

Toelichting

bestemmingsplan “Zuidplas West, Zevenhuizen-Zuid 2”

Planstatus: Vastgesteld

Datum: 10 maart 2015

Planidentificatie: NL.IMRO.1892.BpZuidplasWestZZ2-Va01

Auteur: KuiperCompagnons 

Inhoudsopgave van de toelichting

1 Inleiding.....	1
1.1 Doel	1
1.2 Bestaande situatie	2
1.3 Planbeschrijving	4
1.4 Leeswijzer	7
2 Beleid	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid.....	10
2.4 Gemeentelijk beleid	10
3 Omgevingsaspecten	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	13
3.3 Bedrijven en milieuzonering	16
3.4 Bodem	17
3.5 Externe Veiligheid	20
3.6 Flora en fauna	24
3.7 Wegverkeerslawaaï	27
3.8 Kabels en leidingen	30
3.9 Luchtkwaliteit	32
3.10 M.E.R.....	37
3.11 Industrielawaai	38
3.12 Water	42
4 Juridische toelichting.....	47
4.1 Algemeen	47
4.2 Wijze van bestemmen	47
4.3 Inleidende regels.....	48

4.4 Bestemmingsregels	48
4.5 Algemene regels	49
4.6 Overgangs- en slotregels.....	51
5 Uitvoerbaarheid	53
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	53
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	53

Bijlage bij de toelichting: Hoofdstructuur watergangen

1 Inleiding

1.1 Doel

Het primaire doel van bestemmingsplan 'Zuidplas West, Zevenhuizen-Zuid 2' is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor het perceel met de kadastrale benaming sectie E nummer 847. Dit perceel ligt ten zuidoosten van het bedrijventerrein Nijverheidscentrum bij Zevenhuizen. Hier wordt de bestemming "Woongebied – Uit te werken – 1" opgenomen, zodat het perceel – samen met de naastgelegen percelen die die bestemming al hebben – in de (nabije) toekomst al dan niet gefaseerd naar een woongebied kan worden uitgewerkt. Ook een bestaande woning, Zuidplasweg 7a, wordt via dit bestemmingsplan van een toereikend juridisch-planologisch kader voorzien (kadastrale nummers 1087 en 1088).

Hoewel het plangebied onderdeel uitmaakt van de toekomstige wijk Zevenhuizen-Zuid, geldt voor dit gebied nog altijd een agrarische bestemming op basis van een verouderd bestemmingsplan. Voorheen waren de percelen – kadastraal bekend bij de gemeente Zevenhuizen onder sectie E nummers 846 en 847 – bedoeld als uitbreiding (circa 6 ha) van het Nijverheidscentrum. Toen de Zuidplaspolder werd aangewezen als grootschalig te ontwikkelen gebied is dit uitbreidingsplan in de ijskast gelegd.

Parallel aan het opstellen van bestemmingsplan Zuidplas West, waar Zevenhuizen-Zuid onderdeel van uitmaakt, is vervolgens gewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek om het gehele Nijverheidscentrum te verplaatsen naar het gebied tussen de Noordelijke Dwarsweg, de Knibbelweg, de N219 en de Vierde Tocht (Knibbelweg-Oost genaamd). De gedachte was om op de vrijkomende locatie woningbouw te realiseren. Dit zou aan kunnen sluiten op Zevenhuizen-Zuid. Dit plan bleek echter financieel niet haalbaar te zijn. Besloten is daarom om het Nijverheidscentrum op de huidige plaats te behouden, maar om de uitbreiding met 6 hectare wel te schrappen. In plaats daarvan biedt bestemmingsplan Zuidplas Noord (onherroepelijk sinds 11 augustus 2011) nu de mogelijkheid om op de locatie Knibbelweg-Oost 60 hectare bedrijven gecombineerd met glastuinbouw te realiseren. Hiermee is er voor de komende periode ruim voldoende bedrijfsgrond beschikbaar in Zevenhuizen.

Kavel E 846 grenst direct aan het Nijverheidscentrum. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein is deze kavel een bedrijfsbestemming voor bedrijven met een lichte milieucategorie gekregen. Tevens zijn er voor deze strook beeldkwaliteitsregels van toepassing. Deze strook met lichte bedrijvigheid vormt een buffer tussen het bestaande Nijverheidscentrum en de toekomstige wijk Zevenhuizen-Zuid. Voor kavel E 847 moet nog altijd een bestemmingsplan worden opgesteld, zodat het planologische regime voor Zevenhuizen-Zuid compleet is.

