

**Bestemmingsplan
'Zevenhuizen Zuid-
Fase 1C'**

TOELICHTING

November 2021

- Inclusief wijziging april 2022-



Titel : Bestemmingsplan
'Zevenhuizen Zuid fase 1C'

Kenmerk :NL.IMRO.1892.BpZevenhZuid1C.Va01

Gemeente : Zuidplas

Gewijzigd vastgesteld door de Raad d.d. :

Ontwerp : 15 November 2021

Auteur : Femke Savelkouls
Buro Kours
Versterplein 1
5262 AA Vught

1.	INLEIDING.....	7
1.1	AANLEIDING EN DOEL	7
1.2	LOCATIE	7
2.	BELEID.....	9
2.1	OMGEVINGSBELEID ZUID-HOLLAND.....	9
2.2	STRUCTUURVISIE ZUIDPLAS 2030	10
2.3	HERIJKINGSSTUDIE ZUIDPLASPOLDER.....	11
2.4	PROVINCIALE MILIEUBELANGEN	11
2.5	WOONVISIE 2025	12
2.6	BESTEMMINGSPLAN 'ZUIDPLAS WEST'	13
2.7	MASTERPLAN ZEVENHUIZEN-ZUID.....	15
3.	HET PROJECT	17
3.1	GEBIEDSANALYSE.....	17
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	17
3.3	VERKADELINGSSTUDIE.....	19
4.	OMGEVINGSASPECTEN.....	21
4.1	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	21
4.2	DUURZAAM BOUWEN	24
4.3	GELUID	24
4.4	LUCHTKWALITEIT	25
4.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	26
4.6	BODEM.....	27
4.7	FLORA EN FAUNA.....	28
4.8	WATER.....	30
4.9	EXTERNE VEILIGHEID	33
4.10	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	35
4.11	VORMVRIJE MER-BEOORDELING.....	35
4.12	NIET-GESPRONGEN EXPLOSIEVEN	36
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	38
6.1	INLEIDING.....	38
6.2	BESTEMMINGEN	38
7.	DE PROCEDURE.....	39
7.1	WETTELIJK VOOROVERLEG	39
7.2	REACTIES VOOROVERLEG.....	39
7.3	PROCEDURE.....	39

8.	BIJLAGEN	41
1.	VERKAVELINGSSTUDIE.....	42
2.	BEELDKWALITEITSPLAN	42
3.	RAPPORTAGE AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	42
4.	BODEMONDERZOEK	42
5.	RESULTATEN FLORA- EN FAUNAONDERZOEK.....	42
6.	STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING	42
7.	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VELDONDERZOEK	42
8.	WATERTOETS.....	42
9.	M.E.R.-BEOORDELINGSBESLUIT	42
10.	NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES	43
11.	RUIMTEGEBRUIKSANALYSEKAART ZEVENHUIZEN-ZUID	43

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De planlocatie maakt onderdeel uit van het te ontwikkelen woongebied Zevenhuizen-Zuid, ook wel bekend als het 'Koningskwartier'. De beoogde ontwikkeling naar woningbouwgebied vindt gefaseerd plaats. De initiatiefnemer wenst in de huidige fase 1C woningbouw te realiseren in de vorm van 6 (half)vrijstaande woningen. Het plangebied is opgenomen in het stedenbouwkundig plan van de ontwikkeling voor deelgebied Zevenhuizen-Zuid fase 1B.

De belangrijkste planologische kaders voor de ontwikkeling van het gebied zijn vertaald naar het geldende bestemmingsplan 'Zuidplas West', (onherroepelijk in 2011). Aan de locatie is volgens het bestemmingsplan de bestemming 'Lintzone- Uit te werken' toegekend met de gebiedsaanduiding 'Wro zone- Verwerkelijking in naaste toekomst'. De gewenste woningbouw is niet rechtstreeks toegestaan volgens de regels van de geldende bestemming. In het bestemmingsplan 'Zuidplas West' zijn de gebiedsgerichte ruimtelijke en juridische contouren weergegeven.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is medewerking nodig van de gemeente Zuidplas. Voor het deelgebied Zevenhuizen-Zuid fase 1B, is een integrale verkavelingsstudie opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan vormt het juridisch kader op basis waarvan de bouwplannen voor de beoogde woningen worden uitgewerkt en de benodigde vergunningen kunnen worden verleend. In onderliggende bestemmingsplantoelichting 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) en 463 (deels). Het planperceel bedraagt circa 3900 m². Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Luchtfoto met plangebied in zwarte arcering



Figuur 2 Kadastraal perceel plangebied Zevenhuizen, sectie E, nummer 1482 en 463 met plangebied in zwarte arcering.

2. BELEID

2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Vanaf 1 april 2019 zijn de Zuid- Hollandse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening in werking getreden. Binnen het huidige omgevingsbeleid is het sectorale beleid samengevoegd in één digitaal raadpleegbaar systeem. In de Omgevingsverordening vinden de ruimtelijke structurele beleidsopgaven uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd augustus 2020) doorwerking.

De centrale doelstelling van het provinciale omgevingsbeleid bestaat uit het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het verstedelijkingsbeleid van de provincie is gericht op een concentratie van bebouwing en voorzieningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied BSD). Door het bundelen van investeringen in het stedelijk gebied, blijft de kwaliteit behouden en versterkt.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn op basis van de Omgevingsverordening mogelijk na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Aan een ontwikkeling dient ook op regionale schaal zowel in kwantitatieve en kwalitatieve zin behoefte te zijn.

Visie Ruimte en Mobiliteit

Nieuwe verstedelijking moet ten minste aansluiten binnen regionale visies en de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit (15 februari 2019). Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling passend is bij de gebiedskwaliteit, heeft de provincie onderscheid gemaakt in categorieën van gebiedskwaliteiten en de verschillen in impact van ruimtelijke ontwikkelingen op de omgeving. Belangrijke richtinggevende aspecten zijn de aard en schaal, duurzaam gebruik van de ondergrond, versterking van de ruimtelijke opbouw en de inpassing in de ruimere omgeving. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten een bestaande stedelijke structuur wordt de laddertoets doorlopen (conform artikel 3.1.6 Bro). Nieuwe ontwikkelingen dienen invulling te geven aan een actuele behoefte en te motiveren waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze passen binnen de verschillende ruimtelijke structuur gevende schaalniveaus. Dit zijn de schaalniveaus van de gebiedsidentiteit, de lokale structuur en de kavel. Tenslotte wordt beschouwd of nieuwe ontwikkelingen passen binnen de met elkaar samenhangende ruimtelijke elementen en functies die het gebied in de loop der tijd hebben vormgegeven.

Plangebied

De beoogde woonwijk geeft invulling aan de uitwerkingsverplichting in het geldende bestemmingsplan. De laddertoets is in het kader van het moederplan reeds doorlopen. De beoogde ruimtelijke structuur van de woonwijk in het kader van de ruimtelijke transformatie van het gebied is reeds afgestemd met de provincie. De gebiedsontwikkeling Zevenhuizen-Zuid is opgenomen in de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2019. Het regionale woningprogramma geeft invulling aan een lokale en (boven) regionale behoefte zoals vastgelegd in de Zuidvleugelafspraken (zie tevens paragraaf 2.5). In kwalitatief opzicht bestaat er behoefte aan betaalbare en levensloopbestendige woningen. Onderhavige ontwikkeling maakt in stedenbouwkundig opzicht onderdeel uit van het deelgebied Zevenhuizen-Zuid fase 1B. Met de stedenbouwkundige structuur van de woonwijk en het aanzicht van de woningen wordt aangesloten op de identiteit en de opbouw van de bestaande kern en de landschappelijke kenmerken van de omgeving.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de beleidsdoelstellingen zoals vastgelegd binnen de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

