld. De omgevingsvisie is richtinggevend voor afwegingen van de gemeente bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de periode tot 2040. Met de omgevingsvisie is een integraal en strategisch ruimtelijk beleidskader opgesteld waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit centraal staan.

De kwaliteit van de leefomgeving en het behoud van de identiteit van het open landschap en het dorps karakter zijn belangrijke uitgangspunten. De omgevingsvisie borduurt voort op het bestaande beleid. De strategische kernopgaven worden op hoofdlijnen als volgt benoemd:

- Aantrekkelijk Zuidplas;

De gemeente neemt een bijzondere positie in binnen de regio als dorps en groene gemeente binnen een verstedelijkte regio. Het behoud van vitale gemeenschappen, bereikbaarheid en dorps kwaliteiten zijn belangrijke uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen. Na realisatie van de geplande uitbreidingen van de dorpen, waaronder het Koningskwartier, wordt vooral ingezet op ontwikkeling door inbreiding.

- Duurzaam Zuidplas;

Nieuwe ontwikkelingen worden zoveel mogelijk energieneutraal gerealiseerd. Voor 2050 wordt gestreefd om de bebouwing gemiddeld energieneutraal te maken. Naast energiedoelstellingen zijn er klimaatdoelstellingen geformuleerd waaronder het tegengaan van hittestress, verdroging en wateroverlast.

- Ondernemend Zuidplas;

De gemeente streeft ernaar om in 2040 een aantrekkelijke gemeente te zijn voor ondernemers en te voorzien in voldoende werkgelegenheid. Ingezet wordt met name op duurzaam benutten van bestaande bedrijvenlocaties en lichtere vormen van bedrijvigheid die gecombineerd kunnen worden met wonen. Behoud van een compleet voorzieningenaanbod in de dorpen en goede, veilige verbindingen van en naar de dorpen zijn noodzakelijke randvoorwaarden.

- Gezond Zuidplas;

De gezonde en veilige leefomgeving wordt in brede zin uitgelegd. Behalve het aspect gezondheid wordt ook de inrichting en de toegankelijkheid van de openbare ruimte, recreatieve mogelijkheden en een inclusieve samenleving hiertoe gerekend.

Naast de integrale visie is per dorp het unieke karakter en de identiteit uitgelicht. Per dorp zijn de ambities, opgaven, kansen en keuzen voor de komende periode weergegeven. Kenmerkend aan de kern Zevenhuizen is het herkenbare historische lintdorp in een rationeel verkaveld landschap met polderlinten, 20^e-eeuwse uitbreidingswijken en glastuinbouwbedrijven. Voor de kern Zevenhuizen zijn de lange termijn ambities: het behoud van de dorpse schaal, de realisatie van de wijk 'Koningskwartier' en duurzaam herontwikkelen van het Nijverheidscentrum voor lichtere vormen van bedrijvigheid.

Beoordeling

Met het initiatief wordt invulling gegeven aan het ontwikkelen van een deel van de wijk 'Koningskwartier'. De woningen worden energieneutraal gerealiseerd en bestaan uit een gedifferentieerd woningbouwprogramma. De ontwikkeling past binnen de gemeentelijke doelstellingen om passend bij een dorpse schaal invulling te geven aan de actuele vraag naar woningen. Met de ontwikkeling van een divers woningaanbod wordt op lokaal niveau bijgedragen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en het lange termijn behoud van de vitaliteit van de dorpen.

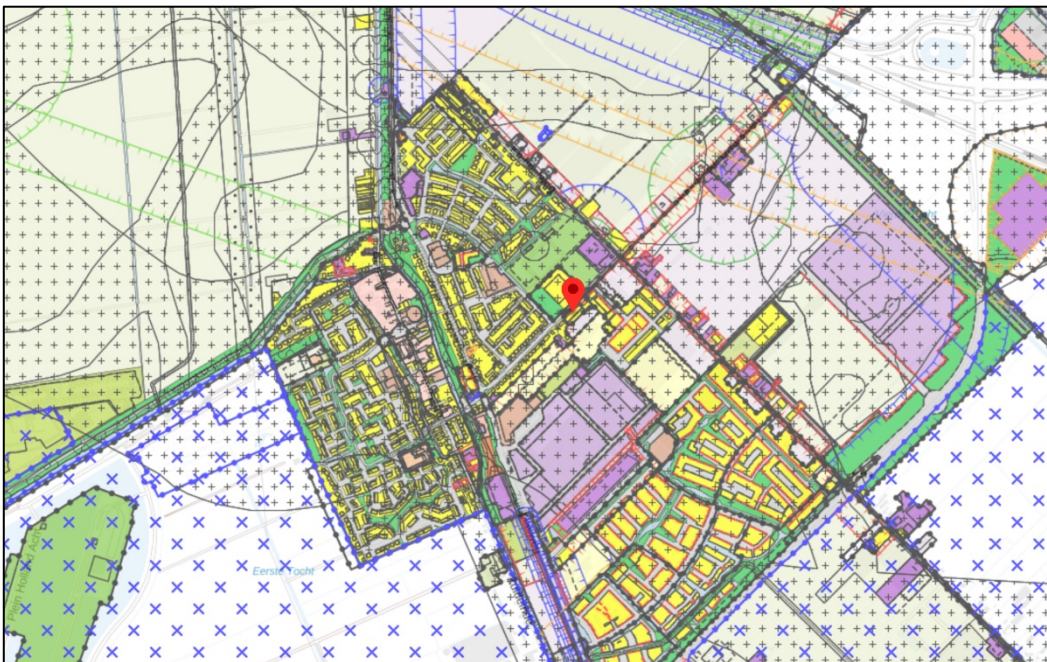
3. HET PROJECT

3.1 Gebiedsanalyse

De Zuidplaspolder is een hoofdzakelijk agrarisch gebied tussen de kernen van Rotterdam, Moerkapelle, Gouda en Nieuwerkerk aan den IJssel. Na de droogmakerij in de 19^e eeuw werd een ruimtelijk inrichtingsplan opgesteld en werd het gebied verkaveld in een raster met blokken van 800 m bij 800 m. De polder is grotendeels nog steeds in gebruik als agrarisch gebied met hoofdzakelijk akkerbouw- en glastuinbouwbedrijven maar ook een aantal melkveehouderijen. In de huidige situatie is de rasterverkaveling van smalle wegen en sloten (tochten) met verspreid liggende lintbebouwing nog herkenbaar aanwezig.

Een gedeelte van de geplande regionale herstructurering naar woongebied in de omgeving van het plangebied is reeds gerealiseerd. In de nabije toekomst zal de recent gerealiseerde uitbreidingswijk Zevenhuizen- Zuid ten oosten van de planlocatie verder vorm krijgen. In de nieuwe situatie zal er in de omgeving sprake blijven van een zekere menging van wonen met kleinschalige lichte bedrijvigheid (aan huis) en ruimte voor maatschappelijke functies. Het aangrenzende deel van de uitbreidingswijk Zevenhuizen- Zuid is vormgegeven als landelijke buurt met centraal gelegen groen-, en watervoorzieningen en groenstructuren in de vorm van laanbomen en een speelveld.

Het plangebied bevindt zich in het westelijk deel van de Zuidplaspolder. Dit gebied heeft een gemengde functie met burgerwoningen, voormalige bedrijfswoningen en bedrijvigheid (onder meer een bouwmarkt). De locatie grenst aan de Noordelijke Dwarsweg direct ten oosten van de bebouwde kom van de kern Zevenhuizen. Het plangebied wordt begrensd door de Noordelijke Dwarsweg, de woning Noordelijke Dwarsweg 92, een (voormalig) glastuinbouwbedrijf aan de Noordelijke Dwarsweg 88 en het te ontwikkelen projectgebied Zevenhuizen Zuid fase 1B en fase 1C. Het plangebied wordt ontsloten door de Noordelijke Dwarsweg. Deze weg heeft een lokale ontsluitende functie voor de bebouwde kom (maximumsnelheid van 50km). De weg bestaat ter hoogte van het plangebied uit een smalle dubbele rijbaan met een gescheiden dubbelbaans fietspad.



Figuur 8 Omgeving plangebied: plangebied rood gemarkeerd (ruimtelijkeplannen.nl)

3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Centraal in het stedenbouwkundige beleid staat dat de karakteristiek en kwaliteiten van het landschap behouden blijven. In samenhang met de ontwikkeling van het woongebied Zevenhuizen-Zuid dient de bestaande dorpsidentiteit behouden te blijven. Voor de ontwikkelingen aan de bebouwingslinten is in 2011 het beeldkwaliteitsplan 'Linten en kwaliteitszone Ringvaart' opgesteld. In de toekomstige situatie zal de bebouwing aan het lint van de Noordelijke Dwarsweg aan beide zijden van de weg worden doorgetrokken (ambitie verdubbelen) ten opzichte van het bestaande lint. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de kwaliteiten van de linten als autonome structuurdragende elementen behouden te blijven en versterkt te worden. De linten staan hierbij herkenbaar los van de woonvelden en sluiten aan bij de individuele diversiteit van de bestaande bebouwing.

