

**Ruimtelijke onderbouwing**  
t.b.v. verklaring van geen bedenkingen

**9 hectare 'Hennipgaarde' in de Eendragtspolder  
Zevenhuizen**

## Inhoud

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 Inleiding .....                | 3  |
| 1.1 Doel .....                             | 3  |
| 1.2 Bestaande situatie .....               | 3  |
| Hoofdstuk 2 Planbeschrijving .....         | 5  |
| 2.1 Totstandkoming .....                   | 5  |
| 2.2 Ruimtelijke structuur .....            | 5  |
| 2.3 Toekomstige situatie .....             | 8  |
| 2.4 Artist impressions en schetsen .....   | 9  |
| Hoofdstuk 3 Beleidskader .....             | 11 |
| 3.1 Rijksbeleid .....                      | 11 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....               | 12 |
| 3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid ..... | 14 |
| Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten .....        | 16 |
| Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid .....          | 18 |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid .....      | 19 |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 19 |

## Hoofdstuk 1 Inleiding

Het Recreatieschap Rottemeren heeft negen hectare grond aangekocht in de Eendragtspolder, welke vlakbij de roeibaan gelegen zijn, om deze te ontwikkelen tot een gebied met extensieve recreatieve functies en een deel in te richten ten behoeve van parkeren. In dit hoofdstuk zijn het doel van de ontwikkeling en de bestaande situatie beschreven.

### 1.1 Doel

Als er op de roeibaan grote evenementen plaatsvinden is er een tekort aan parkeervoorziening op het terrein. Het doel van de herinrichting van de negen hectare grond is om de twee hectare die dichtbij de Slingerkade gelegen is, te gebruiken als groene parkeervoorziening. De overige zeven hectare worden ingericht als extensief recreatiegebied voor de inwoners van Zevenhuizen en de andere dorpen in Zuidplas.

### 1.2 Bestaande situatie

#### *Geldend bestemmingsplan*

Op dit moment vigeert op de planlocatie het bestemmingsplan “Eendragtspolder”, dat op 13 december 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenhuizen-Moerkapelle. Op de betreffende negen hectare grond ligt de bestemming “Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden”, dat onder andere het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, in het algemeen en in het bijzonder de ruimtelijke openheid van het gebied mogelijk maakt, eveneens als paden en wegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals bruggen, dammen en duikers en waarop recreatief medegebruik toegestaan is. De geplande groene parkeervoorziening is niet passend binnen de huidige bestemming.

Met ingang van 1 oktober 2010 geldt hiervoor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet geeft de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3o Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Bro. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op de omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Bro en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond.

#### *Ligging en begrenzing plangebied*

Het plangebied wordt aan noordelijke zijde begrensd door de Hennipsloot. Een hooggelegen en breed boezemwater tussen de ringvaart en de Rotte. De zone heeft een bijzondere natuurlijke kwaliteit welke bestaat uit een rietzone met elzen, wilgen en natte vegetatie. De Hennipslootkade vormt de voornaamste recreatieve ontsluiting van Zevenhuizen tot het buitengebied. Het brede dijkprofiel biedt ruimte voor opgaande beplanting in groepen, een fietspad en een voetpad. Het fietspad buigt halverwege af in de richting van de Tweemanspolder. Het schelpenpad loopt door tot aan de Slingerkade. De Hennipslootkade wordt intensief gebruikt. Vanaf het bankje is een weids zicht over de Eendragtspolder. Op de achtergrond is Nesselande zichtbaar.

De Slingerkade aan de westzijde vormt de scherpe overgang naar het achtergelegen gebied met daarin de Willem- Alexander Baan. De kade wordt gebruikt door bestemmingsverkeer en recreanten. Waaronder veel fietsers, skeelers en joggers. Er ligt een doorgaand wandelpad langs het water van de roeibaan. Een intensiever beheer zal het gebruik hiervan stimuleren. Aan de voet van de

Aan de oostzijde ligt de grens bij het park dat tussen het plangebied en de Wielewaal gelegen is. De zuidkant van het plangebied is de perceelgrens die ongeveer in het verlengde van de Atlantabrug ligt.



## **Hoofdstuk 2 Planbeschrijving**

In dit hoofdstuk is beschreven hoe het plan tot stand is gekomen en wat de ruimtelijke structuur is. De toekomstige situatie op de betreffende negen hectare grond in de Eendragtspolder is toegelicht.