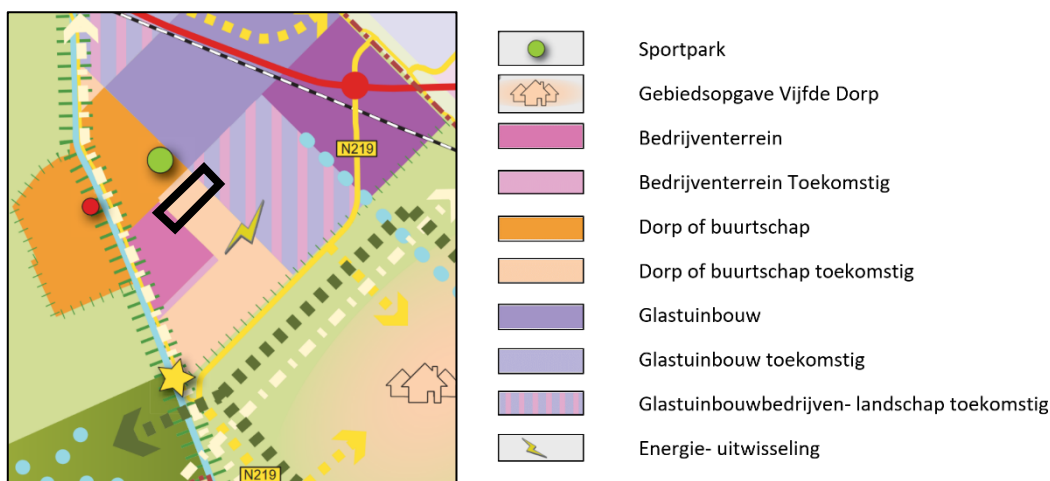
2.2 Structuurvisie Zuidplas 2030

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), 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 dorps- 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 aansluitend aan de bestaande dorpen. Het vergroten van het inwoneraantal van bestaande kernen vergroot tevens het draagvlak voor de bestaande voorzieningen.

Plangebied

De uitbreidingslocatie met 6 (half)vrijstaande woningen wordt ingebed in de omgeving door aan te sluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur van linten en velden en het realiseren van een gevarieerd woningaanbod (doelgroepen, woningtypen en prijsklassen). Dit sluit aan op de uitgangspunten van de structuurvisie.



Figuur 3 Uitsnede Structuurvisiekaart Zuidplas 2030 ('Dorp of buurtschap toekomst')

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. 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.

Plangebied

De uitwerking van de ruimtelijk relevante kaders uit de Structuurvisie zijn inmiddels vertaald in het bestemmingsplan 'Zuidplas West'. Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.3 Herijkingsstudie Zuidplaspolder

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 marktvraag. 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.

Conclusie

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 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*

Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied als gevolg van inrichtingen, buisleidingen, (spoor)wegen of vaarwegen waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zie tevens paragraaf 4.9).

¹ zie p.18 Herijkingsstudie Zuidplaspolder - PZH, 2013

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met provinciale milieubelangen.

2.5 Woonvisie 2025

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.

Uit regionaal woningmarktonderzoek van Atrivé in 2018 blijkt dat op de middellange termijn (tot 2030) het percentage één- of tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder snel (met ca 70%) toeneemt. Het aanbod van geschikte ouderenwoningen in de regio is niet toereikend voor de huidige en toekomstige vraag (zie tevens p.17 Woonvisie). Tevens blijkt uit WoonOnderzoek Nederland uit 2015 dat er sprake is van een sterke bovenregionale vraag naar woningen in de Zuidplas. Op basis van de bevolkingsprognose voor de gemeente Zuidplas zal met name de vraag naar eengezinskoopwoningen, midden-huur woningen en sociale huurwoningen tot 2030 toenemen.

De ambities van de gemeente wat betreft het ontwikkelen van een duurzame woningvoorraad (in brede zin) bestaan onder meer uit het realiseren van woonomgevingen die: voorzien in gas-loos bouwen, stimuleren van hernieuwbare energie met zonnepanelen op het dak, een groene en sociale woonomgeving, opvang van regenwater, mogelijkheden voor mantelzorg en hoogwaardig openbaar vervoer.

Nieuwbouwprojecten binnen de gemeente dienen een woningbouwprogramma te ondersteunen met een gevarieerde verdeling in prijsklasse, woningtype, bouwhoogte, mate van duurzaamheid en beeldkwaliteit. 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.

Plangebied

Met de ontwikkeling van het deelgebied Zevenhuizen-Zuid (Koningskwartier) wordt op gebiedsniveau bijgedragen aan een *gedifferentieerde en betaalbare regionale woningvoorraad*.

De voorgenomen ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de regionale doelstellingen voor *duurzaam wonen*. De woningen kunnen worden aangepast aan veranderende levensfasen (levensloopbestendig bouwen). Hierdoor zijn de woningen tevens geschikt voor senioren. Het bestemmingsplan voorziet in flexibiliteitsbepalingen ten aanzien van aan- en uitbouwen, het

oprichten van aan- huis verbonden bedrijven en mantelzorgvoorzieningen. De woningen worden gas-loos gebouwd en voorzien van zonnepanelen en lucht- water warmtepompen.

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. Hiermee is het behoud van het kleinschalige dorpse en groene karakter van de planlocatie als onderdeel van de uitbreidingswijk Zevenhuizen-Zuid geborgd. 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 wat betreft *wonen en samenleven*.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied past binnen de beleidsdoelstellingen van de Woonvisie 2025.

2.6 Bestemmingsplan 'Zuidplas West'

Het bestemmingsplan 'Zuidplas West' uit 2011 is vastgesteld op 16 juni 2009. 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 de ontwikkeling van het beoogde Ringvaartdorp. 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.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het deelgebied Zevenhuizen-Zuid fase 1B, ook wel bekend als het 'Koningskwartier'. Dit plandeel wordt begrensd door de Ringvaart, de zuidelijke dorpsrand van Zevenhuizen, de lintzone Knibbelweg en de Zuidelijke Dwarsweg. De ontwikkeling van het woongebied Zevenhuizen-Zuid vindt gefaseerd plaats in de vorm van verschillende uitwerkingsplannen. Van belang is dat ontwikkelingen binnen het gebied aansluiten op de landschappelijke karakteristiek van de Zuidplaspolder bestaande uit (woon)linten en velden.

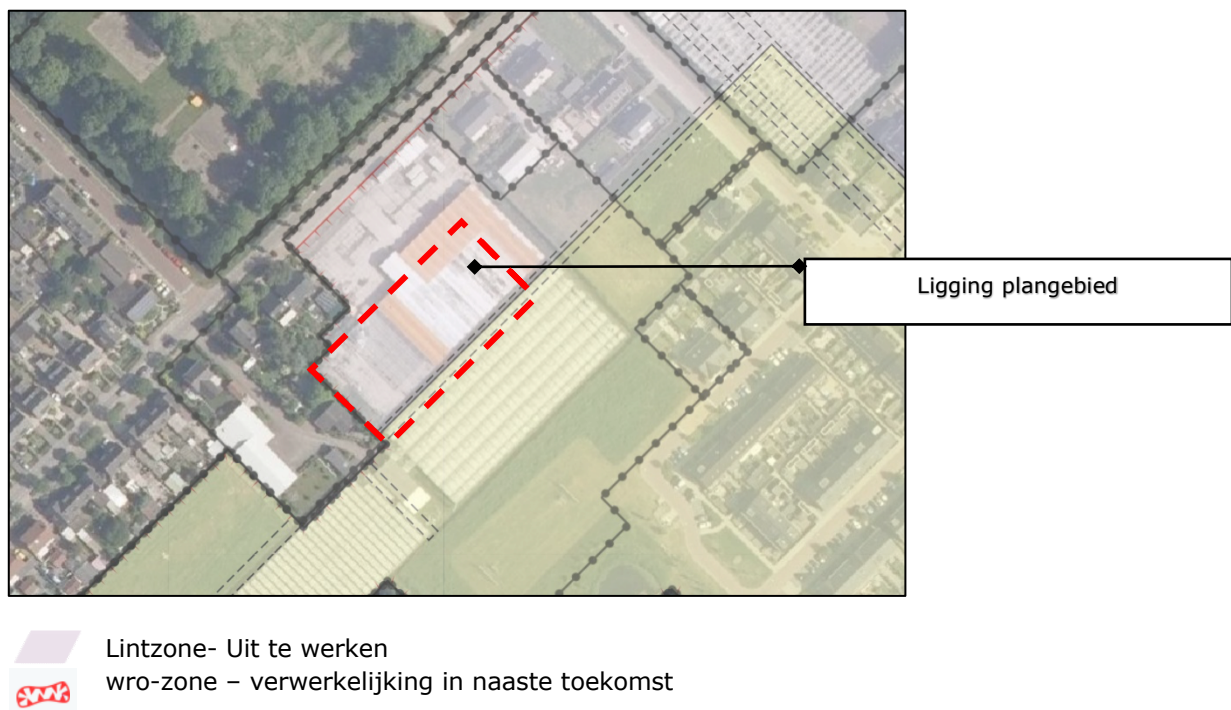
De planlocatie beschikt over de globale bestemming 'Lintzone-uit te werken' (artikel 19) met de gebiedsaanduiding 'verwerkelijking in naaste toekomst'. De huidige uitwerkingsverplichting biedt geen rechtstreekse mogelijkheden voor het realiseren van woningen ter plaatse. Op gronden met een uitwerkingsverplichting geldt een bouwverbod totdat de bestemmingen zijn uitgewerkt in een nieuw bestemmingsplan.