De inrichtingsopgaven uit het beeldkwaliteitsplan kunnen op hoofdlijnen als volgt worden samengevat: in de woonlinten zijn de kavels ruim en groen met diepe voortuinen; de bouwstijl is landelijk, gevarieerd, eenvoudig en ingetogen; woningen hebben een enkelvoudige massa. De woningen kennen een 'aards' materiaalgebruik dat opgaat in een groene omgeving en zijn georiënteerd op de doorgaande weg. Diversiteit in kapvorm is wenselijk waarbij de kap in 1 hoofdrichting is georiënteerd. Enige onderlinge variatie in detaillering en ligging van de rooilijn is noodzakelijk om een projectmatige uitstraling te voorkomen. De woningen zijn individueel onderscheidend. De stedenbouwkundige doelstelling voor het deelgebied is het behoud van de kleinschaligheid en het versterken van de bestaande lintstructuur door het accentueren van 'lange lijnen'.

In de directe omgeving zijn recent een aantal uitbreidingslocaties gerealiseerd (onder meer Zevenhuizen Zuid fase 1 en 1B1 en de lintzone Noordelijke Dwarsweg 94). Met het uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid fase 1 is de realisatie van de eerste uitbreidingszone van de kern mogelijk gemaakt. Fase 1 heeft voorzien in een nieuwe woonwijk met uitsluitend grondgebonden eengezinswoningen met tuin in diverse bebouwingstypologieën en prijsklassen. De wijk is opgebouwd uit een centraal gelegen woonhof met rijbebouwing, twee- onder- een- kap woningen en vrijstaande woningen richting de linten aan de Anjerlaan en Knibbelweg (ontsluitingsweg) en de Noordelijke Dwarsweg. Op basis van de structuur uit het masterplan Zevenhuizen- Zuid zijn tevens lokale ontsluitingswegen, groen-, en waterstructuren aangelegd. Met het uitwerkingsplan 'Lintzone noordelijke Dwarsweg 94' is met de ontwikkeling van 6 vrijstaande woningen een aanzet gegeven voor verdichting van het bestaande bebouwingslint.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn voor het deelgebied Zevenhuizen-Zuid fase 1B vertaald in een beeldkwaliteitsplan en een verkavelingsstudie (Stijlgroep, 2021: Zie bijlage 1 en 2). De planlocatie vormt een overgangsgebied tussen het nieuw te ontwikkelen lint en de bestaande compacte bebouwingsstructuur aan de Noordelijke dwarsweg. De verkavelingsstructuur binnen het plangebied volgt het masterplan. De extra ontsluitingsweg uit het masterplan aan de noordzijde van het plangebied blijkt echter uit verkeerskundige berekeningen niet nodig te zijn. Vanuit verkeersveiligheid is het toevoegen van een extra kruispunt ongewenst. De bevindingen zijn extern beoordeeld en bevestigd. De extra ontsluitingsweg vervalt en wordt ingevuld met een vierde kavel. In het bestaande lint is in de uitgangssituatie geen doorlopende waterstructuur aanwezig. Het aanleggen van 'losse' waterstructuren draagt niet bij aan het versterken van de bestaande lintstructuur. Onderhavig plan voorziet om deze reden niet in een nieuwe waterstructuur aan de voorzijde van de kavels.

Met onderliggend plan wordt invulling gegeven aan de beoogde stedenbouwkundige doelstellingen op gebiedsniveau, een goede aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omliggende percelen alsmede een optimale benutting van de beschikbare kavels (zie tevens paragraaf 3.3, 3.4, bijlage 1 en 2).

3.3 Ontsluiting plangebied

In het kader van het moederplan 'Zuidplas West' zijn verschillende mogelijkheden overwogen om de wijk aan te sluiten op de bestaande infrastructuur. In de stedenbouwkundige uitgangspunten en de uitwerking daarvan in het Masterplan Zevenhuizen- Zuid uit 2011 is een voorlopig tracé aangewezen in de vorm van een centrale indicatieve hoofdstructuur.

De ontsluiting van de gebiedsontwikkeling Zevenhuizen Zuid fase 1B/ 'Koningskwartier' vindt hoofdzakelijk plaats via de bestaande wegstructuren. Dit zijn de Knibbelweg, Noordelijke dwarsweg/ Anjerlaan, Zuidplasweg en de provinciale weg N219. Voor de ontsluiting van de nieuwe woonwijk van fase 1B wordt een nieuwe centrale erftoegangsweg aangelegd vanaf de Zuidplasweg. De ontsluiting volgt hiermee hoofdzakelijk de in de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen indicatieve hoofdstructuur uit het Masterplan. Actuele verkeersgegevens en extern onderzoek bevestigen dat het niet realiseren van de eerder beoogde extra verbindingswegen vanuit de indicatieve hoofdstructuur naar de Noordelijke dwarsweg geen negatieve effecten heeft op de doorstroming van het verkeer ter plaatse. De verkeersintensiteit ligt ook in de nieuwe situatie ver onder de capaciteit van de Noordelijke dwarsweg en de Anjerlaan. Als gevolg van het realiseren van een extra aansluiting op de Noordelijke dwarsweg ontstaat echter een extra conflictpunt (kruising fietspad). Dit leidt tot een hogere rijtaakbelasting van automobilisten op de gebiedsontsluitingsweg de Noordelijke dwarsweg. Dit is vanuit verkeersveiligheid ongewenst (zie tevens verkeersstudie bijlage 7). De beoogde ontsluitingsstructuur van fase 1B is weergegeven in de verkavelingsstudie Zevenhuizen-Zuid fase 1B (bijlage 2, Stijlgroep 2021).

3.4 Verkavelingsstudie

In de nieuwe situatie is op de volgende wijze invulling gegeven aan de uitwerkingscriteria uit het Bestemmingsplan 'Zuidplas West', de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische criteria uit het Masterplan Zevenhuizen-Zuid (2011), het beeldkwaliteitsplan 'Linten en Kwaliteitszone Ringvaart' (2011) en de verkavelingsstudie en beeldkwaliteitsplan Zevenhuizen-Zuid fase 1B (Stijlgroep 2021: Zie bijlage 1 en 2).

Stedenbouwkundige opzet

- Het plan voorziet in een planologisch kader voor de oprichting van 4 woningen aan de Noordelijke Dwarsweg. De 4 woningen maken in stedenbouwkundig opzicht onderdeel uit van het deelgebied Zevenhuizen-Zuid fase 1B;
- De woningen worden gerealiseerd in de vorm van grondgebonden vrijstaande woningen op ruime percelen. Hiermee wordt het bebouwingsritme van de bestaande lintbebouwing verder doorgetrokken en wordt bijgedragen aan behoud, herstel en ontwikkeling van de lintstructuur;
- Met de 4 vrijstaande woningen op het perceel (ca. 2700m²) wordt ruimschoots voldaan aan de gevraagde maximale dichtheid van 17 woningen/ha uit het vigerende bestemmingsplan;
- De beoogde bebouwing in het plangebied zal in materiaalgebruik, typologie, bouwstijl en de stedenbouwkundige opzet aansluiten op het bestaande lint;
- Er wordt geen waterstructuur aangelegd op de perceelsgrens. Dit omdat deze in de bestaande situatie reeds ontbreekt;
- De woningen zijn individueel onderscheidend van elkaar door variatie in architectonische details;
- De hoofdgebouwen worden in of maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd om variatie te behouden. De gevellijn is opgenomen in de verbeelding;
- De woningen worden voorzien van voldoende parkeerplaatsen. Parkeren voor bezoekers vindt plaats in openbaar toegankelijk gebied;

- De extra ontsluitingsweg over het perceel zoals opgenomen binnen de indicatieve hoofdstructuur uit het Masterplan vervalt. Extern onderzoek bevestigt dat de weg niet noodzakelijk is vanuit verkeerskundig oogpunt en nadelige effecten heeft op de verkeersveiligheid. Zie tevens bijlage 7.

Beeldkwaliteit

- De verkavelingsstudie hanteert de uitgangspunten zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan 'Linten en kwaliteitszone Ringvaart' (in stand houden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de linten als autonome elementen) nader uitgewerkt in de verkavelingsstudie Zevenhuizen-Zuid fase 1B en het beeldkwaliteitsplan fase 1B (Stijlgroep 2021);
- Centrale beeldkwaliteitsaspecten in het beleid zijn: landelijke uitstraling, differentiatie, ruime voortuinen, eenvoudige hoofdvorm, aardse materialen en kleuren;

Deze zijn als volgt vertaald in de verkavelingsstudie:

- De percelen hebben een ruime voortuin, hoofdgebouwen bevinden zich op of achter de voorgevellijn;
- De realisatie van 4 vrijstaande woningen past bij de schaal van het lint;
- De woningen worden uitgevoerd met een kap en hebben een eenvoudige hoofdvorm.