### **2.1 Totstandkoming**

Om de inwoners van Zevenhuizen en andere belanghebbenden mee te laten denken over hun “achtertuin”, zijn er diverse sessies georganiseerd door het Recreatieschap Rottemeren. Hierbij is een groep geïnteresseerde inwoners aanwezig geweest, eveneens als onder andere Mooi Zuidplas, Belangenvereniging Oud-Verlaat, Natuur- en Vogelwacht Rotta, het Rotteverband, Stichting Willem-Alexander Baan en Platform Herinrichting Eendragtspolder.

In september en oktober 2015 zijn er twee bijeenkomsten geweest met een kleine groep betrokkenen. Zij hebben meegedacht hoe bewoners en belanghebbenden goed betrokken kunnen worden en hoe gezamenlijke ideeën, wensen en belangen bij elkaar gebracht kunnen worden. Bewoners en belanghebbenden hebben tijdens een ontwerpssessie op 29 oktober 2015 samen met landschapsarchitecten een plan gemaakt voor de inrichting van de 9 hectare. Hierbij is uitgegaan van de aanleg van groene parkeerplaatsen op ongeveer 2 hectare. Deze parkeerplaatsen kunnen een beperkt aantal keer per jaar gebruikt worden voor evenementen op de roeibaan. Voor het overige deel van het terrein zijn allerlei leuke ideeën geopperd voor een aantrekkelijke inrichting. De landschapsarchitecten hebben de ideeën uitgewerkt in een conceptschetsontwerp.

Het conceptschetsontwerp is maandag 16 november 2015 gepresenteerd tijdens een Kijkmee-avond. De opkomst was hoog, zo'n 80 mensen kwamen naar de roeiaccommodatie. Het werd een interactieve avond, waarin de deelnemers hun mening konden geven over de verschillende onderdelen van het ontwerp en vragen konden stellen. De landschapsarchitecten vertelden hoe ze tot het conceptschetsontwerp waren gekomen en aan het einde werd middels rode en groene kaarten gestemd. Het draagvlak voor het conceptschetsontwerp bleek groot. Aan de hand van deze sessie hebben de landschapsarchitecten enkele wijzigingen doorgevoerd en het definitief schetsontwerp gemaakt. Het Algemeen Bestuur van het Recreatieschap Rottemeren heeft op 3 december 2015 besloten het definitieve schetsontwerp en bijbehorende projectplan goed te keuren.

Aan de hand van het schetsontwerp zijn daarna verschillende werkgroepen, bestaande uit inwoners van Zevenhuizen, opgericht om op verder detailniveau na te denken over de verschillende extensieve recreatieve functies. Enkele medewerkers van het Recreatieschap Rottemeren en de gemeente zijn aangeschoven bij de participatiesessies, eveneens als twee landschapsarchitecten. Het gehele proces is begeleid door een externe organisatie, zodat de hoge mate van burgerparticipatie gewaarborgd blijft en de beslissingen niet uiteindelijk alleen door het Recreatieschap worden genomen. Zelfs de naam van is middels een participatieproces gekozen: er is een prijsvraag uitgeschreven. De winnende naam is 'Hennipgaarde' geworden. Het plan voor de Hennipgaarde voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

### **2.2 Ruimtelijke structuur**

Het plangebied is gelegen in de Eendragtspolder. Een midden 18e-eeuwse polder die zich uitstrekt tussen de ringvaart van de Zuidplaspolder en de Rotte. Het oude veenlandschap is hier met behulp van meer dan tien molens in etappes drooggemalen. Van de molens resteert enkel nog de Eendrachtmolen uit 1727. Deze prijkt aan de horizon boven het plangebied. De oorspronkelijke bebouwing van de polder is gelegen aan het ontginningslint, het Zuideinde. Van hieruit is met lange slagen het gebied verkaveld en in gebruik genomen. Onder andere door de laat 19e-eeuwse monumentale boerderij Voorzorg, die grenst aan het plangebied. In het plangebied is de open polder