Daarnaast sluit het bestemmingsplan aan op de gemeentelijke doelstellingen in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen waarbij de belangrijkste doelen zijn:

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

1.2 Bestaande situatie

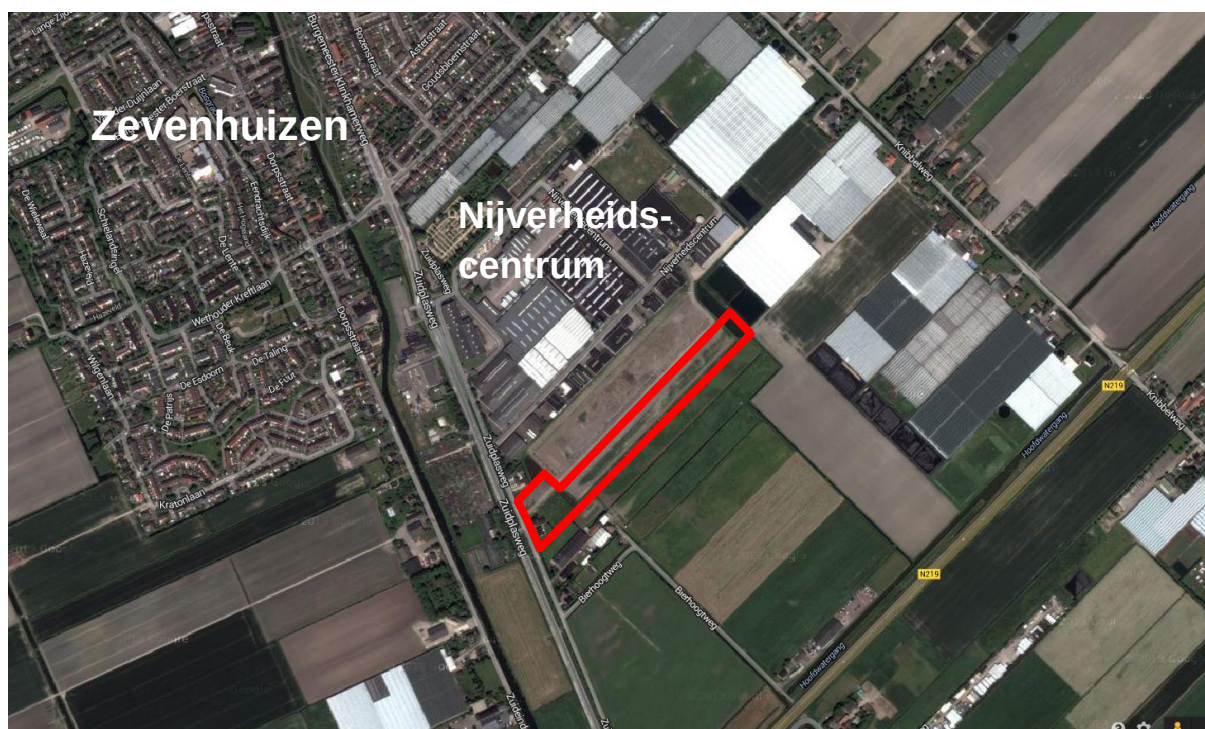
Vigerend

In het plangebied is momenteel deels het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1990" en deels het bestemmingsplan "Nijverheidscentrum" van kracht. Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1990" is door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Zevenhuizen vastgesteld op 28 augustus 1990. In dit plan hebben de percelen kadastraal bekend bij de gemeente Zevenhuizen, sectie E nummers 847 en 1087 de bestemming "Agrarische doeleinden" en heeft het perceel 1088 de bestemming "Woondoeleinden". Binnen "Agrarische doeleinden" zijn de gronden bestemd voor land- en tuinbouw op open grond, alsmede voor glastuinbouw ten behoeve van bedrijven die hun bedrijfscentrum hebben op nabijgelegen gronden. Binnen "Woondoeleinden" is op dit perceel maximaal één woning toegestaan. Het deel van het plangebied dat is gelegen ter plaatse van perceel 846 heeft op grond van het bestemmingsplan "Nijverheidscentrum" de bestemmingen "Verkeer" en "Groen". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 11 juni 2013.