Omgevingsaspecten

- Ten aanzien van de nieuwe woningen is nader milieukundig onderzoek (flora- en faunaonderzoek, bodemonderzoek, akoestisch onderzoek) uitgevoerd op basis van de uitgangspunten voor een duurzame ontwikkeling (artikel 19.5.2 lid h). Zie tevens hoofdstuk 4;
- De waterparagraaf en het te hanteren vloerpeil voor de nieuwe woningen is in het kader van het vooroverleg overlegd met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (zie tevens paragraaf 4.8 en bijlage 5);
- Er zijn op basis van hoofdstuk 4 geen redenen om aan te nemen dat ruimtelijke-, of milieukundige aspecten een belemmering zullen vormen voor het plan. Hiertoe heeft nader onderzoek plaatsgevonden (zie tevens hoofdstuk 4).

Juridische aspecten

- De ontwikkeling van 4 woningen is sprake van een kleinschalige ontwikkeling die aansluit op bestaande structuren en op de gebiedsdoelstellingen;
- Voor de beoogde uitbreiding is zo veel mogelijk aangesloten bij de uitwerkingsregels en bouwregels uit artikel 19.5 van het bestemmingsplan 'Zuidplas West';
- Wonen in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of aan-huis-verbonden beroepsmatige activiteiten tot maximaal milieucategorie 2 zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage 3 van het bestemmingsplan 'Zuidplas West' zijn mogelijk gemaakt (zie tevens bijlage 1 van de planregels).



Figuur 9 Uitsnede verkavelingsstudie Zevenhuizen-Zuid fase 1B: plangebied zwart omkaderd (Stijlgroep, 2021; zie tevens bijlage 2)

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden vindt er steeds meer een verschuiving plaats van verantwoordelijkheden van het Rijk naar gemeenten. Hiermee wordt de richting die met de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg 2009 (MoMo) is ingeslagen verder voortgezet. De moderne monumentenzorg heeft twee uitgangspunten: van objectgericht naar omgevingsgericht en van conserverend naar ontwikkelend. Dit vertaalt zich in een beleid met minder regels, het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening en meer mogelijkheden voor het herbestemmen van gebouwen.

Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 januari 2012, dienen cultuurhistorische en archeologische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Sinds de verstedelijking eind vorige eeuw is ook de kern Zevenhuizen sterk uitgebreid. Aan het aanvankelijke agrarische (bebouwings)lint van de Noordelijke Dwarsweg vond sinds de aanleg van het huidige Nijverheidscentrum een menging van functies plaats. De agrarische functie, voornamelijk bestaande uit glastuinbouwbedrijven, neemt mede door de transformatieopgave naar woongebied in betekenis af.

De Noordelijke Dwarsweg is een historische verbindingsweg tussen de oorspronkelijke kern Zevenhuizen en het achterliggende open buitengebied. Het rationele blokvormige verkavelingspatroon met smalle wegen en sloten, lintbebouwing en een open agrarisch gebied is nog herkenbaar aanwezig in het huidige landschap.

In de cultuurhistorische atlas van de Provincie Zuid-Holland is de Noordelijke Dwarsweg weergegeven als een historisch landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. Van belang voor de Noordelijke Dwarsweg is dat het bebouwingslint herkenbaar aanwezig blijft ten opzichte van het omliggende landschap. Om te waarborgen dat deze identiteit behouden blijft, is in 2011 een beeldkwaliteitsplan voor de linten opgesteld. De randvoorwaarden voor inrichting, landschap en architectuur zijn overgenomen in de uitwerkingsbepalingen van het bestemmingsplan 'Zuidplas West'.

Plangebied

De grootschalige bedrijfsbebouwing is gesaneerd. De nieuwe (half)vrijstaande woningen op ruime percelen sluiten wat betreft functie en schaal beter aan op het lint. De verkavelingsstudie voor de nieuwe woningen is gebaseerd op de inrichtingsbepalingen uit het bestemmingsplan 'Zuidplas West'. De nieuwe woningen binnen de lintstructuur hebben een landelijke en eenvoudige bouwstijl en worden gerealiseerd op ruime kavels. De nieuwe kleinschalige ontwikkeling sluit aan op het karakter en de herkenbaarheid van de historische lintstructuur.



Figuur 10 Uitsnede historische topografische kaarten (Topotijdreis.nl)

Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld die in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. De Wamz is een wijzigingswet die een wijziging omvat van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Op grond hiervan moeten overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening houden met het behoud van archeologische waarden.

De planlocatie is aangemerkt met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 (Parapluperziening Archeologie 2018). Deze archeologische waardering heeft ter hoogte van het plangebied betrekking op de afzettingen van de Stroomgordel van Zuidplas.

Indien ten gevolge van een plan grondwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte vanaf 1000m² en een bewerkingsdiepte van meer dan 3 meter onder maaiveld (waaronder heien), is archeologisch onderzoek nodig. Bij de aanleg van grote oppervlakten aan bebouwing (zoals bedrijfshallen) is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk. Bij de aanleg van een enkele woning zal de invloed op de stroomgordel verwaarloosbaar zijn (zie tevens p35 Toelichting Parapluperziening Archeologie).

Plangebied

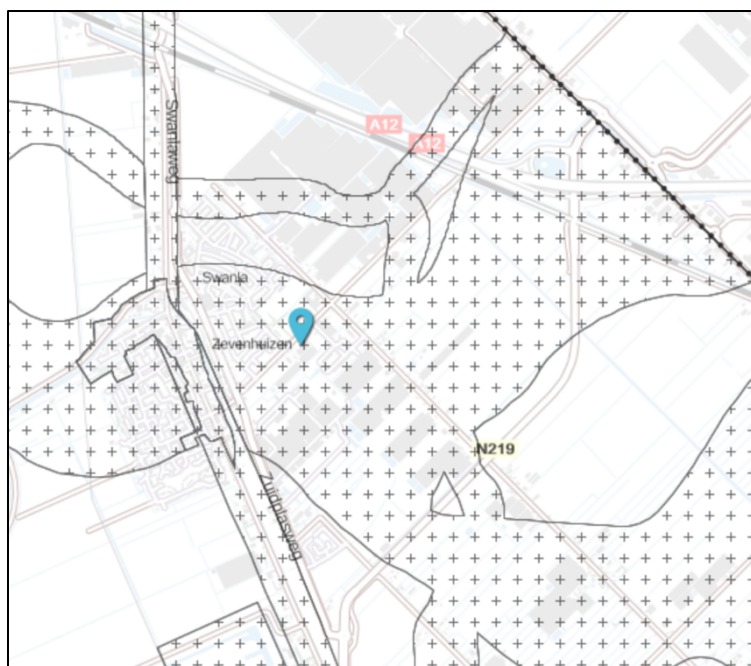
De voormalig op het perceel aanwezige bedrijfshal binnen het kadastraal perceel zal in de beoogde situatie plaatsmaken voor in totaal 10 woningen. De 4 vrijstaande woningen uit onderliggend bestemmingsplan maken hier onderdeel van uit. De grondwerkzaamheden (exclusief heien) voor de realisatie van de woningen zullen naar verwachting een verstoringsdiepte tot ca. 80 cm-mv bereiken. Bij de aanleg van de recent ter plaatse aanwezige glasopstanden hebben reeds grondwerkzaamheden plaatsgevonden.

De ter plaatse aanwezige stroomgordel waarin zich mogelijk archeologisch waardevolle relictten bevinden bevindt zich op een diepte vanaf 3 m-mv. De heiwerkzaamheden die plaatsvinden als gevolg van de aanleg van 4 woningen hebben een zeer kleine invloed op de archeologische waarde van de stroomgordel.

In juni 2021 is door ADC ArcheoProjecten een verkennend veldonderzoek uitgevoerd. Ter hoogte van het plangebied kan de archeologische verwachtingswaarde naar 'laag' worden bijgesteld. De rapportage is opgenomen in bijlage 8.

Conclusie

Voor de diepe ondergrond geldt een lage archeologische verwachting. De beoogde ontwikkeling is heel kleinschalig. De kans dat zich ter hoogte van het plangebied waardevolle archeologisch relictten in de ondergrond bevinden is zeer klein. De archeologische dubbelbestemming kan ter hoogte van het plangebied vervallen. De voorgenomen realisatie van de woningen heeft geen invloed op archeologisch waardevolle relictten in de ondergrond.



Figuur 11 Uitsnede Parapluherziening Archeologie - Dubbelbestemming Waarde - Archeologie -3

4.2 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen en de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin onder meer de energieprestatie in de vorm van BENG eisen (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) zijn opgenomen. De regionale ambities voor Duurzaam bouwen zijn vastgelegd in de 'Intentieverklaring Duurzame Ontwikkeling Zuidplaspolder'.