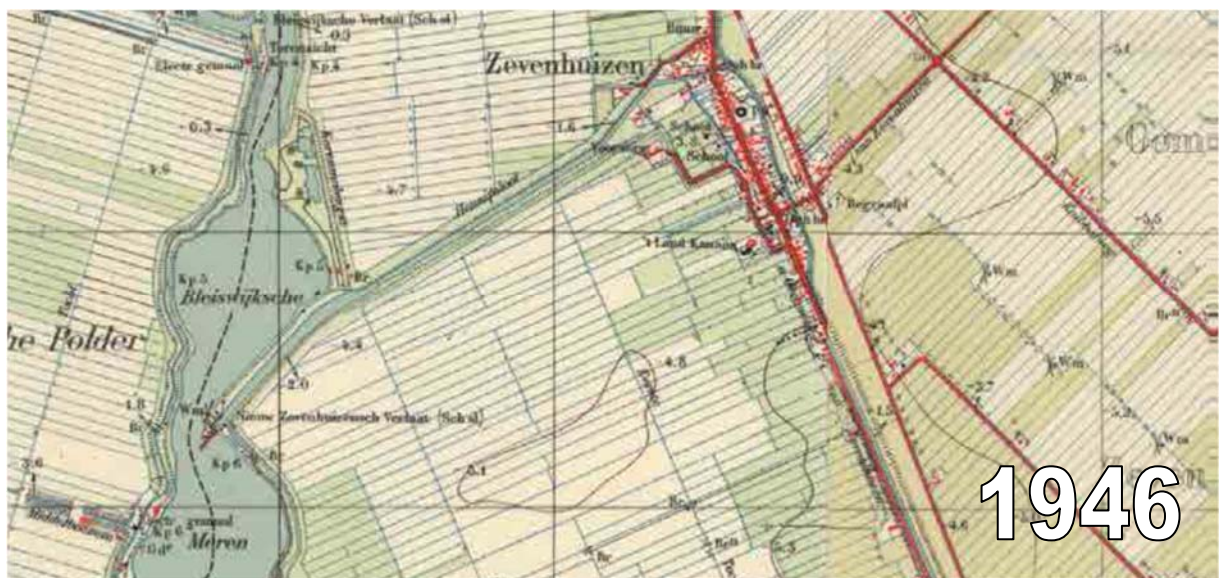
die toen is ontstaan nog goed beleefbaar. Ook de rationele verkaveling met brede dwarstochten is grotendeels aanwezig en in landbouwkundig gebruik.

Rond 1900 bestond de Eendragtspolder vooral uit smalle, lange kavels, met doorsneden door de Eerste en Tweede tocht. Achter de bebouwing aan het Zuideinde lagen weides, boomgaarden, rijen knotwilgen en singels. Ongeveer een halve eeuw later ontstaan er naast de smalle kavels ook grotere eenheden in het gebied. Deze percelen hebben de breedte van twee of drie kavels. De verscheidenheid in schaal, maat en afwisseling van de kavels neemt in deze periode sterk toe. Bij de schaalvergroting in de landbouw zijn lange, rechte landbouwwegen ontstaan. Vooral in het akkerbouwgebied heeft de schaalvergroting sterk doorgezet, waarmee het contrast met de kleinschalige landschap rond de bebouwing vergroot. Doorsneden van het gebied door middel van rechte kavelpaden nemen in aantal toe (zie historische kaarten op de volgende pagina).

In de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw is Zevenhuizen fors uitgebreid in de richting van de polder. Deze woonwijk wordt aan de zijde van het projectgebied omzoomd door een groenstrook. Het parkje is enkele tientallen meters breed en wordt goed gebruikt door omwonenden. In het parkje zijn een speeltuin en een trapveldje gelegen. Vanuit de groenstrook is de weidsheid van de polder op plaatsen goed te beleven. Enkele van de woningen hebben vrij zicht over de polder. Het agrarisch gebied is niet toegankelijk.