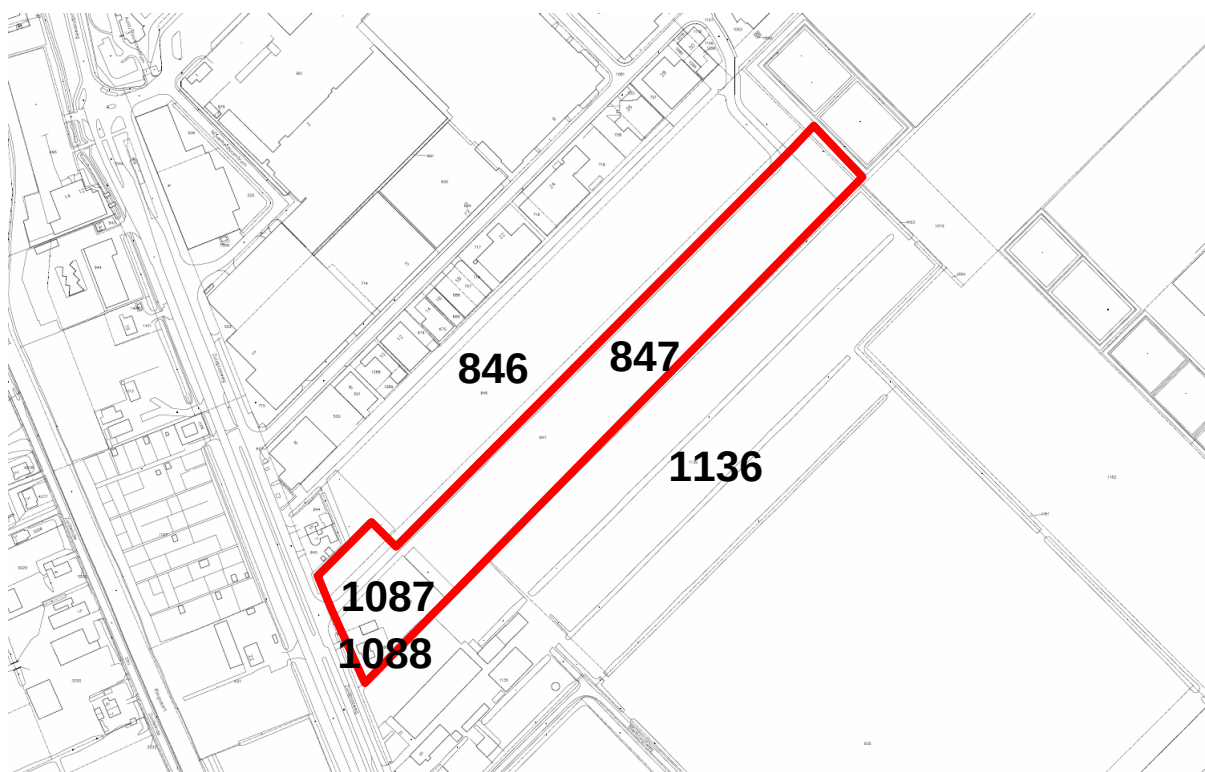
Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door perceelssloten die het perceel afscheiden van de omliggende kadastrale percelen 846 en 1136. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Zuidplasweg. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de woning aan de Zuidplasweg 7. Afbeelding 1.1. en 1.2. geven de ligging en begrenzing van het plangebied weer. De plangrens sluit naadloos aan op de bestemmingsplannen "Nijverheidscentrum 2013" en "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle".

Het totale gebied Zevenhuizen-Zuid wordt begrensd door de N219, de Knibbelweg, de Noordelijke Dwarsweg, het Nijverheidscentrum en de Zuidplasweg.



Afbeelding 1.1.: globale ligging plangebied, rood omkaderd (bron luchtfoto: Google Maps)



Afbeelding 1.2.: globale ligging plangebied, rood omkaderd, inclusief kavelnummers.