In het bestemmingsplan 'Zuidplas West' zijn voor de locatie in artikel 19.5.1 (lid g en h) aanvullende duurzaamheidsprincipes opgenomen. Deze principes zijn overgenomen in het bestemmingsplan en zijn tevens als uitgangspunt genomen voor het milieuonderzoek (zie tevens hoofdstuk 4).

Conclusie

Bij het bouwen van de woningen wordt uitgegaan van duurzaamheidsaspecten zoals gasloos bouwen, gebruik van duurzame energievoorzieningen (zonnepanelen/warmtepompen) en duurzaam ruimtegebruik (aansluiten op bestaande structuren en de verhouding rood/groen). De omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal voldoen aan de duurzaamheidscriteria van het bestemmingsplan 'Zuidplas West'. Hiermee is duurzaam bouwen gewaarborgd.

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaaai

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder gelden de onderstaande normen voor geluidzones:

Tabel 2: Geluidszone wegverkeerslawaaai

Gebied	Aantal rijstroken	Breedte geluidzone in meters
Stedelijk	1 of 2	200
	3 of meer	350
Buitenstedelijk	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidgevoelige objecten binnen deze geluidzones is 48 dB. Voor binnenstedelijke gebieden geldt bij nieuwbouw een maximale ontheffingswaarde tot 63 dB (wegen) op de gevel van de woningen. In het Bestemmingsplan 'Zuidplas West' zijn in artikel 19.5.1 aanvullende voorwaarden gesteld ten behoeve van de milieukundige kwaliteit bij de uitwerking van het bestemmingsplan in deelgebieden.

Een woning is een geluidgevoelig object in het kader van de Wet Geluidhinder. De planlocatie bevindt zich binnen de invloedssfeer van de Noordelijke Dwarsweg en de Knibbelweg (50km). In de directe omgeving van de locatie bevinden zich diverse ontsluitingswegen (30km) waarvoor geen geluidszonering is vastgesteld.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting op de gevel binnen de maximaal toelaatbare waarde blijft, kan het College van B&W via een besluit tot vaststelling hogere waarden een ontheffing verlenen. Ontheffing kan alleen worden verleend indien maatregelen die gericht zijn op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk of financieel oogpunt redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Bovendien dienen maatregelen genomen te worden om zeker te stellen dat de geluidsbelasting op de binnengevel van de woningen maximaal 33 dB bedraagt.

Voor de ontwikkeling van de 4 vrijstaande woningen is in februari 2021 door M&A Milieuadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie tevens bijlage 3). Ter hoogte van de voorgevels vindt een

overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting op de voorgevels van de woningen bedraagt tot 56 dB(A) en blijft daarmee onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De cumulatieve geluidsbelasting bedraagt maximaal 61 dB. De benodigde gevelwering op basis van deze cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 28 dB. De achterzijde (achtergevel en buitenruimte) van de woningen is geluidsluw.

In het kader van de ruimtelijke procedure dient een hogere geluidswaarde te worden vastgesteld. Tevens dienen geluidsisolerende maatregelen te worden genomen om een binnenwaarde van maximaal 33 dB te behalen. Aan de criteria van de regio Midden-Holland voor het vaststellen van een hogere geluidswaarde kan worden voldaan. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan zal het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage worden gelegd.

Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen zal door middel van een geluidweringberekening aangetoond worden, op basis van welke maatregelen conform het Bouwbesluit aan de vereiste gevelwering van 28 dB voldaan zal worden.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein Nijverheidscentrum. Binnen het bedrijventerrein is de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (art. 2.1 Bor) uitgesloten. Voor het bedrijventerrein is derhalve geen geluidszonering in het bestemmingsplan op basis van de 50 dB(A) contour opgenomen. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is in het bestemmingsplan Nijverheidscentrum een inwaartse milieuzonering op basis van de systematiek van 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 toegepast. De milieuzonering geeft per bedrijfstype de richtafstanden tussen gevoelige bestemmingen en bedrijvigheid aan. Het milieuaspect geluid is voor het bedrijventerrein een bepalende factor.

Op 3 juni 2013 (Milieukundig Advies Bestemmingsplan Nijverheidscentrum) is de maximale werkelijke geluidsuitstoot van het terrein berekend en gemeten. Na het uitvoeren van maatwerkvoorschriften blijken alle gevestigde bedrijven te kunnen voldoen aan de maximale geluidsuitstoot op basis van de inwaartse zonering. Binnen het Nijverheidscentrum is bedrijvigheid toegestaan tot en met milieucategorie 3.2. De richtafstand tussen bedrijven met milieucategorie 3.2 en woningen bedraagt 100 meter. De afstand tussen de bedrijven en de beoogde woningen bedraagt meer dan 200 meter. Er bestaat voldoende afstand tussen het bedrijventerrein Nijverheidscentrum en de planlocatie.

Conclusie

Aangezien de voorkeursgrenswaarde ter hoogte van de voorgevels van de woningen wordt overschreden, dienen aanvullende (gangbare) geluidsisolerende maatregelen te worden genomen. De geluidsbelasting op de voorgevels van de woningen bedraagt tot 56 dB(A) en blijft onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De achterzijde van de woningen is geluidsluw.

In het kader van de ruimtelijke procedure dient een hogere waarde procedure te worden gevolgd. Conform het Bouwbesluit zal ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen door middel van een geluidweringberekening aangetoond dienen te worden op welke wijze aan een binnenwaarde in de verblijfsruimten van 33 dB kan worden voldaan. Aan de criteria van de regio Midden- Holland voor het vaststellen van een hogere geluidswaarde volgens de Wet Geluidhinder kan worden voldaan. Ter plaatse kan wat betreft geluidsbelasting worden voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie tevens bijlage 3).

4.4 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Om doorgang te vinden dient een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. de grenswaarde niet te overschrijden;
- b. luchtverontreinigende stoffen dienen in concentratie (per saldo) niet toe te nemen;
- c. Niet In Betekenende Mate bij te dragen volgens de in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden;
- d. Onderdeel uit te maken van een vastgesteld onderdeel binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL) en dus is gericht op het aan de grenswaarden laten voldoen van grote ruimtelijke ontwikkelingen.

Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen (titel 5.2 Wm) voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Conclusie

De verkeersbewegingen zullen in de nieuwe situatie licht toenemen. Daar staat tegenover dat bestaande bedrijfsbebouwing met de bijbehorende bewegingen is gesaneerd. De uitbreiding van de Zuidplaspolder maakt onderdeel uit van het projectnummer 1491 in het NSL. De Raad van State heeft in 2011 een deel van het bestemmingsplan 'Zuidplas West' vernietigd. Dit heeft echter geen gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied (zie tevens paragraaf 2.4). De beoogde ontwikkeling is kleinschalig en valt binnen de kaders van de bestaande NSL-melding en daarmee samenhangende maatregelen en voldoet hiermee aan de eisen van Wet milieubeheer. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoonst. De richtafstand kan met één stap worden teruggebracht indien er sprake van een gemengd gebied.

Tabel 3: Richtafstandentabel VNG milieu-categorieën

Milieucategorie	Richtafstand in meters tot gevoelige bestemmingen	
	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

Bouwmarkt Noordelijke Dwarsweg 96

De huidige bouwmarkt bevindt zich in het bebouwingslint en valt eveneens onder overgangsrecht. Een bouwmarkt kan binnen de systematiek van milieuzonering worden aangemerkt als milieucategorie 2 bedrijf. De bouwmarkt bevindt zich op meer dan 85 meter afstand van het plangebied. Deze afstand is voldoende groot.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan. De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende bedrijven. De bedrijven bevinden zich op voldoende afstand van de woningen, waardoor op voorhand kan worden aangenomen dat er ter hoogte van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6 Bodem

In het kader van de planologische procedure dient inzichtelijk gemaakt te worden of de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. De Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet staan niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. De gemeente Zuidplas hanteert voor het hergebruik van grond tevens de Nota Bodembeheer Midden- Holland en Zoetermeer 2016-2021 en beschikt over een vastgestelde Bodemkwaliteitskaart.

Verkennend bodemonderzoek 2018

Om vast te stellen of de bodem ter plaatse geschikt is voor de nieuwe woonfunctie, is in november 2018 door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd op het hele perceel Noordelijke Dwarsweg 90 (zie tevens bijlage 4). Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat op delen van het plangebied is sprake van licht verhoogde concentraties van gewasbeschermingsmiddelen en zware metalen. De aanwezige concentraties overschrijden de achtergrondwaarde AW 2000, maar niet de interventiewaarde T, waardoor ter plaatse sprake is van een lichte verontreiniging. In het grondwater wordt de streefwaarde van molybdeen overschreden. Dit is een gangbare overschrijding zonder gevolgen voor de ontwikkeling. Bij een eventuele afvoer van grond buiten het plangebied, dienen de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit in acht te worden genomen.