1900



1946



1956

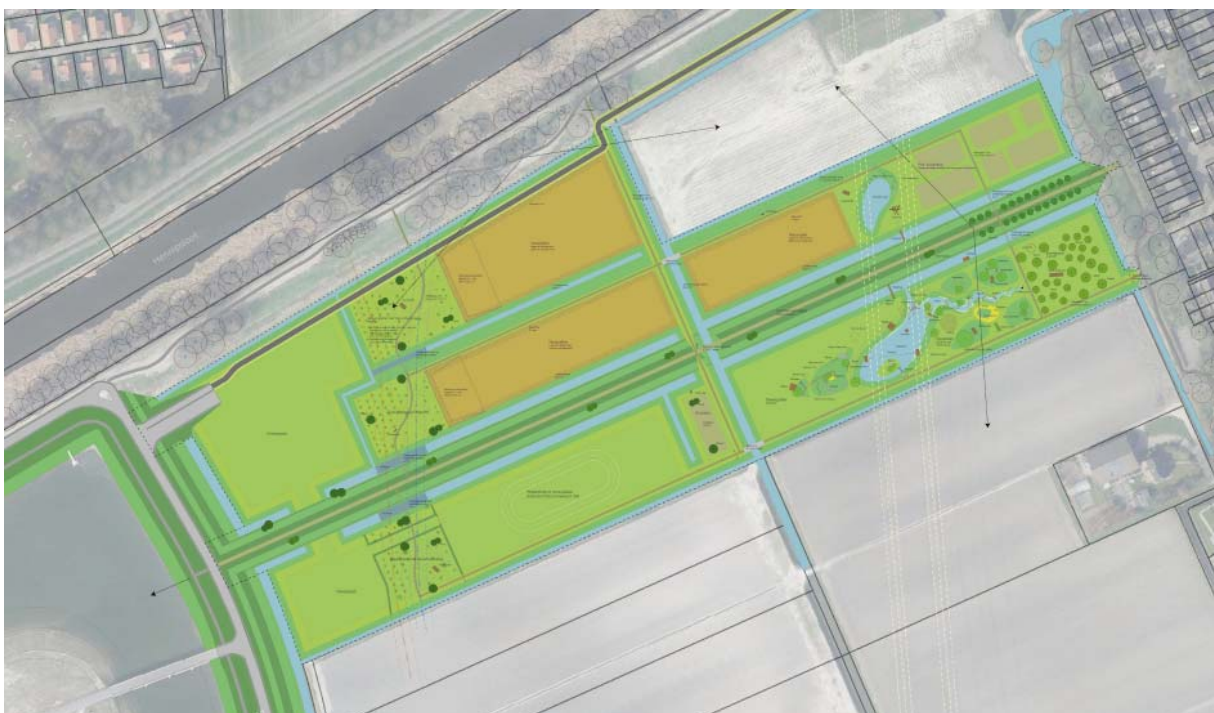
## 2.3 Toekomstige situatie

Op dit moment worden de negen hectare agrarisch gebruikt. In de nieuwe situatie worden een groene parkeervoorziening en een extensief recreatief gebied gerealiseerd. De ontwikkeling van deze negen hectare leidt tot verbinding van het dorp met de roeibaan en geeft een impuls aan de natuureducatie in de gemeente Zuidplas. De groene parkeervoorziening krijgt een omvang van twee hectare en wordt zo dicht mogelijk tegen de Slingerkade aangelegd, rekening houdend met het ondergrondse systeem van kabels en leidingen. De overige zeven hectare is ten behoeve van de extensief recreatieve bestemming.

Door het midden van het recreatiegebied komt een fietspad, met aan weerszijden een sloot. Verschillende planonderdelen worden door dit centrale pad aaneengeregen. Tegen de kern van Zevenhuizen is er plaats voor een boomgaard en een pluk- en kruidentuin. Achter de bebouwing vormen zij een zone met beplanting en fruitbomen, zoals die ook op oude kaarten achter de bebouwing zichtbaar is. Achter de boomgaard komt een speel- en beweegpolder. Op een van de parkeervelden kan in een strenge winter een ijsbaan worden gemaakt.

Dammen met duikers verbinden de eilanden met elkaar. Routes zullen zich hier vanzelf vormen. Het centrale pad wordt bij de speeleilanden geflankeerd door knotwilgen. Na de speeleilanden opent zich een wijds polderpanorama. Aan weerszijden van het centrale pad liggen kavels die een tussenmaat in het gebied vormen. Ze kunnen gebruikt worden voor stadslandbouw of door een biologische boer. Er kan ook voor gekozen worden de kavels volledig in te richten als natuur, of ze weer in pacht uit te geven bij een boer uit de omgeving. Voorwaarde is wel dat het weidse karakter behouden blijft.