Ruimtelijke karakteristiek

In de bestaande situatie is het plangebied (met uitzondering van de bestaande woning Zuidplaspweg 7a) nog onbebouwd. De percelen in dit deel van de Zuidplaspolder hebben de voor West-Holland typische langgerekte vorm. In het onderhavige geval is de richting van het perceel loodrecht gericht op de Knibbelweg, omdat deze weg één van de ontginningslinten in de polder was. De Zuidplaspweg loopt aan de rand van de polder en volgt ter plaatse de Ringvaart, vandaar dat kavels en de "Koning Willem Alexanderlaan" niet haaks, maar onder een hoek op deze weg staan. Het gebied ten zuidoosten maakt onderdeel uit van bestemmingsplan "Zuidplas-West", hier zal in de komende jaren de wijk Zevenhuizen-Zuid verrijzen. Ten zuiden van het plangebied zijn, aan de Zuidplaspweg, diverse bestaande woningen aanwezig. De ruimte hiertussen zal in de toekomst worden verdicht. Aan de noordwestzijde bevindt zich het Nijverheidscentrum, dat op perceel 846 wordt uitgebreid met een strook voor bedrijven in een lichte milieucategorie, als buffer tussen het bestaande Nijverheidscentrum en Zevenhuizen-Zuid. Afbeelding 1.3. geeft de woning Zuidplaspweg 7a weer. Het betreft een vrijstaande woning van één bouwlaag met een kap, ten noordwesten waarvan zich een bijgebouw bevindt.



Afbeelding 1.3.: de bestaande woning Zuidplaspweg 7a. Bron: Google Streetview

1.3 Planbeschrijving

Het plan voor de Zuidplaspolder

In 1998 is gezocht naar ruimte voor de ontwikkeling van de Randstad in vier verkenningen, waaronder het gebied tussen de kust, Gouda, Den Haag en Rotterdam. Ook in het kader van de voorbereiding van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening is een aantal verkenningen voor de Randstad verricht, maar dan voor kleinere gebieden. De driehoek RZG was er daar één van. Een van de conclusies van de verkenningen was dat droogmakerijen zoals de

Zuidplaspolder beter geschikt zijn voor intensieve verstedelijking dan andere gebieden. De veenweidegebieden vormen de kern van het Groene Hart en moeten vanwege hun waarde voor groen, natuur en recreatie én vanwege de bodemgesteldheid gevrijwaard blijven van verstedelijking. De Hoeksche Waard, een mogelijk alternatief, was ten tijde van de verkenningen aangewezen als Nationaal Landschap, waardoor grootschalige verstedelijking was uitgesloten. Een ander alternatief, bouwen voor de kust, was vanwege de verwachte zeespiegelrijzing en de ontwikkelingskosten niet aantrekkelijk.

Hoe groot de behoefte aan ruimte voor stedelijke ontwikkeling is, blijkt onder meer uit het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020. De behoefte aan kwalitatief goede woon- en werkmilieus in deze regio is zo groot, dat deze niet volledig kan worden geacommodeerd binnen de eigen plangrenzen. Er wordt een beroep gedaan op ontwikkeling van locaties buiten de plangrenzen, zoals de Zuidplas (voornamelijk voor woningbouw) en de Hoeksche Waard (voornamelijk voor bedrijventerreinen). De totale opgave voor de verstedelijking van de Zuidplas is door gebruik te maken van de ondergrond als leidend principe flexibel en faseerbaar. Het verstedelijkingsprogramma kan daarmee worden afgestemd op de behoefte en de regionale programma's voor wonen en werken. De besluitvorming over de bestemmingsplannen is gericht op de realisatie van hetgeen in het ISP als ontwikkeling tot 2020 staat aangegeven.

Woonmilieu

In de Zuidplaspolder worden dorpse en landelijke woonmilieus gerealiseerd, bedoeld als aanvulling op bestaande meer stedelijke woonmilieus in de regio. Zevenhuizen-Zuid wordt een dorps woonmilieu met een gemiddelde dichtheid van 25 woningen per hectare.

Uitgangspunten voor de dorpsuitbreiding in Zevenhuizen zijn:

- Geleidelijke ontwikkeling gedurende de periode van 10 jaar;
- Benutten en versterken van de bestaande centrumvoorzieningen zoals winkels;
- Wonen in een dorp met een sterke sociale samenhang;
- De gemeente stimuleert particulier initiatief en streeft 15% particuliere woningbouw na.
- Gedifferentieerd woningaanbod voor alle doelgroepen; nadruk op laagbouw;
- 30% sociale woningbouw en een permanent aanbod voor starters;
- Woning en woonomgeving: sterke stedenbouwkundige structuur, vrijheden in woningtypes en zoveel mogelijk levensloopbestendig;
- Kleinschalige voorzieningen voor wonen en zorg, aantallen woonzorgvoorzieningen en nultrede-/levensloopbestendige woningen op basis van planologische kengetallen;
- Kleinschalige voorzieningen voor wonen en zorg, aantallen woonzorgvoorzieningen en nultrede- / levensloopbestendige woningen op basis van planologische kengetallen.