De locatie is geschikt voor het beoogde doel (wonen met tuin). Voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal (conform advies van ODMH d.d. 30 maart 2020) een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd dienen te worden naar de aanwezigheid van asbest in de bodem en naar de grondwaterkwaliteit ter hoogte van de voormalige opslag van bestrijdingsmiddelen. NB. Deze opslag valt buiten de grenzen van het plangebied.

Asbestonderzoek bodem 2021

In juni 2021 heeft Ingenieursbureau Brabant een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd van de bovengrond ter hoogte van perceel E1482. In de voormalige bedrijfsbebouwing zijn mogelijk asbesthoudende materialen gebruikt. Het plangebied is derhalve verdacht op de aanwezigheid van asbest. Binnen het plangebied zijn in beperkte mate restanten van plaatmateriaal aangetroffen. Na laboratoriumanalyse blijken de platen asbesthoudend te zijn. In de mengmonsters en inspectiegaten is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Aanbevolen wordt om de aanwezigheid van restanten plaatmateriaal door middel van een asbestinventarisatie van het maaiveld in kaart te brengen en deze vóór aanvang van de werkzaamheden te (laten) saneren. De rapportage is opgenomen in bijlage 4.

Aanbevolen wordt om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een aanvullende asbestinventarisatie uit te voeren naar eventuele restanten plaatmateriaal op het maaiveld.

Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging naar wonen met tuin indien er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Van afvoer van grond zal in de praktijk geen sprake zijn. Om voldoende drooglegging te bereiken, zal het plangebied worden opgehoogd (zie tevens paragraaf 4.8). Na het verwijderen van het achtergebleven plaatmateriaal zal een aanvullende asbestinventarisatie plaatsvinden.

4.7 Flora en fauna

De soortenbescherming is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wn), voorheen de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende beschermde diersoorten, planten en houtopstanden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op beschermde soorten.

Bescherming van soorten en leefgebieden

Uitgangspunt van de Wet natuurbescherming is dat handelingen die leiden tot (opzettelijke) verstoring of schade aan leefgebieden van beschermde soorten zijn verboden.

Alle vogels worden op basis van de Europese Vogelrichtlijn beschermd en zijn in de Wn opgenomen in artikel 3.1 Wn. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren opzettelijk beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Voor soorten die op grond van de Europese Habitatrichtlijn en het verdrag van Bern/Bonn worden beschermd, geldt artikel 3.5 van de Wn. Conform artikel 12 van de Habitatrichtlijn geldt voor soorten die via artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming worden beschermd, dat ook het onopzettelijk beschadigen of vernielen van de in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van beschermde soorten is verboden. Voor een aantal soorten geldt een specifieke gedragscode.

Natura 2000-gebieden

De bescherming van natuurgebieden is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Bovengenoemde wet regelt de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn-en Habitatrichtlijngebieden) en de op nationaal niveau beschermde natuurgebieden. Met de Wet Natuurbescherming worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet geïntegreerd. In de wet staat het behoud en herstel van soorten en natuurlijke habitats in samenhang met een duurzame economische ontwikkeling centraal. Het Besluit natuurbescherming wijst gebieden aan waar maatregelen worden getroffen die de gunstige staat van instandhouding van habitats en soorten zoals opgenomen in bijlage I en II van de Habitatrichtlijn waarborgen. Gedeputeerde Staten (GS) stelt noodzakelijke instandhoudingsmaatregelen per gebied vast en dragen zorg voor de daadwerkelijke uitvoering hiervan (artikel 2.2 Wnb).

Natuur Netwerk Nederland

De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuur Netwerk Nederland) vindt plaats via lokaal en regionaal beleid. De Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuurnetwerk Nederland: NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Binnen het NNN zijn in principe geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteiten negatief kunnen beïnvloeden. Een uitzondering kan worden gemaakt voor ontwikkelingen waarvoor geen reëel alternatief bestaat en er sprake is van een groot openbaar belang. Voor dergelijke ontwikkelingen geldt de 'nee-tenzij' toets. Indien schade ontstaat, moet deze worden gemitigeerd en/of gecompenseerd.

Zorgplicht

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen is een algemene zorgplicht van toepassing. Schade aan flora en fauna dient, op basis van deze zorgplicht, in alle gevallen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Omgeving plangebied

In de omgeving van het plangebied komen een aantal beschermde natuurgebieden voor. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijngebieden 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en de 'Wilck' op een afstand van meer dan 10 kilometer. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende gebieden die deel uitmaken van het NNN. In het kader van de gebiedsontwikkeling Zuidplaspolder en de autonome ontwikkeling van de Randstad zijn reeds mitigerende maatregelen genomen waaronder de aanleg van faunapassages. Deze zijn reeds vertaald in ruimtelijk beleid.

Effecten ontwikkeling

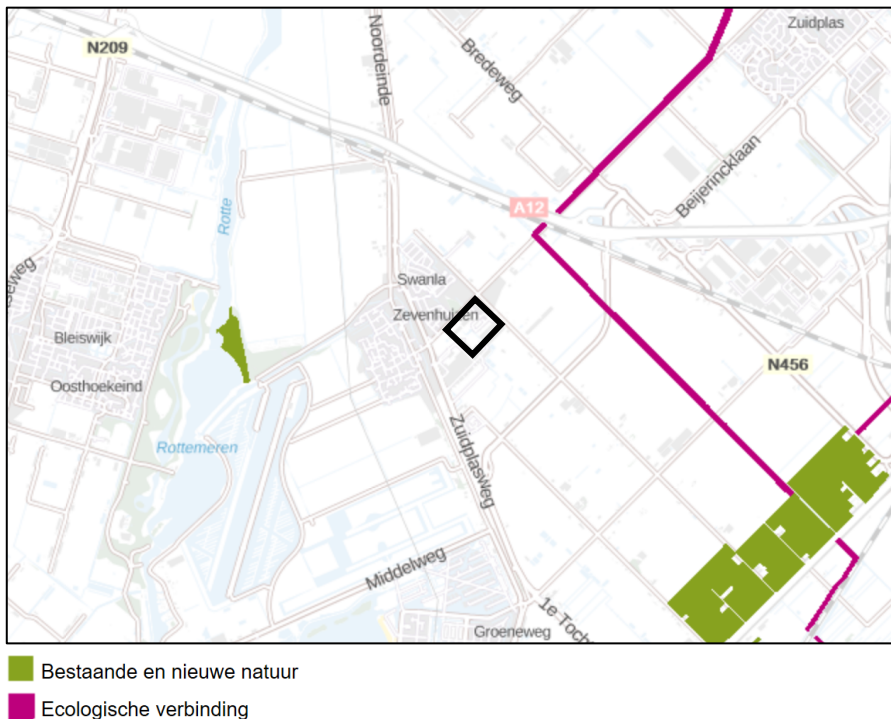
De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom op een voormalige bedrijfslocatie. Er is sprake van een grote afstand tussen het plangebied en de omliggende Natura- 2000 gebieden. De planlocatie ligt buiten het NNN en heeft geen directe verbinding met omliggende verbindingzones. Op basis van de Wet stikstofreductie en natuurherstel (wsn) van kracht sinds 1 juli 2021, zijn effecten als gevolg van stikstofdepositie door aanlegactiviteiten (bouw en sloop) vrijgesteld van beoordeling. De te verwachte stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase dient wel te worden berekend. Om het effect van stikstofdepositie te kunnen bepalen is op basis van het voorgeschreven rekenprogramma Aerius Calculator in april 2021 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies BV. Uit de resultaten blijkt dat de stikstofdepositie op de voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr. De rapportage is opgenomen in bijlage 9.

Op de planlocatie worden 4 nieuwe woningen opgericht. Ter plaatse is reeds overtollige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Voorafgaand aan de sloop van opstallen is een verkennend flora- en faunaonderzoek nodig waarbij wordt onderzocht of er zich ter plaatse beschermde soorten bevinden. In december 2018 is door Ecoresult een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd op het hele perceel Noordelijke Dwarsweg 90. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het plangebied inclusief de hierop aanwezige bebouwing geen geschikt leefgebied is voor streng beschermde soorten (zie tevens de onderzoeksresultaten in bijlage 6).

Conclusie

Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot omliggende natuurgebieden, zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde soorten in omliggende Natura 2000 gebieden of op het functioneren van de NNN. Het saneren van een bedrijf en de oprichting van woningen met bijbehorende tuinen leidt tot een netto vermindering

van de milieu-uitstoot (waaronder stikstof) ter plaatse. Er is uitgesloten dat door de beoogde functiewijziging naar wonen negatieve effecten op omliggende natuurgebieden plaatsvinden.