Halverwege het open polderlandschap kruist het centrale pad een van de tochten van de Eendragtspolder. Het profiel van deze watergang wordt niet aangepast: het is een duidelijk herkenbare lijn die door loopt tot diep in de polder. Langs deze watergang wordt een eerste wandelverbinding met het Schelpenpad langs de Hennipsloot aangelegd. Het open polderlandschap eindigt in een brede zone met een bloemenweide en begroeiing hier en daar. Behalve dat dit een ecologisch waardevol gebied wordt, filtert het tevens het zicht op de parkeerplaats. In deze zone ligt een slingerpad dat een tweede verbinding vormt met het Schelpenpad. De vormgeving komt voort uit geomorfologische verschillen in de ondergrond.



## 2.4 Artist impressions en schetsen





## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke orderingsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat beleidsuitgangspunten ten aanzien van gebieden van nationaal belang. Zo lang geen sprake is van nationale belangen wordt beoordeling van plannen in handen van provincies en gemeenten gegeven. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor regionaal maatwerk. Voorliggend initiatief is passend binnen de kader van de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (afgekort Wro) op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

De AMvB Ruimte (ook bekend als 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening') is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke

functies zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur (EHS) of met het vrijwaren van functies, bijvoorbeeld kapitaalintensieve functies in gebieden waar rivierverruiming noodzakelijk is.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de projecten van nationaal belang in beeld gebracht. Binnen deze projectgebieden worden aan bestemmingsplannen van gemeenten bindende voorschriften opgelegd. Géén van deze nationale belangen is in het geding bij de uitvoering van het voorliggende initiatief.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit (2014)**

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie ruimte en mobiliteit en de bijbehorende uitvoeringsdocumenten vastgesteld. Dit beleidskader geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Uitgangspunt vormt steeds de maatschappelijke vraag. Ook rekent de provincie op de daadkracht van maatschappelijke partners, met wie zij intensievere samenwerking zoekt. Hoofddoel van de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit. De nog op te stellen Agenda ruimte zal een concretere uitwerking van de VRM bevatten. In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

##### *1. Beter benutten en opwaarderen*

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

##### *2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)*

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

### *3. Versterken ruimtelijke kwaliteit*

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads- en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

### *4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving*

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij. Blikvanger is het warmtenet. Restwarmte uit de Rotterdamse mainport kan in de toekomst via een ondergronds leidingstelsel worden getransporteerd naar de greenport Westland-Oostland, waar er kassen mee worden verwarmd, en naar steden om te voorzien in de warmtebehoefte van bewoners en bedrijven.

Voorliggend initiatief is passend binnen het provinciaal beleid, doordat het landelijk gebied open blijft en de kwaliteit opgewaardeerd wordt. Door het realiseren van een extensief recreatief natuurgebied, met inachtneming van en benadrukking van de historische kwaliteiten van het gebied, verbetert de ruimtelijke kwaliteit en is de openheid van het gebied gewaarborgd.

## **3.2.2 Gebiedsprofiel Bentwoud-Rottemeren-Zuidplas**

De provincie Zuid-Holland heeft voor Bentwoud, Rottemeren en Zuidplas een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Gedeputeerde Staten stellen het gebiedsprofiel vast als bevestiging van dit gezamenlijke vertrekpunt en tegelijk als uitgangspunt voor provinciale plannen. Dit Gebiedsprofiel is op 16 december 2014 vastgesteld.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk. De ambities voor de *droogmakerij* zijn:

- Versterking van de hoofdstructuur van de polder, waardoor er ruimte is voor een gevarieerde ontwikkeling. De ringvaart, linten, lanen, tochten en kreekruggen vormen hiertoe belangrijke structuurdragers van de polder. Deze benutten en uitbouwen als landschappelijk raamwerk voor nieuwe ontwikkelingen.
- Toenemende versnippering voorkomen en inzetten op behoud van de herkenbaarheid van de polder als eenheid. Een stevig landschappelijk raamwerk draagt hieraan bij.
- Versterken van de dwarsstructuur in de polder door de oost-west verbindingen te verbeteren of nieuwe aan te leggen en de waterstructuur te versterken.
- Behoud van de nog aanwezige openheid van het landschap met doorzichten en lange lijnen. Benut hierbij de waterstructuur.
- Behoud van het karakteristieke orthogonale verkavelingspatroon met grotere meer blokvormige kavels in het noorden en kleinere, opstreckende kavels in het zuiden.
- De driedeling in de bodemopbouw van de polder (klei in het noorden, veen in het zuiden en moerige grond daartussenin) vormt de basis voor de geplande ontwikkeling van de

droogmakerij: ruimte voor glastuinbouw en bedrijvigheid in het noorden, wonen en natuur in het middengebied en natuur in het zuidelijk deel. Zet in op een flexibele ontwikkelstrategie.