Binnen het plangebied kunnen grondgebonden vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen en woongebouwen in een dorpse en landelijke sfeer worden opgericht. Binnen de woonlinten is een maximale woningdichtheid van 17 grondgebonden woningen per hectare toegestaan en tevens wordt ruimte gegeven aan enige menging van functies.

In het bestemmingsplan 'Zuidplas West' staan voorwaarden opgenomen voor onder meer de stedenbouwkundige opzet, beeldkwaliteit, vloerpeil, duurzaamheidscriteria en het gewenste milieuhygiënische woon- en leefklimaat (waaronder geluidsbelasting). Het beoogde woningbouwprogramma dient te passen binnen de afspraken uit de regionale woonagenda. Vóór de

vaststelling van het bestemmingsplan dient een verkavelingsstudie inzicht te geven in de beoogde woningdifferentiatie. Voor de verkavelingsstudie gelden tevens de algemene inrichtingsbepalingen ten behoeve van het behoud van de landschappelijke karakteristiek van linten en velden.

Met onderliggend bestemmingsplan worden 6 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. De nieuwe situatie sluit aan bij de karakteristiek van de bebouwingslinten als autonome dragende structuren zoals benoemd in het Masterplan Zevenhuizen-Zuid en het ambitiedocument voor de stedenbouwkundige structuur in het gebied 'Linten en kwaliteitszone Ringvaart' (2011). De ruimtelijke inpasbaarheid op de locatie is onderzocht (zie tevens hoofdstuk 3 en 4). De beoogde woningaantallen en typologieën passen binnen de regionale woonagenda (zie tevens hoofdstuk 2). De vertaling van de uitwerkingsbepalingen in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen in paragraaf 3.3. De randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied vanuit het bestemmingsplan 'Zuidplas West' en de beoogde stedenbouwkundige structuur zijn vertaald in een verkavelingsstudie en een beeldkwaliteitsplan voor deelgebied Zevenhuizen-Zuid fase 1B (Stijlgroep, 2021). Op basis van de planregels en de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde stedenbouwkundige structuur geborgd (zie tevens o.a. bijlage 1, bijlage 2 en Hoofdstuk 3). Onderliggend bestemmingsplan wijkt op een aantal onderdelen in geringe mate af van de uitwerkingsbevoegdheid. Zo wordt er aan de voorzijde van de percelen geen waterpartij gerealiseerd. 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 mogelijk te maken door middel van een partiele herziening van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 4 Uitsnede bestemmingsplan 'Zuidplas West'

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

Ter plaatse is ook het bestemmingsplan Parapluherziening Parkeren, vastgesteld in april 2018, van kracht. Centraal in het parkeerbeleid staat dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in voldoende parkeerplaatsen dient te voorzien. Door nieuwe parkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren, wordt parkeeroverlast voor de omgeving voorkomen. De parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen' uit 2019. In de normen is tevens invulling gegeven aan het bezoekersparkeren. Op basis van de kengetallen van het CROW kan de omgeving worden gekarakteriseerd als een 'matig stedelijk' gebied. De autoafhankelijk in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als Zone B: een gebied met een gemiddelde autoafhankelijkheid nader gespecificeerd als 'rest bebouwde kom'.

Plangebied

Binnen het plangebied wordt het oprichten van vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen mogelijk gemaakt. De parkeerbalans van het woongebied is opgemaakt op gebiedsniveau in de verkavelingsstudie 'Zevenhuizen-Zuid fase 1B' (Stijlgroep 2021). De parkeerplaatsen van de bewoners worden op eigen perceel gerealiseerd. Het bezoekersdeel wordt op gebiedsniveau aangelegd in de vorm van openbare parkeerplaatsen.

Tabel 1. Parkeerbalans deelgebied fase 1B, zone B (zie ook Bijlage 1: 'Verkavelingsstudie Zevenhuizen-Zuid fase 1B, Parkeerprogramma')

Programma	Aantal	Gemeentelijke parkeernorm	Aantal benodigde parkeerplaatsen
Vrijstaande woningen (niet-gestapeld, zeer groot)	9	2,6	23,4
Tweeondereenkapwoningen (niet-gestapeld, groot)	8	2,6	20,8
Rijwoningen koop	17	2,5	42,5
Rijwoningen sociale huur	13	2,0	26
Totaal	47		112,7

In zone B worden in totaal 113 parkeerplaatsen gerealiseerd voor 47 woningen. Binnen het plangebied worden per kavel 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het bezoekersparkeren vindt plaats op openbare parkeerplaatsen binnen het woongebied (zie tevens bijlage 1). Hiermee is invulling gegeven aan de parkeervraag.

Conclusie

De invulling van de parkeerbehoefte staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

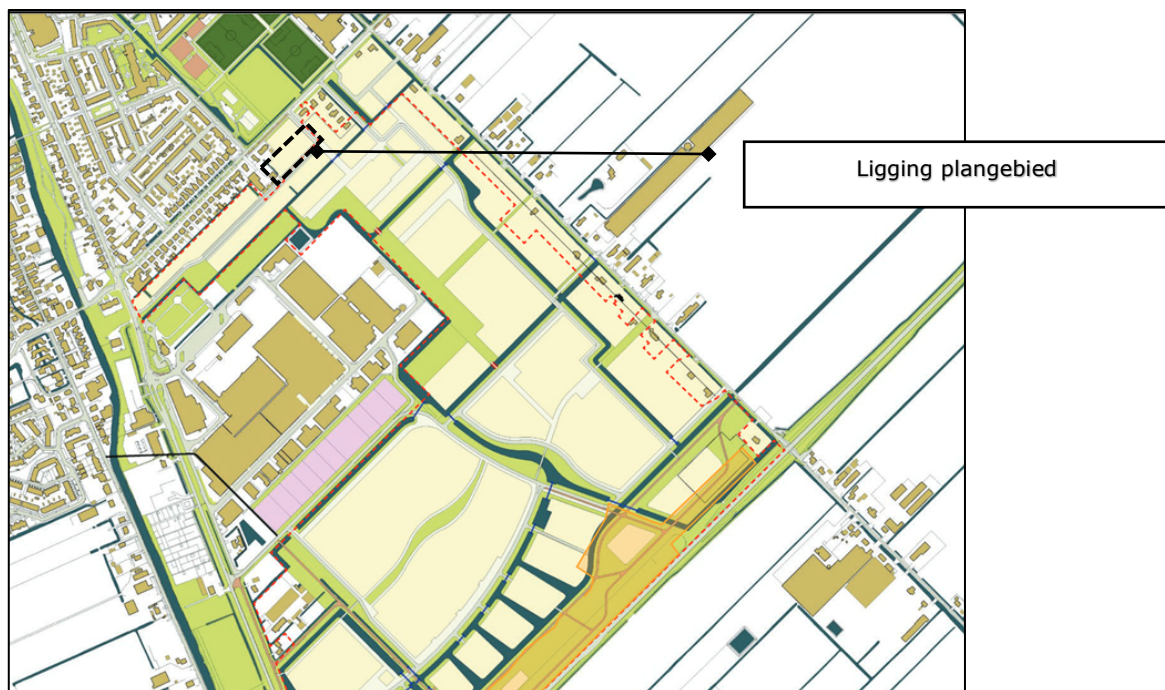
2.7 Masterplan Zevenhuizen-Zuid

De gemeente en de betrokken ontwikkelaars hebben het Masterplan Zevenhuizen-Zuid opgesteld op basis van de 'Stedenbouwkundige Nota van Uitgangspunten Zevenhuizen-Zuid' uit 2011. Het gebied tussen Zevenhuizen-Zuid, Moerkapelle-Oost en de Knibbelweg Oost betreft een prioriteitslocatie. Gekozen is voor een geleidelijke groei van het gebied in deellocaties. De ontwikkeling van de