Figuur 12 Uitsnede Atlas Natuurnetwerk Nederland: plangebied zwart gemarkeerd (Provincie Zuid-Holland)

4.8 Water

Centraal in het waterbeleid staat dat water een belangrijk sturend element in de ruimtelijke ordening is. Ruimtelijk relevante aspecten van het waterbeleid worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Om te bepalen of voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient er getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren. Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). In het HHSK is onder meer beschreven hoe wordt omgegaan met het bergen van oppervlaktewater bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een toename plaatsvindt van verhard oppervlak. Het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen.

Sinds 2003 vormt volgens het Besluit op de Ruimtelijke Ordening de Watertoets een verplicht onderdeel van de afweging van elk ruimtelijk plan. In een waterparagraaf dient te worden beschreven hoe met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding wordt omgegaan. Met de watertoets krijgt het onderwerp water een volwaardige rol binnen de planvorming. Hierbij dient ook afstemming met de waterbeheerder plaats te vinden. De gemeente Zuidplas heeft de uitgangspunten in samenwerking met het Hoogheemraadschap in 2013 uitgewerkt tot de beleidsvisie 'Waterplan'. Hierin zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid wat betreft de onderwerpen oppervlaktewater, riolsysteem en het ondiepe grondwater vertaald.

Leidende principes binnen de waterwetgeving met betrekking tot waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn:

Waterkwantiteit:

Stap 1- voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);

Stap 2- benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);

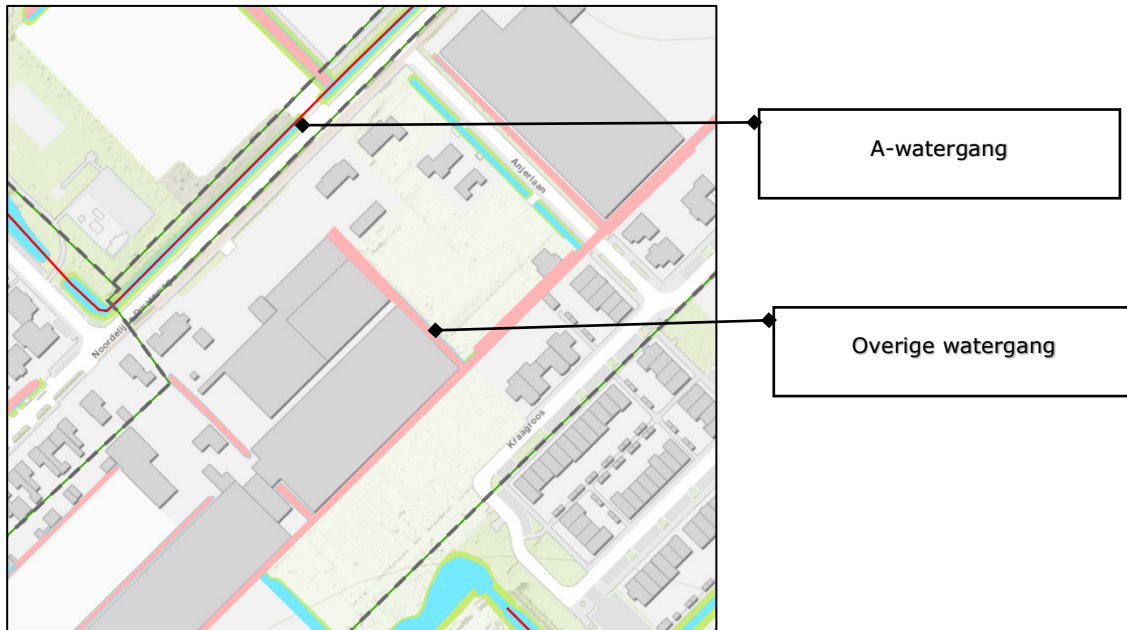
Stap 3- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Waterkwaliteit:

Stap 1- Voorkomen

Stap 2- Scheiden

Stap 3- zuiveren



Figuur 13 Uitsnede legger wateren HHSK

Omgeving planlocatie

Direct aangrenzend aan de planlocatie bevinden zich geen watergangen die zijn opgenomen in de Keur met een A-status en/of B-status. Aan de noordwestzijde van de Noordelijke Dwarsweg bevindt zich een hoofdwatergang met een beschermingszone van 5 meter. De planlocatie bevindt zich buiten deze beschermingszone. Ten zuiden van de planlocatie bevindt zich een kavelsloot (aangemerkt als 'overige watergang' met een waterdiepte van 0,4m en een beschermingszone van 1 meter aan weerszijden). Deze kavelsloot wordt onderhouden door de aangrenzende eigenaar.

De ondergrond ter plaatse bestaat uit zeeklei met grondwaterstand in trap IV tot VIIo met een bijbehorende grondwaterstand (GHG) van 40 tot 80 cm-mv. De bodem is door de kleiige ondergrond weinig waterdoorlatend. In vrijwel de hele Zuidplaspolder is door de lage ligging sprake van kwel.

De planlocatie bevindt zich in Peilbesluitgebied Zuidplaspolder. In Peilgebied GPG -907 wordt een vast waterpeil van -5,75 m NAP nagestreefd. De maaiveldhoogte ligt in dit gebied rond de 5m -NAP. In verband met mogelijke wateroverlast dient volgens de uitwerkingsbepalingen van het bestemmingsplan 'Zuidplas West' het vloerpeil van de bebouwing zodanig te zijn dat er een drooglegging tussen het maaiveld en het oppervlaktewaterpeil van minimaal 1,30m bestaat.

Nieuwe situatie

Het vloerpeil van de bestaande woningen aan het bebouwingslint Noordelijke Dwarsweg bevindt zich op een hoogte van -4,00m NAP. Het plangebied zal in overleg met het Hoogheemraadschap

overeenkomstig de aanliggende bebouwing worden opgehoogd tot -4,00 m NAP om voldoende drooglegging te bereiken.

Ter plaatse bevindt zich ter hoogte van het fietspad langs de Noordelijke dwarsweg het gemeentelijk vuilwaterriool en het hemelwaterriool. Vanwege de kleiige ondergrond dient drainage onder de woningen aangelegd te worden die aansluit op het hemelwaterriool.

In de toekomstige situatie verdwijnt van het dakoppervlak van de bebouwing geen schoon hemelwater in het riool. Het water dat op de daken valt en niet ter plaatse kan infiltreren wordt afgevoerd via het gemeentelijk hemelwaterriool. Het water dat in de achtertuinen valt infiltreert ter plaatse of infiltreert via omliggende watergangen. Er wordt bij de bouw van de woningen geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de woningen wordt via het gemeentelijk vuilwaterriool geloosd. Voor de aansluiting van de woningen op het riool zal ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van de woningen ook een aansluitvergunning worden aangevraagd. De aanvraag dient te voldoen aan het Gemeentelijk rioleringsplan Zuidplas 2021-2025.

Tevens zal een toename aan verhard oppervlak dienen te worden gecompenseerd. Volgens de inrichtingsbepalingen van het bestemmingsplan 'Zuidplas West' dient ten minste 10% van het (totale) uitwerkingsgebied te worden ingericht als open water. Bij de functiewijziging is sprake van een netto afname aan verharding door de sanering van een bedrijfsruimte. Er is bij de herontwikkeling van een bedrijfslocatie naar een woningbouwlocatie voor 10 woningen in totaal binnen het kadastrale perceel sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. In samenhang met de aanleg van de 4 woningen wordt geen compenserende waterberging aangelegd. Op gebiedsniveau sluit de verkavelingsstudie van het uitwerkingsgebied aan op de structuur van het masterplan. Op gebiedsniveau wordt voorzien in de aanleg van minimaal 10% open water.

Conclusie

Het saneren van het bedrijf met bijbehorende voorzieningen en oprichten van vervangende woningbouw heeft een positief netto- effect op de hydrologische en ecologische situatie ter plaatse. In de nieuwe situatie blijven de bestaande watergangen en bijbehorende beschermingszones onaangetaast. De beschermde watergangen bevinden zich buiten het plangebied. Voor de aansluiting van de woning op het riool is tevens een aansluitvergunning noodzakelijk. De waterparagraaf is in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro voor advies en ter beoordeling aan Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard voorgelegd. Het Hoogheemraadschap heeft op 4 oktober 2019 aangegeven dat het plan in principe geen te verwachten effect heeft op het watersysteem. Zie tevens bijlage 5.

4.9 Externe veiligheid

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beheersen van risico's door opslag en transport van milieugevaarlijke stoffen afkomstig van industriële activiteiten. Tot risicobronnen behoren inrichtingen en transportroutes waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en luchthavens. Het wettelijk kader voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is sinds april 2015 vastgelegd in de Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader.

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en risicovolle bedrijvigheid zijn normen voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) van belang.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en (spoor)wegen is sinds 2015 vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes en de Regeling Basisnet. Op basis van het Bevt is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10-6 per jaar, voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10-6 per jaar.