De gronden waarop voorliggend initiatief van toepassing is, zijn in eigendom van het Recreatieschap Rottemeren. Het initiatief is passend binnen het gebiedsprofiel.

### **3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas**

Het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP) is een gezamenlijk plan van thans de drie Zuidplas gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Het ISP is onder bestuurlijke regie van de Stuurgroep driehoek RZG tot stand gekomen, dat wil zeggen in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, de gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het ISP is een uitwerking van de vastgestelde Interregionale Structuurvisie (2004). Het plan geeft inzicht over de ontwikkelingen in de Zuidplas tot 2030, waarbij het accent ligt op de periode 2010-2020. Het streven is om het ISP binnen deze periode in fasen uit te werken en uit te voeren. Het ISP is voor de gemeenten in de Zuidplas de basis voor het ruimtelijk beleid. De gemeentebesturen moeten zich bij het maken van bestemmingsplannen houden aan wat in het ISP staat. Voor burgers en organisaties komen uit het ISP geen juridisch bindende gevolgen voort. Dat gebeurt pas na de vaststelling van bestemmingsplannen. Aan het ISP kunnen dan ook door burgers en bedrijven niet direct rechten worden ontleend. Het ISP is door de voormalige gemeenteraad van Zevenhuizen-Moerkapelle op 31 januari 2006 vastgesteld en omvat:

- Een inrichtingsschets voor de Zuidplaspolder op schaal 1:25.000
- De hoofdstructuur voor groen, water en verkeer
- Aantallen te bouwen woningen
- Aantallen hectares voor bedrijventerreinen en glastuinbouw
- Een visie op de financiering
- Een visie op de ontwikkelingsorganisatie
- Een fasering van het programma.

Het plangebied Zuidplas bestaat globaal uit de Zuidplaspolder, de bovenlanden langs de Hollandsche IJssel, de Eendragtspolder, de Tweemanspolder, Polder de Wilde Veenen en een zone ten westen van Waddinxveen. Het betreft het grondgebied van de Zuidplaspoldergemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. De belangrijkste richtinggevende uitspraken voor het ruimtelijk beleid in de Zuidplas, zoals geformuleerd in de Interregionale Structuurvisie (vanuit de lagenbenadering) zijn voor zover betrekking op het noordelijke gebied:

- Droogmakerijen (zoals de Zuidplas) lenen zich beter voor intensieve verstedelijking dan de veenweidegebieden.
- Uitbreiding van de groenstructuur is in de Zuidvleugel nodig. De Rottewig vormt met de Eendragtspolder, de Tweemanspolder en Polder de Wilde Veenen met het Bentwoud een robuuste groene as. Aan de zuidkant wordt de groenstructuur gecompleteerd met de Krimpenerwaard, de Hollandsche IJssel en Hitland en het restveengebied van de Zuidplas.

Het plangebied behorende bij dit initiatief is gelegen in de Eendragtspolder. Het initiatief waarborgt en verbetert de hoogkwalitatieve groenstructuur, ruimte biedend aan extensieve recreatie.

#### **3.3.2 Structuurvisie Zuidplas 2030**

De gemeenteraad van Zuidplas heeft op 27 november 2012 de Structuurvisie Zuidplas vastgesteld. In deze Structuurvisie presenteert de gemeente Zuidplas op compacte wijze de ruimtelijke visie tot 2030 en daarna. Hierin wordt op hoofdlijnen beschreven welke ambities de gemeente heeft en welke koers wordt gevolgd om die ambities te verwezenlijken. De Structuurvisie biedt een kader voor alle gebieds- en ruimtelijke opgaven die Zuidplas in de komende decennia wil realiseren. Met dit document voldoet de gemeente aan de plicht die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt. Veel plannen voor nieuwe

woon- en werkgebieden worden minder ambitieus, grootschalige opgaven worden gefaseerd in de tijd en de financieringsmogelijkheden voor groen en infrastructuur nemen af. En toch gaat Zuidplas de uitdaging aan om de leefbaarheid van zijn dorpen te verhogen en de regionale ontwikkelopgave in de Zuidplaspolder te verwezenlijken.