woningbouwlocaties wordt hiermee via perceelsgewijze uitwerkingsplannen gespreid over een langere periode. Door clusterwijze realisatie ontstaat een meer gevarieerd bebouwingstype. 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. Om samenhang tussen de verschillende deelprojecten te waarborgen is een hoofdstructuur geschetst met een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden. De hoofdstructuur uit het Masterplan is door middel van een indicatieve hoofdstructuur opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Zuidplas West'. Voor de ontwikkeling van de diverse deellocaties zijn beeldkwaliteitsplannen opgesteld.

Plangebied

De uitgangspunten van het Masterplan zijn vertaald in de verkavelingsstudie en het beeldkwaliteitsplan voor het deelgebied Zevenhuizen-Zuid fase 1B (Stijlgroep 2021). De beoogde verkaveling van het deelgebied fase 1B sluit aan op de compacte structuur van het bestaande lint en op de in ontwikkeling zijnde woongebieden. Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via deelgebied fase 1B. De ontwikkeling van 6 (half) vrijstaande woningen, past binnen de beoogde stedenbouwkundige structuur voor het gebied. Zie tevens hoofdstuk 3 en bijlage 1 en 2.



Figuur 5 Uitsnede Masterplan Zevenhuizen-Zuid 2011 (plangebied zwart gearceerd)

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-, glastuinbouwbedrijven en een aantal melkveehouderijen. In de huidige situatie is de rasterverkaveling van smalle wegen en sloten (tochten) met verspreid liggende lintbebouwing nog herkenbaar aanwezig.

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). Het plangebied bevindt zich aan de Noordelijke Dwarsweg direct ten oosten van de bebouwde kom van de kern Zevenhuizen. Het plangebied wordt begrensd door de kavels Noordelijke dwarsweg 90, de lintzone aan de Noordelijke dwarsweg 94, burgerwoningen behorende bij de kern Zevenhuizen en het nog te ontwikkelen toekomstig woongebied behorende bij fase 1B. De planlocatie is in de huidige situatie onbebouwd. Recent waren ter plaatse glasopstanden ten dienste van lichte bedrijvigheid gevestigd (o.a. kringloop, groothandel, aannemer).

In de nabije toekomst zal de nieuwbouwwijk Zevenhuizen-Zuid, (Koningskwartier) ten oosten van de planlocatie verder worden vormgegeven als landelijke buurt met centraal gelegen groen- en watervoorzieningen en groenstructuren.



Figuur 6 Omgeving plangebied

3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de ontwikkelingen aan de bebouwingslinten is in 2011 het beeldkwaliteitsplan 'Linten en kwaliteitszone Ringvaart' opgesteld. In het stedenbouwkundige beleid staat centraal dat de karakteristiek en kwaliteiten van het landschap behouden blijven.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de kwaliteiten van de linten als autonome structuurdragende elementen behouden te blijven en versterkt te worden. Nieuwe lintbebouwing sluit aan bij de bestaande individuele diversiteit van de bestaande lintstructuur en onderscheid zich ook in de beoogde situatie van de woonvelden. De linten zijn herkenbaar door de doorlopende lange lijnstructuren. Het nieuwe woongebied Zevenhuizen Zuid wordt ontwikkeld als kleinschalige dorpse uitbreiding van de bestaande kern. De dorpse schaal en identiteit dient ook in de beoogde situatie herkenbaar aanwezig te zijn. Voor de stedenbouwkundige structuur van het gebied is de indicatieve hoofdstructuur opgenomen in het bestemmingsplan 'Zuidplas West'. Het gebied Zevenhuizen-Zuid is reeds deels in ontwikkeling gebracht.

De inrichtingsambities 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 omgevingen en zijn georiënteerd op de doorgaande weg. Diversiteit in kapvorm is wenselijk waarbij de kap in 1 hoofdrichting is georiënteerd. De woningen zijn individueel onderscheidend; met enige onderlinge variatie in detaillering en ligging van de rooilijn om een projectmatige uitstraling te voorkomen.

De gebiedsgerichte indicatieve verkavelingsstructuur uit het Masterplan en het beeldkwaliteitsplan uit 2011 zijn vertaald in een verkavelingsstudie en een actueel beeldkwaliteitsplan (Stijlgroep 2021) voor fase 1B. In het actuele beeldkwaliteitsplan zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden binnen het deelgebied voor zowel de linten als de woonvelden opgenomen. Met de verkavelingsstudie wordt tevens aangesloten op de bestaande lokale infrastructuur en stedenbouwkundige structuur van de lintwoningen aan de Noordelijke dwarsweg. De bestaande lintwoningen aan de Noordelijke dwarsweg worden overwegend niet begrensd met een watergang. De beoogde kavels worden om deze reden in afwijking van de vigerende uitwerkingsbepalingen aan de voorzijde eveneens niet begrensd met een watergang.

Uit actuele verkeerskundige berekeningen blijkt dat het toevoegen van extra ontsluitingswegen niet nodig is voor een goede verkeersafwikkeling. De wijk Zevenhuizen-Zuid fase 1B wordt ontsloten via een centrale toegangsweg die aan de noordzijde aansluit op de Anjerlaan en die het plangebied aan de zuidzijde verbindt met de Zuidplasweg. Het woningbouwprogramma voorziet in een gevarieerd woningaanbod (doelgroepen, woningtypen en prijsklassen) en de aanleg van een samenhangend watersysteem en openbaar groen. Tevens geeft de verkavelingsstudie invulling aan de parkeerbehoefte op basis van de geldende parkeernormen.

De ontwikkeling van 6 (half)vrijstaande woningen in onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de beoogde karakteristiek van linten en velden en de vertaling daarvan in het actuele beeldkwaliteitsplan. Tevens sluit de beoogde inrichting van het plangebied aan op de bestaande situatie. Met onderliggend plan wordt invulling gegeven aan de beoogde stedenbouwkundige doelstellingen op gebiedsniveau alsmede een goede aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omliggende percelen. Zie tevens paragraaf 3.3.

3.3 Verkavelingsstudie

Met de verkavelingsstudie en beeldkwaliteitsplan Zevenhuizen-Zuid fase 1B (Stijlgroep 2021) is invulling gegeven aan de uitwerkingscriteria uit het Bestemmingsplan 'Zuidplas West', het Masterplan Zevenhuizen-Zuid en de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische criteria uit het ambitiedocument voor de beeldkwaliteit van het gebied 'Linten en Kwaliteitszone Ringvaart'.