De Regeling Basisnet stelt risicoplafonds langs hoofdtransportroutes vast. Per trajectdeel is aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied. Nieuwbouw van kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen de afstanden van het plaatsgebonden risico. Binnen de plasbrandaandachtsgebieden (zone van 30 meter) gelden aanvullende eisen uit het Bouwbesluit 2012. Als nieuwbouw binnen het invloedsgebied (200 meter) van een transportroute komt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in een bestaand bebouwingslint aan de rand van het centrum van Zevenhuizen. Woningen zijn geen activiteiten met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woning is volgens het Bevi een kwetsbaar object.

Aan de Noordelijke Dwarsweg 96 bevindt zich een inrichting met activiteiten (vuurwerkopslag) waarvoor een veiligheidsafstand van 8 meter is vastgesteld ten opzichte van kwetsbare objecten. Het plangebied bevindt zich op meer dan 90 meter afstand van de opslagvoorziening. De vuurwerkopslag levert geen belemmeringen op voor de woningen.

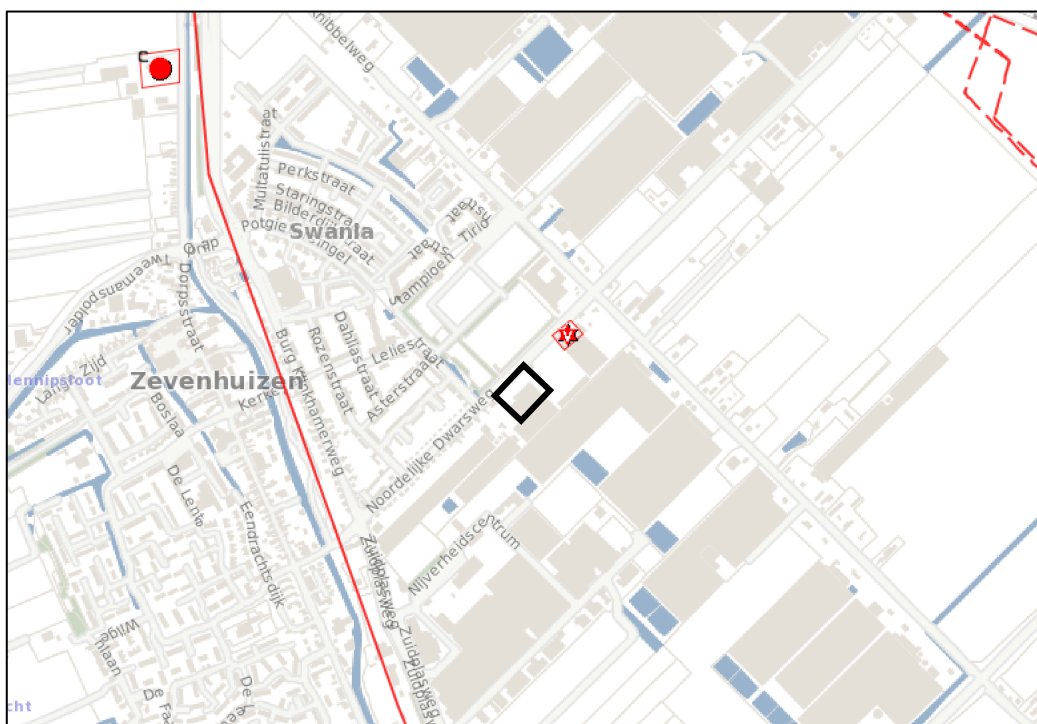
Over de Rijksweg A12 en de N219 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De PR 10-6 contour van de A12 ter hoogte van het plangebied (wegvak Z124) en de N219 (wegvak Z135) bedraagt op basis van bijlage 1 uit de Regeling Basisnet voor beide wegen 0 meter. De A12 bevindt zich op meer dan 1100 meter afstand van de planlocatie. De N219 bevindt zich op meer dan 380 meter van de planlocatie. De afstand van het plangebied tot de wegen vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen. In het kader van het bestemmingsplan 'Zuidplas West' is tevens het

plaatsgebonden risico berekend. Uit deze berekeningen bleek eveneens dat de PR 10-6 contour op de weg is gelegen. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Zuidplas West' is het groepsrisico berekend voor het totale plangebied Zevenhuizen Zuid. Uit deze berekeningen bleek het groepsrisico voor de toekomstige situatie kleiner te zijn dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De kansen op een zwaar ongeval blijven daarmee voldoende klein. De afstand van het plangebied tot de wegen vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen. Voor het plangebied is uitsluitend een toxisch scenario relevant. Hierbij komen gasvormige toxische stoffen vrij. Ten aanzien van de veiligheid van nieuwe bewoners wordt geadviseerd om bouwwerken volledig afsluitbaar te realiseren. Aanbevolen wordt om de mechanische ventilatie te voorzien van een centraal afsluitpunt. De Veiligheidsregio Hollands Midden kan aanvullende veiligheidsmaatregelen adviseren voor de bestrijdbaarheid en de beperking van de gevolgen van een calamiteit.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen, spoorwegen of vaarwegen waarvoor een veiligheidszone geldt.

Conclusie

De nieuwe woningen bevinden zich buiten de veiligheidszone van inrichtingen, hoofdtransportroutes, en buisleidingen. Er is dus geen sprake van het oprichten van een kwetsbaar object binnen een veiligheidszone. De beoogde ontwikkeling heeft geen significante invloed op de hoogte van het plaatsgebonden risico (PR). De woningen bevinden zich niet binnen een invloedsgebied van omliggende wegen. Er is door de regelgeving uit het Bouwbesluit, wat betreft bouwtechnische vereisten en brandwerende maatregelen sprake van voldoende preventieve maatregelen. Door de ligging aan de Noordelijke Dwarsweg is sprake van een goede bestrijdbaarheid van calamiteiten en bereikbaarheid van de locatie door hulpdiensten. De nieuwe bewoners kunnen daarbij als voldoende zelfredzaam worden beschouwd. De beoogde ontwikkeling heeft geen significante invloed op de hoogte van het groepsrisico (GR). Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde bouw van de woningen.



Figuur 14 Uitsnede risicokaart: plangebied zwart omkaderd

4.10 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De vuilwaterafvoer van de woningen ter plaatse wordt aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringsstelsel. De bedrijfsaansluitingen zullen voorafgaand aan de sloop van de bedrijfsbebouwing worden afgesloten. De vuilwaterafvoer van de nieuwe woningen zal worden aangesloten op het gemeentelijk stelsel van Zevenhuizen. Bij de aanleg van de aansluitingen van de nieuwe woningen zal worden voldaan aan alle bouwtechnische en gemeentelijke regelgeving zoals het Bouwbesluit. Deze toetsing vindt plaats binnen de omgevingsvergunningprocedure voor het onderdeel bouwen. In de omgeving zijn geen overige zakelijke rechtsstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan.

4.11 Vormvrije MER -beoordeling

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28 februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08). Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden.

Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter dat het in feite onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarden geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Om die reden is gekozen om de drempelwaarden indicatief te maken. Dit betekent dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit mer een indicatief karakter krijgen.

Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de toelichting van een bestemmingsplan. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Plangebied

Het ontwikkelen van woningen valt onder categorie D11.2 van het Besluit mer: dit betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Activiteiten binnen deze categorie zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig indien ze boven de drempelwaarde uitkomen. De drempelwaarde bedraagt een oppervlakte van 100 ha of meer of een aaneengesloten gebied van 2000 woningen of meer. Voor de gebiedsontwikkeling van Zuidplas West is reeds een planMER opgesteld. Hierin zijn reeds verschillende varianten onderzocht. Onderliggend bestemmingsplan maakt de bouw van een viertal woningen mogelijk. De onderdelen waarop onderliggend bestemmingsplan afwijkt van de uitwerkingsbepalingen uit het bestemmingsplan, zijn stedenbouwkundig van aard en hebben geen effect op de reeds beoordeelde milieusituatie voor het totale ontwikkelingsgebied. Om de directe lokale milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

Conclusie

Voor onderliggend bestemmingsplan is een m.e.r- beoordelingsbesluit genomen door het college van B&W en toegevoegd in bijlage 10. De beoogde afwijkingen van de uitwerkingsbevoegdheden in de ontsluitingsstructuur en de waterstructuur zijn stedenbouwkundig van aard en hebben geen invloed op de mate van milieubelasting van de gebiedsontwikkeling. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Daarbij is uit hoofdstuk 4 en de bijbehorende onderzoeken gebleken dat er, gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben, geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. De conclusie is dat geen formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure behoeft te worden doorlopen voor onderliggend bestemmingsplan.