Op de kaart is het plangebied aangewezen als agrarisch landschap: open, voornamelijk onbebouwd gebied, waar met name de agrarische functie overheerst. Over het thema Groen en Recreatie is de volgende tekst in de structuurvisie opgenomen:

Zuidplas ontwikkelt een aantrekkelijk buitengebied dat bestaat uit agrarisch landschap en groen- en recreatiegebied. De steden om ons heen kenmerken zich door een groot aanbod van commerciële indoor- en vrijetijdsactiviteiten. Onze gemeente onderscheidt zich hiervan door te kiezen voor rust, groen en kleinschaligheid. Ideaal voor ontspanning en onthaasting van onze inwoners, en recreanten van elders. Een belangrijk kenmerk van onze dorpen is dat het groene buitengebied begint vanaf de dorpsrand. Het buitengebied fungeert als een natuurlijke buffer tussen de dorpen en omliggende steden. Bij nieuwe ruimtelijke opgaven zorgen we ervoor dat de bufferfunctie rond de bestaande dorpen behouden blijft. Voorbeelden hiervan zijn het gebied Groene Zoom tussen Nieuwerkerk aan den IJssel en Capelle aan den IJssel, de Nesselolder tussen Oud Verlaet en Rotterdam Ommoord, en de Eendragtspolder en Tweemanspolder richting de stedelijke gebieden van Rotterdam en Zoetermeer.

De gemeente vindt het wenselijk dat het aanbod van recreatiemogelijkheden aansluit bij de demografische ontwikkelingen. In de komende decennia stijgt het inwoneraantal van Zuidplas, evenals het aandeel ouderen. Hierdoor neemt de recreatieve druk toe. We zetten daarom in op een uitbreiding van de groen- en recreatiegebieden en het onderling verbinden daarvan. Op die manier ontstaat binnen Zuidplas een recreatief netwerk, met uitlopers naar omliggende gemeenten. Voor de realisatie van dit soort opgaven bekijken we of de financiering kan voortkomen uit ruimtelijke ontwikkelingen als woningbouw, particuliere initiatieven als verbrede landbouw, de provinciale landgoederenregeling en combinaties met het Provinciaal Fietspadenplan. De openluchtrecreatie beperkt zich niet alleen tot de beleving van water, groen en landschap in de buitenruimte. Gevarieerde horecavoorzieningen en het benutten van onze cultuurhistorische toppunten kunnen het bestaande aanbod verrijken. Kleinschaligheid staat hierbij voorop. In 2030 wordt ook het open polderlandschap benut door recreanten. Ondanks de ontwikkelopgaven behouden verschillende gebieden hun agrarische waarde. Dit leidt ertoe dat de groen-, recreatie- en agrarische gebieden als geheel een kwalitatief hoogwaardig buitengebied vormen.

Voorliggend initiatief is passend binnen de structuurvisie Zuidplas 2030.

### **3.3.3 Bestemmingsplan Eendragtspolder**

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan Eendragtspolder, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenhuizen-Moerkapelle op 13 december 2005. Het gebied heeft de bestemming Agrarisch met landschappelijke waarden, binnen extensieve recreatie is toegestaan. Voor het aanleggen van een groen parkeerterrein, dient de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Deze ruimtelijke onderbouwing onderschrijft waarom een parkeerterrein passend is voor deze locatie.

### **3.3.4 Welstandsbeleid**

De planlocatie is in de Welstandsnota, die de gemeenteraad van Zuidplas op 13 mei 2015 heeft vastgesteld, aangegeven als 'open polder' en valt onder de bescherming van gevoelige objecten. Voorliggend planinitiatief beschermt de openheid en is derhalve passend binnen het welstandsbeleid. Voordat dit plan voor vaststelling naar de raad gaat, wordt dit aan de welstandscommissie voorgelegd.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen. De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn archeologie en cultuurhistorie, bodem, flora en fauna, kabels en leidingen, verkeer en parkeren en water. Voordat de definitieve verklaring van geen bedenkingen ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden, wordt dit hoofdstuk van de goede ruimtelijke onderbouwing aangevuld met de informatie uit de benodigde onderzoeken.