Beeldkwaliteit

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

Stedenbouwkundige opzet

- Met onderliggend bestemmingsplan wordt een planologisch kader opgesteld op basis waarvan de oprichting van 6 (half)vrijstaande woningen binnen de randvoorwaarden van het behoud van een autonome dragende lintstructuur mogelijk wordt;
- De ontsluiting van het planperceel vindt plaats via de bestaande infrastructuur en een nieuw aan te leggen woonstraat in het woongebied zoals opgenomen in de verkavelingsstudie Zevenhuizen-Zuid fase 1B (bijlage 1);
- Het opnemen van een extra aansluiting op de Noordelijke dwarsweg is vanuit verkeersveiligheid ongewenst en vanuit de verkeersdoorstroming niet nodig;
- Op gebiedsniveau wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen voor bewoners worden gerealiseerd op eigen perceel. De openbare parkeerplaatsen voor bezoekers zijn opgenomen in de verkavelingsstudie voor het Zevenhuizen-Zuid fase 1B.
- De autonome dragende structuur van het lint is als volgt vertaald in de verkavelingsstudie:
 - De percelen hebben een ruime voortuin, hoofdgebouwen bevinden zich op of achter de voorgevellijn en op of achter de gevellijn van omliggende bebouwing;
 - Er wordt geen waterstructuur aangelegd op de perceelsgrens. Dit omdat deze in de bestaande situatie reeds ontbreekt;
 - Met de 6 (half)vrijstaande woningen op het perceel (ca 3900m²) wordt voldaan aan de gevraagde maximale dichtheid van 17 woningen/ ha uit het bestemmingsplan;
 - Hoofdgebouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Tussen hoofdgebouwen bestaat 10 meter afstand. Hiermee wordt het behoud van de lintstructuur geborgd;
 - De beoogde bebouwing in het plangebied sluit in materiaalgebruik, typologie, bouwstijl en stedenbouwkundige opzet aan op de karakteristiek van het bestaande lint. Het kleur- en materiaalgebruik betreft aardse materialen en kleuren (rode baksteen);
 - De woningen worden uitgevoerd met een kap en hebben een eenvoudige hoofdvorm;
 - De woningen zijn individueel onderscheidend van elkaar door variatie in architectonische details. Het beeldkwaliteitsplan Zevenhuizen-Zuid fase 1B (Stijlgroep, juli 2021) is opgenomen in de planregels.

Omgevingsaspecten

- Ten aanzien van de nieuwe woningen is nader milieukundig onderzoek (o.a. flora- en faunaonderzoek, stikstofdepositieberekening, bodemonderzoek, akoestisch onderzoek) uitgevoerd op basis van de uitgangspunten voor een duurzame ontwikkeling (artikel 19.5.2 lid h). Zie tevens hoofdstuk 4. Er zijn op basis van de onderzoeksresultaten geen redenen om aan te nemen dat ruimtelijke-, of milieukundige aspecten een belemmering zullen vormen voor het plan.

Juridische aspecten

- Wat betreft de uitgewerkte detailbestemmingen voor het plangebied voor onder meer 'Wonen- Lintzone', 'Weg- Wegverkeer 3' en 'Water' is aangesloten bij de regels uit het moederplan 'Zuidplas West'.



Figuur 7 Nieuwe situatie: uitsnede verkavelingsstudie (zie tevens bijlage 1)

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

4.1.1 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 koers die met de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg 2009 (MoMo) is ingegaan verder doorgezet. 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.

De kern Zevenhuizen is sinds de verstedelijking eind vorige eeuw 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 binnen het gehele uitwerkingsgebied opgesteld. De randvoorwaarden voor inrichting, landschap en architectuur zijn overgenomen in de uitwerkingsbepalingen van het bestemmingsplan 'Zuidplas West'.

Plangebied

Binnen het plangebied is de oorspronkelijke grootschalige bedrijfsbebouwing reeds gesaneerd. De ontwikkeling van het plangebied is gebaseerd op de inrichtingsbepalingen in het bestemmingsplan 'Zuidplas West' en de vertaling daarvan in de verkavelingsstudie en het beeldkwaliteitsplan voor het deelgebied Zevenhuizen-Zuid fase 1B. De nieuwe woningen binnen de lintstructuur hebben een eenvoudige bouwstijl, worden gerealiseerd op ruime kavels en sluiten wat betreft functie en schaal aan op het lint. Met de beoogde ontwikkeling blijven zowel het karakter als de herkenbaarheid van de historische lintstructuur gewaarborgd.



Figuur 8 Uitsnede historische topografische kaarten (Topotijdreis.nl)

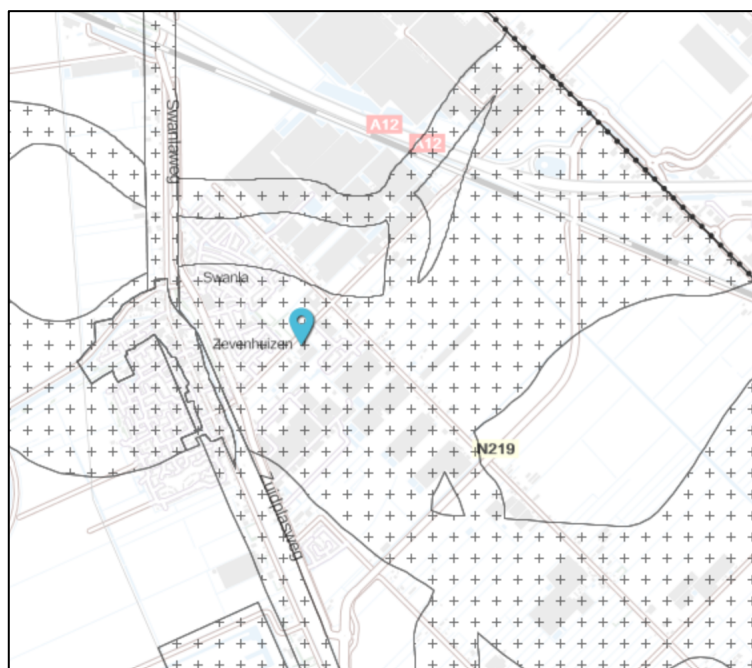
4.1.2 Archeologie

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 en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. De planlocatie is aangemerkt met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 (Parapluherziening 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 enkele woningen zal de invloed op de stroomgordel verwaarloosbaar zijn (zie tevens p35 Toelichting Parapluherziening Archeologie).

Plangebied

De grondwerkzaamheden (exclusief heien) voor de realisatie van de 6 woningen zullen naar verwachting een verstoringsdiepte tot ca. 80 cm-mv bereiken. Binnen het plangebied was tot recent grootschalige bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van glasopstanden. Bij de aanleg van deze glasopstanden hebben reeds grondwerkzaamheden plaatsgevonden welke tot een verstoring van de ondergrond hebben geleid. In december 2020 is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid fase 1B door ADC ArcheoProjecten. Het plangebied grenst direct aan het onderzoeksgebied. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek kan niet volledig worden weergegeven of en tot welke diepte er zich mogelijk archeologische resten in de ondergrond bevinden. Om de bodemopbouw en de mate van in tactheid van de bodem nader vast te kunnen stellen, is geadviseerd om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren op basis van 20 proefboringen.

In juni 2021 is door ADC ArcheoProjecten een verkennend veldonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat aan de zuidzijde van het deelgebied voor fase 1B, langs de Zuidplasweg, een stroomgordel aanwezig is in de diepere ondergrond. Ter hoogte van het plangebied kan de archeologische verwachtingswaarde naar 'laag' worden bijgesteld. De rapportage is opgenomen in bijlage 7.



Figuur 9 Uitsnede Parapluerziening Archeologie - Dubbelbestemming Waarde - Archeologie -3

Conclusie

Ter hoogte van het plangebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. De beoogde ontwikkeling is heel kleinschalig. De kans dat zich ter hoogte van het plangebied waardevolle archeologisch relictten in de ondergrond bevinden is op basis van de resultaten van veldonderzoek zeer klein. Geadviseerd wordt om de archeologische verwachtingswaarde ter plaatse bij te stellen naar 'laag'. De archeologische dubbelbestemming is niet overgenomen in onderliggend bestemmingsplan. De voorgenomen realisatie van de woningen heeft geen invloed op archeologisch waardevolle relictten in de ondergrond.

4.2 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van bouwen te verhogen, 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 nieuwe woningen wordt uitgegaan van duurzaamheidsaspecten zoals gasloos bouwen, gebruik van duurzame energievoorzieningen (zonnepanelen/ warmtepompen) en duurzaam ruimtegebruik (aansluiten op bestaande structuren en verhouding rood/groen).

De omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen zal voldoen aan het Bouwbesluit en de duurzaamheidscriteria van het bestemmingsplan. Hiermee is duurzaam bouwen gewaarborgd.

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï 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 wegverkeerslawaaï

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 woning. 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. De gemeente Zuidplas hanteert de beleidsregels Hogere waardenbeleid van de regio Midden- Holland.