4.12 Niet-gesprongen explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

In 2014 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van niet-gesprongen-explosieven (NGE) voor het beheergebied van HHSK. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van NGE. Verder onderzoek naar NGE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van NGE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan zal geheel door de initiatiefnemer gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro zal voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor de grondexploitatie worden gesloten. Tevens zullen kosten verhaald worden in de vorm van leges. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. In de anterieure overeenkomst zijn tevens bepalingen met betrekking tot planschade opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente is, maar wordt verhaald op de initiatiefnemer. Voor belanghebbenden bestaat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de mogelijkheid om een (gemotiveerde) aanvraag voor een tegemoetkoming in schade in te dienen.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch-planologische regeling ten behoeve van de oprichting van vier woningen aan de Noordelijke Dwarsweg in Zevenhuizen. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. Het bestemmingsplan valt onder artikel 3.4 van de Wro. Op basis van onderliggende partiele herziening wordt het vigerende bestemmingsplan 'Zuidplas West' op onderdelen herzien. De planregels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan 'Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen en Moerkapelle' uit 2011.

6.2 Bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Tuin

Deze bestemming is toegekend aan de straatzijde van de woonpercelen. Deze bestemming is gereserveerd voor de realisatie van tuinen, toeritten, parkeerplaatsen en kleinschalige uitbreidingen van het hoofdgebouw (zoals erkers). Ter hoogte van de aanduiding 'Specifieke vorm van Tuin-Parkeren' geldt een instandhoudingsplicht voor parkeerplaatsen op eigen terrein.

Wonen-Lintzone

De nieuwe woningen beschikken over een woonbestemming. De woonbestemming is zo veel mogelijk gebaseerd op de uitwerkingsbepalingen voor de Lintzone van het bestemmingsplan 'Zuidplas West'. Binnen een woning is maximaal één wooneenheid toegestaan. Ter plaatse zijn uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningtypen toegestaan. Tevens zijn aan huis gebonden beroepen toegestaan voor zover deze onderdeel uitmaken van de lijst in bijlage 1 van de regels. Ter hoogte van de aanduiding 'Specifieke vorm van Wonen- Lintzone- Parkeren' geldt een instandhoudingsplicht voor parkeerplaatsen op eigen terrein.

Verkeer- Wegverkeer 2

De gronden aangewezen met 'Verkeer – Wegverkeer 2' zijn bestemd voor fiets- en voetpaden. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Bouwvlak

Voor de beoogde bouwwerken is een bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak mogen maximaal 4 vrijstaande wooneenheden worden opgericht.

Gevellijn

Een op de verbeelding aangegeven lijn waaraan de afstand van de bebouwing is gerelateerd.

Maatvoering

De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn weergegeven in de verbeelding.

7. DE PROCEDURE

Onderhavig plan voorziet in de planologische bepalingen voor de inspraakprocedure van 4 vrijstaande woningen. Deze kleinschalige ontwikkeling past binnen de bestaande structuur. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de procedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Awb gevolgd. Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

7.1 Wettelijk vooroverleg

Aan de hand van het voorontwerp van het bestemmingsplan is het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Bro worden gevoerd. De reacties van de wettelijke partners zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit tot het vaststellen van een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder (overeenkomstig artikel 110a Wgh) worden gelijktijdig ter inzage gelegd.

7.2 Reacties vooroverleg

Van 1 april 2021 tot en met 12 mei 2021 heeft voor onderhavige locatie tevens een uitwerkingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding van het eerdere ontwerpplan zijn zienswijzen ingediend. Op een aantal punten werd afgeweken van de uitwerkingsbepalingen van het bestemmingsplan 'Zuidplas West'. In onderliggend bestemmingsplan zijn de afwijkingen nader toegelicht. Ten behoeve van de ontwikkeling heeft aanvullend een externe verkeerskundige beoordeling plaatsgevonden en is een actueel beeldkwaliteitsplan opgesteld. De beoogde ontwikkeling is passend binnen de gebiedsstructuur van dorpslinten en velden van Zevenhuizen en sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur van het bebouwingslint langs de Noordelijke dwarsweg. Vanwege de (geringe) afwijkingen van de uitwerkingsbepalingen uit het bestemmingsplan 'Zuidplas West' is ervoor gekozen om de beoogde ontwikkeling via een partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan mogelijk te maken en wordt een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.3 Procedure

7.3.1 Publicatie ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 oktober tot en met 1 december 2021 ter inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord in de Nota van beantwoording welke is toegevoegd als bijlage 11 van deze toelichting.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen in de toelichting. In paragraaf 2.6 is een toetsing opgenomen aan de gemeentelijke Omgevingsvisie Zuidplas 2040. Voor de ontwikkeling is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De resultaten van de beoordeling hebben als basis gediend voor een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit is opgenomen in het bestemmingsplan in bijlage 10. Paragraaf 4.11 van de toelichting is hierop aangepast.

7.3.2 Raadsvergadering

In de raadsvergadering van 8 maart 2022 is een tweetal amendementen ingediend en aangenomen. Op basis van deze amendementen kan het plan gewijzigd worden vastgesteld mits de instandhouding van de parkeerplaatsen bij de woningen alsmede de aanleg en instandhouding van een voet/ fietspad zijn geborgd. De amendementen zijn opgenomen in bijlage 12 van deze toelichting.

Amendement Instandhoudingsplicht parkeerplaatsen eigen terrein

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Met de beoogde parkeervoorzieningen wordt voldaan aan de vastgestelde 'Nota Parkeernormen 2019'. Het bestemmingsplan voorziet echter niet in een borging van de lange termijn instandhouding van deze parkeerplaatsen waardoor deze door de toekomstige eigenaren anders ingevuld zouden kunnen worden. Hiermee zal mogelijk in de toekomst niet meer voldaan worden aan de parkeernorm. Voorgesteld is om de instandhoudingsplicht alsnog op te nemen in de planregels op de wijze die in het amendement zijn weergegeven.

Wijzingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van het amendement 'instandhoudingsplicht parkeerplaatsen eigen terrein' is het bestemmingsplan gewijzigd. De voorstellen van de Raad zijn overgenomen in het bestemmingsplan. Artikel 3.1, 5.1, 5.6 onder c en artikel 7.1.1 van de planregels zijn aangepast waarmee de instandhouding van de parkeerplaatsen wordt geborgd. In de verbeelding is de aanduiding 'Specifieke vorm van Wonen- Lintzone- Parkeren' en 'Specifieke vorm van Tuin- parkeren' toegevoegd. In paragraaf 6.2 van de toelichting is een omschrijving opgenomen van de toegevoegde aanduiding.

Amendement 'Geborgd en veilig voet/fietspad'

In het ontwerpbestemmingsplan is een voet/fietspad opgenomen van 1,5 meter breed en 37 meter lang. Het lange en smalle fietspad zal mogelijk niet worden ervaren als veilige route. De aanleg en instandhouding door de grondeigenaar is niet voldoende geborgd in de planregels aangezien deze niet verplichten tot aanleg. Voorgesteld is om de aanleg van een voet/fietspad van 4 meter breed te borgen door middel van de bestemming 'Verkeer-Wegverkeer 2' op de wijze die in het amendement is weergegeven.

Wijzingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van het amendement 'Geborgd en veilig voet/fietspad' is het bestemmingsplan gewijzigd. De voorstellen van de Raad zijn overgenomen in het bestemmingsplan. In de planregels en verbeelding dient ter hoogte van het voet/fietspad de bestemming 'Verkeer-Wegverkeer 2' opgenomen. In de planregels zijn de in het amendement voorgestelde bepalingen opgenomen ten aanzien van het voet/fietspad. Aan paragraaf 6.2 van de toelichting is een omschrijving van de bestemming 'Verkeer- Wegverkeer 2' toegevoegd.

8. BIJLAGEN

1. Beeldkwaliteitsplan Zevenhuizen-Zuid fase 1B

Stijlgroep BV
d.d. Juli 2021

2. Verkavelingsstudie Zevenhuizen-Zuid fase 1B

Stijlgroep BV
d.d. Juli 2021

3. Resultaten Akoestisch onderzoek

Noordelijke Dwarsweg 90
M&A Advies
d.d. Februari 2021

4. Resultaten Bodemonderzoek

A. Verkennend bodemonderzoek Noordelijke Dwarsweg 90
Bakker Milieuadviezen
d.d. December 2018

B. Asbestinventarisatie bodem
Ingenieursbureau Brabant
d.d. Juni 2021

5. Wateradvies

Planperceel 4 woningen
Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
d.d. oktober 2019

6. Resultaten Flora- en faunaonderzoek

Noordelijke Dwarsweg 90
Ecoresult
d.d. December 2018

7. Memo verkeersontsluiting deelplan 1B Koningskwartier

Antea group
d.d. juni 2021

8. Archeologisch bureau- en veldonderzoek

ADC ArcheoProjecten
d.d. september 2021

9. Stikstofdepositieonderzoek

De Roever Omgevingsadvies
d.d. April 2021

10. M.e.r.-beoordelingsbesluit

Gemeente Zuidplas
d.d. november 2021

11. Nota van beantwoording

Gemeente Zuidplas
d.d. december 2021

12. Amendementen behorende bij Raadsbesluit d.d. 8 maart 2022

Gemeenteraad Zuidplas
d.d. 8 Maart 2022