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 41 van de gewijzigde Monumentenwet 1988 kan een aanvrager van een omgevingsvergunning worden verplicht om in het belang van monumentenzorg archeologisch onderzoek te doen.

De gemeenteraad van Zuidplas heeft op 23 november 2010 de gemeentelijke beleidsnota archeologie vastgesteld. In deze nota is voor het gehele gemeentelijke grondgebied een archeologische inventarisatie uitgevoerd en vervolgens een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachte archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Voor de verschillende archeologische verwachtingswaarden is een archeologiebeleid opgesteld. De archeologische beleidsadvieskaart is afgeleid uit de archeologische verwachtingskaart, waarbij de beleidsadviezen in de legenda zijn opgenomen.

De archeologische verwachtingswaarden in de gemeente zijn bepaald door een koppeling te maken tussen de landschapkenmerken en de bekende archeologische waarden om vervolgens elke landschappelijke eenheid om te zetten in een archeologische verwachting. De aanwezigheid van een bepaald landschapstype zegt immers veel over de oorspronkelijke hoogteligging, ontwatering en bodemvruchtbaarheid; drie factoren die bij de locatiekeuze van nederzettingen en akkers in het verleden een belangrijke rol speelden. Er is rekening gehouden met meerdere archeologische niveaus vanwege het aanwezige gelaagde landschap. De bekende archeologische en historische waarden zijn op de verwachtingskaart opgenomen, omdat in de directe omgeving archeologische resten in de bodem aanwezig kunnen zijn. De informatie over de op de verwachtingskaart opgenomen bodemverstoringen is afkomstig van het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN) en van de gedetailleerde bodemkaarten.

De verwachtingswaarden zijn opgesplitst naar archeologische perioden en diepteligging. Voor het plangebied is de archeologische beleidsadvieskaart van toepassing. De planlocatie heeft gedeeltelijk een lage archeologische verwachting en deels een hoge archeologische verwachting.

## **4.2 Bodem**

De gemeenten in de regio Midden-Holland, waaronder de gemeente Zuidplas, hebben nieuw bodembeleid opgesteld voor bodemonderzoeken bij omgevingsvergunningen. Het nieuwe beleid haakt aan bij het Bodem Informatie Systeem en houdt rekening met de lokale achtergrondgehalten (bodemkwaliteitskaarten). In de Nota Bodembeheer 2011 worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken bij omgevingsvergunningen.

## **4.3 Flora en fauna**

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de uitbreiding van een bedrijfsgebouw, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

## **4.4 Kabels en leidingen**

In de bodem zijn diverse kabels en leidingen aanwezig. Met het intekenen van het parkeerterrein op de plankaart is hiermee rekening gehouden.

## **4.5 Verkeer en parkeren**

De uitvoering van het planinitiatief leidt tot een zeer beperkte toename van verkeer, omdat geregeld is dat de parkeerplaats in de eerste jaren slechts 22 dagen per jaar toegankelijk is en alleen ten behoeve van parkeren tijdens evenementen op of nabij de roeibaan.

## **4.6 Water**

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een ruimtelijk plan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

### Provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid vertaald in het Provinciaal Waterplan 2010-2015. In dit Plan staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

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

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

### Hoogheemraadschap

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2016-2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen.

Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

## **Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid**

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

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

Analoog aan deze regeling wordt er vanuit gegaan dat voor een ruimtelijke onderbouwing als onderdeel van een omgevingsvergunning, als bedoeld onder art. 2.12, lid 1 onder a onder 3e Wabo, ook een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De gemeente heeft in overleg met de initiatiefnemer besloten een anterieure overeenkomst te sluiten waardoor afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het voorliggende bouwplan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Ten aanzien van de voorziene ontwikkeling is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De initiatiefnemer zal de gronden binnen het plangebied voor eigen rekening en risico inrichten. Daarnaast zijn afdoende bepalingen opgenomen over het kostenverhaal inzake de gemeentelijke inzet alsmede eventuele kosten als gevolg van planschadevergoedingen. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

Daar het kostenverhaal middels de anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd en er geen redenen aanwezig zijn tot het opleggen van een tijdvak of fasering dan wel tot het stellen van eisen of regels, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan door de gemeente naar diverse overlegpartners gestuurd voor het vooroverleg. De inrichting van de Hennipgaarde is middels een uitgebreid participatieproces tot stand gekomen, waardoor het draagvlak voor het plan groot is.