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 (60km). In de directe omgeving van de locatie bevinden zich diverse ontsluitingswegen (30km) waarvoor geen geluidszonering is vastgesteld. In deze situatie worden een zestal nieuwe woningen ontwikkeld in stedelijk gebied. 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 woning maximaal 33 dB bedraagt.

Akoestisch onderzoek

Voor de ontwikkeling is in juni 2021 door Kragten BV een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels binnen het plangebied als gevolg van de omliggende wegen niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Er is op basis van de berekende cumulatieve geluidsbelasting sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied vanuit wegverkeerslawaai. Zie tevens de rapportage in bijlage 3.

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 moet minimaal 100 meter bedragen. Het plangebied bevindt zich op meer dan 100 meter afstand van de bedrijven met milieucategorie 3.2. Er bestaat dus voldoende afstand tussen het bedrijventerrein Nijverheidscentrum en de planlocatie om geluidsoverlast als gevolg van de bedrijfsmatige activiteiten uit te kunnen sluiten.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

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. de concentratie (per saldo) van luchtverontreinigende stoffen niet toe te laten nemen;
- c. Niet In Betekende 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 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

Ook al zullen de verkeersbewegingen in de nieuwe situatie licht toenemen. Daar staat er tegenover dat de bedrijfsmatige activiteiten op de planlocatie duurzaam zijn beëindigd. De uitbreiding van de Zuidplaspolder maakt onderdeel uit van het projectnummer 1491 in het NSL. 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 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 aantoont. 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

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven:

Bouwmarkt Noordelijke dwarsweg 96

De bouwmarkt maakt deel uit van de nieuw te ontwikkelen uitbreiding van de wijk Zevenhuizen-Zuid en valt op basis van het geldende bestemmingsplan onder overgangsrecht. In de toekomstige situatie zullen deze bedrijven worden gesaneerd. Hierdoor ontstaat in de toekomst een woongebied. 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. Op basis van de richtafstanden uit de VNG- systematiek kan bij een minimale afstand van 30 meter op voorhand worden aangenomen dat de afstand tussen de functies voldoende groot zijn om milieuoverlast te voorkomen. De bouwmarkt bevindt zich op meer dan 85 meter afstand van het plangebied. Deze afstand is voldoende groot. De bedrijfsactiviteiten van de bouwmarkt vormen geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de nieuwe bewoners.

Bedrijf Noordelijke Dwarsweg 80

Aan de Noordelijke dwarsweg bevindt zich een bedrijfsbestemming met mogelijkheden voor activiteiten tot en met milieucategorie 2. Ter plaatse is een bedrijf in de financiële dienstverlening gevestigd. Het bedrijfsperceel grenst reeds aan woonpercelen die onderdeel uitmaken van het woonlint van de kern Zevenhuizen. Tussen het plangebied en het bedrijfsperceel bevindt zich reeds

woonbebouwing. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich bedrijventerrein 'Nijverheidscentrum'. De afstand tussen het bedrijfsperceel en de woonbestemming bedraagt ca 25 meter. De afstand tussen het bouwvlak van het bedrijf en het bouwvlak van het plangebied bedraagt ca 34 meter. Uitgaande van een gebiedstypering van een 'rustige woonwijk' aangrenzend aan de kern met enige menging van functies is de afstand tussen beide functies voldoende groot.

Bedrijventerrein Nijverheidscentrum

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein 'Nijverheidscentrum'. Binnen dit gezoneerde bedrijventerrein zijn bedrijven toegelaten tot en met milieucategorie 3.2. Het bedrijventerrein kent een zogenaamde inwaartse zonering. Aan de percelen is in het bestemmingsplan 'Nijverheidscentrum' uit 2013 een maatwerkaanduiding opgenomen waarin de desbetreffende maximaal toegestane milieucategorie is opgenomen. De bedrijfsactiviteiten met de meeste milieuhinder bevinden zich op de grootste afstand van omliggende woningen. De afstand tussen de grens van het plangebied en de grens van het bedrijventerrein bedraagt ca 90 meter. De afstand tussen het plangebied en de bedrijfspercelen met de aanduiding 'milieucategorie 3.2' bedraagt meer dan 100 meter.

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 beoogde woningen, waardoor zonder nader onderzoek kan worden aangenomen dat er ter hoogte van de nieuwe woningen sprake zal zijn 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.

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 4a). 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. Na de sloop van de bedrijfsbebouwing heeft (conform advies van ODMH d.d. 30 maart 2020) nader onderzoek plaatsgevonden naar asbest in de bodem en naar de grondwaterkwaliteit ter hoogte van de voormalige opslag van bestrijdingsmiddelen.

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 onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 4c.

In juni 2021 is door Ingenieursbureau Brabant het grondwater geanalyseerd ter hoogte van de voormalige opslagplaats voor bestrijdingsmiddelen. Uit de laboratoriumanalyse is geen overschrijding van de streefwaarden voor de parameters voor organo-chloorbestrijdingsmiddelen in het grondwater gebleken. De rapportage is opgenomen in bijlage 4b.

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). De locatie is in principe geschikt voor het beoogde doel (wonen met tuin). Aanbevolen wordt om een aanvullende asbestinventarisatie uit te voeren naar eventuele restanten plaatmateriaal op het maaiveld.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Toetsingskader

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. Met de Wet natuurbescherming worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. 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 draagt 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 waar 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.

4.7.2 Effecten ontwikkeling beschermde soorten

Op de locatie worden 6 nieuwe woningen opgericht. De ter plaatse aanwezige bedrijfsbebouwing zal worden gesaneerd. Bij sloop van opstallen is een verkennend flora- en faunaonderzoek noodzakelijk waarbij wordt onderzocht of er zich ter plaatse beschermde soorten bevinden.

In december 2018 is door Ecoresult een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. 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 resultaten in bijlage 5.

4.7.3 Effecten ontwikkeling beschermde gebieden

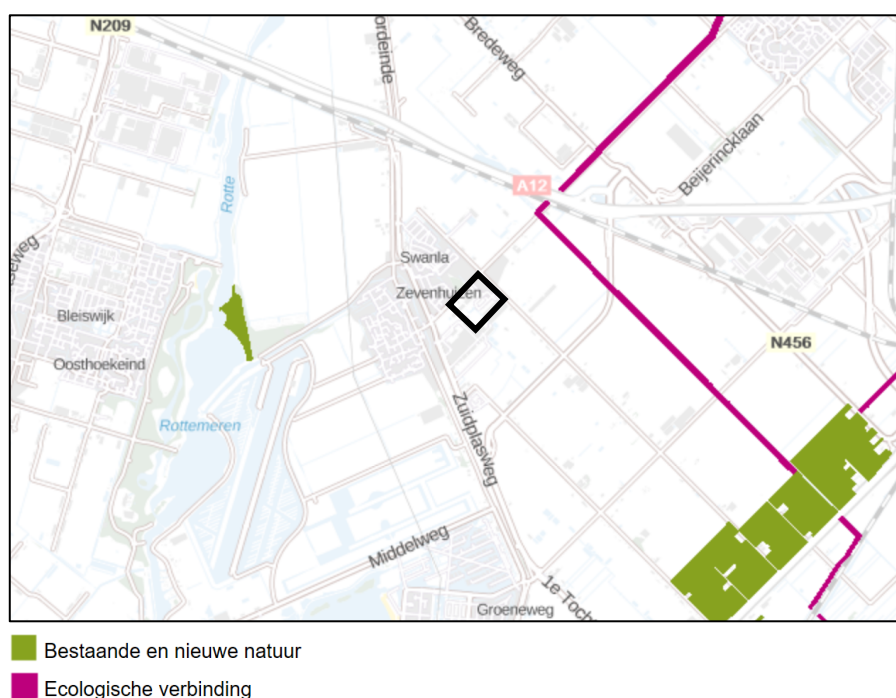
In de omgeving van het plangebied komen een aantal beschermde natuurgebieden voor. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied zijn de Vogelrichtlijngebieden 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en de 'Wilck' op een afstand van meer dan 10 kilometer. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied met voor stikstofgevoelige habitattypen betreft de 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack' op een afstand van circa 15 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. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom en 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 een ecologische verbindingszone. De beoogde transformatie van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie is een kleinschalige ontwikkeling. De aard en schaal van het plan sluit een significante invloed op de gunstige staat van instandhouding van strikt beschermde soorten op voorhand uit. Verwacht kan worden dat de transformatie van de huidige bedrijfsfunctie naar een woonfunctie een positief netto-effect heeft op de natuurwaarden ter plaatse. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de aard schaal van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van onder meer versnippering, verstoring en licht- en geluidseffecten uitgesloten. Door de bouwwerkzaamheden en als gevolg van de verkeersbewegingen van de nieuwe bewoners, vindt een (deels tijdelijke) toename plaats van de uitstoot van verzurende stoffen waaronder CO₂. Ten aanzien van de effecten van verzuring en vermeting heeft een depositieberekening plaatsgevonden.

Resultaten depositieberekening

Om het effect van stikstofdepositie te kunnen bepalen is op basis van het voorgeschreven rekenprogramma Aeries Calculator in maart 2022 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies BV. 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. 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 6.

Conclusie

Er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Aanbevolen wordt gedurende de bouwwerkzaamheden te voorkomen dat zich ter plaatse beschermde dieren vestigen (met name rugstreeppad en oeverzwaluw). Aanbevolen wordt derhalve om te voorkomen dat in de periode april- september ondiepe plassen ontstaan en te voorkomen dat er in het najaar vergraaftbare grond aanwezig is.



Figuur 10 Uitsnede Atlas Natuurnetwerk Nederland (Provincie Zuid- Holland)

4.8 Water

Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Ruimtelijk relevante aspecten van het waterbeleid worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient 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. De Watertoets is sinds 2003 volgens het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 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, rioolstelsel 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);

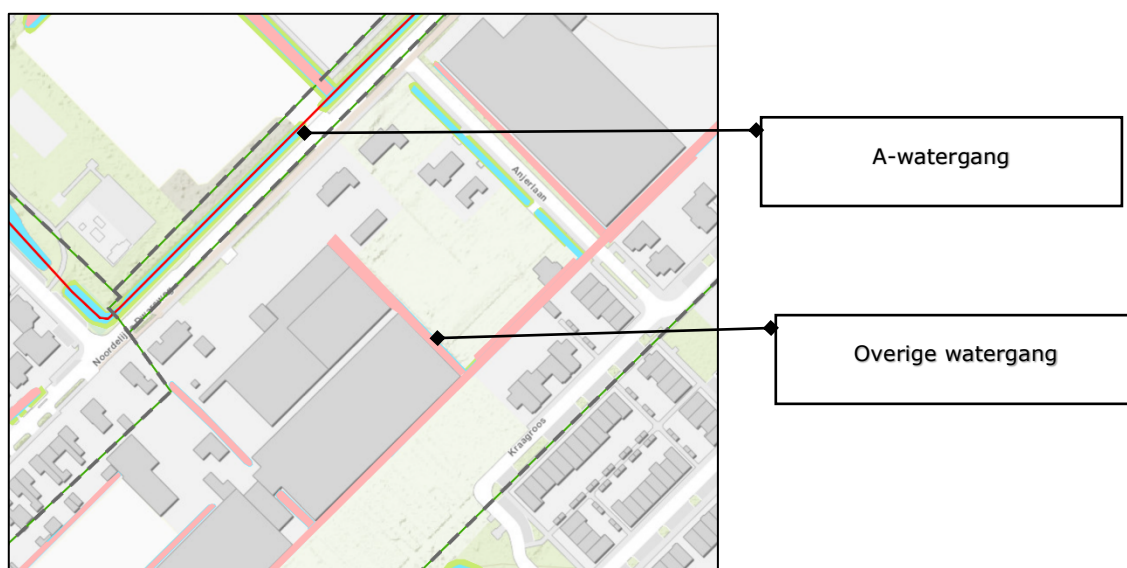
Stap 3- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Waterkwaliteit:

Stap 1- Voorkomen

Stap 2- Scheiden

Stap 3- zuiveren



Figuur 11 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 waar een vast waterpeil van -5,75 m NAP nagestreefd wordt. 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 omliggende woningen tussen het bebouwingslint Noordelijke dwarsweg en de aanliggende uitbreidingswijk bevindt zich op een hoogte van -4,00 en -5,00 NAP. Het plangebied zal in overleg met het Hoogheemraadschap overeenkomstig de aanliggende bebouwing worden opgehoogd om voldoende drooglegging te bereiken.

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de woningen wordt via het gemeentelijk vuilwaterriool geloosd. Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via een gescheiden systeem. Centraal in de wijk Zevenhuizen-Zuid fase 1B wordt een rioolgemaal aangelegd. De leidingen worden zo veel mogelijk op basis van vrij verval op het gemaal aangesloten. Aan de randen van het gebied zal de afvoer van vuilwater met behulp van minigemalen plaatsvinden. Het rioolgemaal binnen het plangebied loost via het bestaande rioolgemaal Zevenhuizen op de A.W.Z.I. Kortenoord. 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'. Vanwege de kleiige ondergrond wordt geadviseerd om drainage onder de woningen en in de cunetten van de verharding aan te leggen die zo veel mogelijk aansluit op open water. Indien het aansluiten van drainage op open water niet mogelijk blijkt, dan kan deze op het hemelwaterriool worden aangesloten. Indien noodzakelijk zal hiertoe op openbaar gebied een drainage riool worden aangelegd.

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. 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 sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. In samenhang met de aanleg van de 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. In 2014 is voor de gebiedsontwikkeling Zevenhuizen – Zuid een watervergunning afgegeven door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. In het kader van de vergunningaanvraag is de totaal benodigde bergingscapaciteit voor het gebied berekend. De structuur van hoofdwatergangen is opgenomen in kaart nummer 0292-1203-VG-001. Per uitvoeringsfase worden de waterhuishoudkundige aspecten gedetailleerd afgestemd met het Hoogheemraadschap.

Conclusie

Het saneren van een 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 onaantast. 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 (zie tevens bijlage 8).

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Toetsingskader

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.

4.9.2 Beoordeling 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. Zowel de A12 als de N219 bevinden zich op meer dan 1000 meter afstand 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.

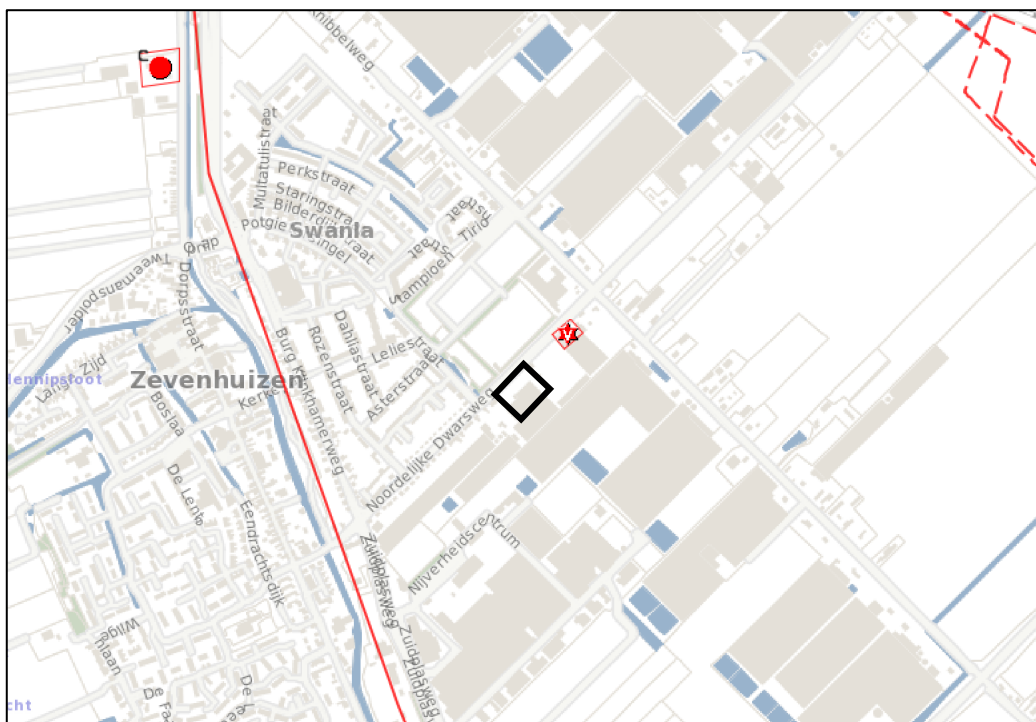
In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Zuidplas West' is het groepsrisico berekend voor het totale plangebied Zevenhuizen-Zuid. Uit deze berekeningen bleek het groepsrisico voor de toekomstige situatie kleiner te zijn dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Voor het plangebied is uitsluitend 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 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 12 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

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 drempelwaarde 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 deze 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

Voor de gebiedsontwikkeling van Zuidplas West is reeds een planMER opgesteld. Hierin zijn reeds verschillende varianten onderzocht. De gekozen variant voor de gebiedsontwikkeling maakt hier deel van uit. Onderliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een zestal woningen mogelijk overeenkomstig de in het geldende bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsbevoegdheid. De beoogde ontwikkeling behoort tot activiteit D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten gebied van 2000 woningen of meer betreft. De activiteit die onderliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. De 6 woningen maken onderdeel uit van een gebiedsontwikkeling. Er is sprake van een bestemmingsplan grotendeels op basis van uitwerkingsbepalingen uit het bestemmingsplan 'Zuidplas West'. De beoogde afwijkingen van de uitwerkingsbevoegdheden in ontsluitingsstructuur en waterstructuur zijn stedenbouwkundig van aard en hebben geen invloed op de mate van milieubelasting van de ontwikkeling. Om de 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.

De gemeente heeft een aanvullende m.e.r.- beoordeling uitgevoerd op basis waarvan het College van Burgemeester en Wethouders een M.e.r.-beoordelingsbesluit heeft genomen. Het besluit is opgenomen als bijlage 9 van onderliggend bestemmingsplan. De effecten van de beoogde ontwikkeling zijn van tijdelijke aard en blijven beperkt tot het plangebied en de directe omgeving.

Conclusie

Uit hoofdstuk 4, de bijbehorende onderzoeken en de uitgevoerde m.e.r.- beoordeling is gebleken dat de ontwikkeling van het planperceel, gelet op de kenmerken van de activiteit, 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. Het College van B&W heeft besloten dat geen formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure behoeft te worden doorlopen voor onderliggend bestemmingsplan. Het M.e.r.-beoordelingsbesluit is toegevoegd in bijlage 9.

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 ontwerp bestemmingsplan tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor de grondexploitatie worden gesloten. De gemeente zal kosten verhalen 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 6 lintwoningen in Zevenhuizen Zuid. 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 3.6, eerste lid onder b van de Wro. Het bestemmingsplan treedt in de plaats van de voorlopige bestemmingen uit het moederplan en maakt na vaststelling onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen en Moerkapelle' uit 2009. De overige regels uit het moederplan zijn ook op het bestemmingsplan van toepassing. De planregels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan 'Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen en Moerkapelle' uit 2009.

6.2 Bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Verkeer- Wegverkeer 3

Ten zuiden en oosten van de kavels is een weg opgenomen met de functie van een verblijfgebied en de ontsluiting van, in de toekomst te realiseren, nieuwe woonkavels als onderdeel van het woongebied Zevenhuizen-Zuid fase 1B. Langs de weg bevinden zich parkeervoorzieningen. Aan deze weg is de bestemming Verkeer- Wegverkeer 3 toegekend.

Wonen- Lintzone

De nieuwe woningen beschikken over een woonbestemming. Binnen de woonbestemming zijn maximaal 6 wooneenheden toegestaan. Tevens zijn aan huis gebonden beroepen toegestaan voor zover deze onderdeel uitmaken van de lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels. Met de planregels is zo veel mogelijk aangesloten bij de stedenbouwkundige uitwerkingsbepalingen uit het bestemmingsplan Zuidplas- West. Ter hoogte van de aanduiding 'Specifieke vorm van Wonen- Lintzone- Parkeren' geldt een instandhoudingsplicht voor parkeerplaatsen op eigen terrein.

Bouwvlak

Voor de beoogde bouwwerken is een bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak mogen maximaal 6 vrijstaande of halfvrijstaande 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.

Water

De beoogde waterstructuur is aangemerkt met een waterbestemming.

7. DE PROCEDURE

Onderhavig plan voorziet in de planologische bepalingen voor de inspraakprocedure van 6 (half)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. Het plan wordt tevens tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en behandeld in een zienswijzennota. Eventuele aanpassingen als gevolg van ingediende zienswijzen zullen als wijziging van het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.

7.1 Wettelijk vooroverleg

Aan de hand van het voorontwerp van het bestemmingsplan wordt het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd. De reacties van de wettelijke partners worden verwerkt in het ontwerpplan.

7.2 Reacties vooroverleg

Per digitale informatiebijeenkomst op 25 maart 2021 zijn omwonenden reeds geïnformeerd over de verkavelingsstudie van het deelgebied van Zevenhuizen Zuid waar fase 1B, fase 1C en de lintwoningen aan de Noordelijke dwarsweg 90 onderdeel van uitmaken. Omwonenden hebben kennis genomen van de verkavelingsstudie en zijn in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

7.3 Procedure

7.3.1 Publicatie ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 februari 2022 tot en met 30 maart 2022 ter inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beoordeeld en beantwoord in de Nota van beantwoording welke is toegevoegd als bijlage 10 van deze toelichting.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in de planregels of verbeelding. Wel is aan de toelichting in bijlage 11 een ruimtegebruiksanalysekaart toegevoegd waarin het ruimtegebruik en de verhouding tussen de verschillende functies voor het hele ontwikkelingsgebied Zevenhuizen- Zuid is uiteengezet. De kaart is ook opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen in bijlage 10. Uit de ruimtegebruiksanalysekaart blijkt dat de ontwikkeling van onderhavige fase 1C in lijn is met de voor het gebied Zevenhuizen- Zuid geldende planologische kaders.

7.3.2 In stand houdingsplicht parkeerruimte

Het bestemmingsplan 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. De instandhoudingsplicht is alsnog geborgd in de planregels en in de verbeelding door middel van een aanduiding.

7.3.3 Wijzingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Artikel 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' toegevoegd. In paragraaf 6.2 van de toelichting is een omschrijving opgenomen van de toegevoegde aanduiding.

De stikstofdepositieberekening opgenomen in Bijlage 6 is opnieuw uitgevoerd als gevolg van een tussentijdse actualisatie van het voorgeschreven rekenmodel. Hierop is ook paragraaf 4.7 van de toelichting aangepast.

8. BIJLAGEN

1. Verkavelingsstudie

Verkavelingsstudie Zevenhuizen- Zuid fase 1B
Stijlgroep
d.d. juli 2021

2. Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan Zevenhuizen-Zuid fase 1B
Stijlgroep
d.d. juli 2021

3. Rapportage Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Kragten BV
d.d. Juni 2021

4. Bodemonderzoek

A. Rapportage verkennend bodemonderzoek
Bakker Milieuadviezen
d.d. December 2018

B. Rapportage nader bodemonderzoek (grondwater)
Ingenieursbureau Brabant
d.d. Juni 2021

C. Rapportage verkennende asbestinventarisatie bodem
Ingenieursbureau Brabant
d.d. Juni 2021

5. Resultaten Flora- en faunaonderzoek

Ecoresult
d.d. December 2018

6. Stikstofdepositieberekening

De Roever Omgevingsadvies
d.d. Maart 2022

7. Archeologisch bureau- en veldonderzoek

ADC ArcheoProjecten
d.d. September 2021

8. Watertoets

Digitale watertoets
d.d. 22 januari 2021

9. M.e.r.-beoordelingsbesluit

Gemeente Zuidplas
d.d. november 2021

10. Nota van Beantwoording zienswijzen en overlegreacties

Gemeente Zuidplas

d.d. April 2022

11. Ruimtegebruiksanalysekaart Zevenhuizen-Zuid

Gemeente Zuidplas

d.d. December 2021