Belangrijke ontwerputgangspunten voor Zevenhuizen Zuid zijn dorps, mix en identiteit.

- Dorps: Met dorps wordt hier bedoeld: kleinschalig en afwisselend, binnen een heldere hoofdopzet ruimte voor veel variatie. Ruimte op de kavel en ruimte voor uitbreiding op de kavel.
- Mix: Zoveel mogelijk combinaties zoeken: wonen en recreatie, wonen en natuurontwikkeling, recreatie en natuurontwikkeling, (kleinschalige) bedrijven en wonen,

bedrijven en natuurontwikkeling etc. De mix die dit oplevert biedt het gebied ruimtelijke kwaliteit en identiteit.

- Identiteit: Zorgen voor nieuwe identiteitsdragers (zoals nu Dorpsstraat, de Ringvaart, de kerk, de Hennipsloot en de Rottemeren) en betekenisvolle ruimtes voor heel Zevenhuizen.

Inrichtingskeuzes voor Zuidplaspolder

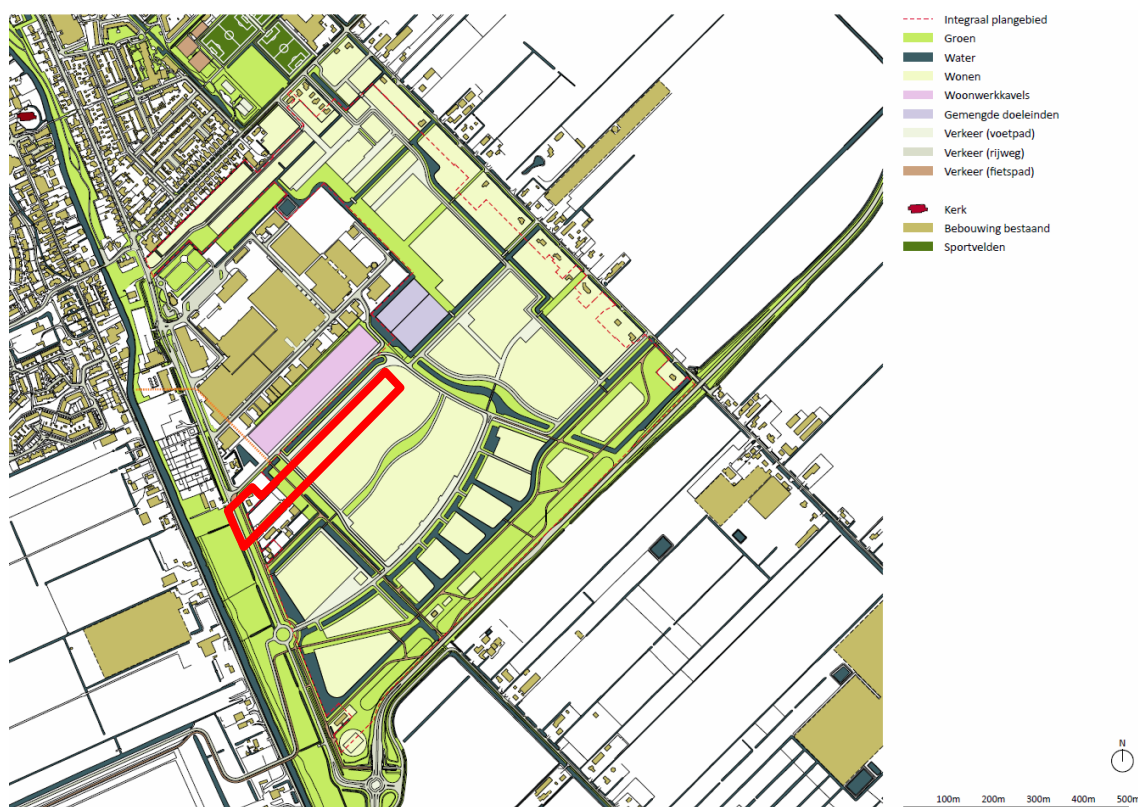
In het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplaspolder (IPS, 2006) en de daarbij horende strategische milieubeoordeling zijn een aantal keuzes voor de inrichting voor de Zuidplaspolder gemaakt, waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de bodemgesteldheid en de waterhuishouding:

- Het waterpeil in het zuidelijke deel van de polder, vooral bestaande uit restveen (bij de ontvening achtergebleven lagen veen) zal niet verder worden verlaagd. Daarmee wordt voorkomen dat het maaiveld nog verder daalt en de kweldruk nog verder toeneemt. Dit zuidelijk deel is vooral geschikt voor natuurontwikkeling en recreatie;
- Het middendeel van de polder kent een menging van klei en veen met moerige gronden waarin plaatselijk katteklei voorkomt. In de ondergrond bevinden zich kreekkruggen die vanwege de ontwatering van het veengebied ook zichtbaar zijn geworden in aanzienlijke maaiveldverschillen (circa 1 meter). Hier is ook een zeer bijzondere waterkwaliteit aanwezig. De middenzone van de polder is dan ook aangeduid als het gebied waarin gebruikmakend van de lokale milieudifferentiatie van bodem en water, voornamelijk woningbouw gerealiseerd zal worden;
- Het noordelijk deel bestaat uit kleigrond en prima geschikt voor allerlei doeleinden. Hier bevinden zich (al eerder door het restrictieve beleid conform het toenmalige Groene Hartbeleid toegelaten) glastuinbouwgebieden. Dit bestaande glastuinbouwgebied zal verder worden uitgebreid, echter wel met een duurzaamheids (en energie) ambitie.

Binnen het totale Zuidplaspolderproject zijn Moerkapelle-Oost en Zevenhuizen-Zuid door de Regionale Ontwikkelingsorganisatie Zuidplaspolder (een gemeenschappelijke regeling van de provincie Zuid-Holland en de gemeente Rotterdam, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas) aangewezen als de eerste te ontwikkelen woongebieden. Zevenhuizen-Zuid zal gefaseerd worden ontwikkeld. Medio 2014 is gestart met de bouw van de eerste fase, op de hoek van de Noordelijke Dwarsweg en de Knibbelweg. Zoals eerder aangegeven is voor een klein onderdeel van Zevenhuizen-Zuid nog geen juist bestemmingsplan vastgesteld.

De invulling van het plangebied

Voor Zevenhuizen-Zuid is een Masterplan ontwikkeld (d.d. 28 januari 2014). Dit Masterplan (zie afbeelding 1.4.) is gebaseerd op het bestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle" en is een verdere uitwerking van de "Stedenbouwkundige Nota van Uitgangspunten Zevenhuizen-Zuid" uit 2011.



Afbeelding 1.4.: plankaart Masterplan Zevenhuizen-Zuid d.d. 28 januari 2014. De globale ligging van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is rood omkaderd.

In het Masterplan is het plangebied aangeduid als woongebied met een omzomende groen-/waterverbinding. De exacte verkaveling van de locatie staat echter nog niet vast: er is nog geen verkavelingsplan gemaakt. Daarom is in dit bestemmingsplan een uit te werken woonbestemming opgenomen, die inhoudelijk zo veel mogelijk aansluit op de uit te werken woonbestemming uit het bestemmingsplan "Zuidplast West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle" zoals die geldt ter plaatse van de percelen ten zuidoosten van het plangebied.

De planlocatie is gelegen aan de "Koning Willem Alexanderlaan". Aan de andere zijde van deze laan liggen bedrijfskavels. Op deze kavels kunnen bedrijven in een lichte milieucategorie worden gerealiseerd. Hiermee wordt een bufferzone tussen het Nijverheidscentrum en Zevenhuizen-Zuid gecreëerd. Voor deze bedrijven zijn beeldkwaliteitseisen van toepassing. Deze laan vormt één van de twee hoofdontsluitingen van Zevenhuizen-Zuid. Deze laan sluit nu nog aan op de parallelweg van de Zuidplasweg, maar zal in de toekomst op de Zuidplasweg zelf worden aangesloten. In onderhavig bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid omgenomen om de Koning Willem Alexanderlaan iets haakser op de Zuidplasweg aan te kunnen sluiten en om eventueel een rotonde aan te kunnen leggen.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het relevante beleidskader uiteen gezet. Daarna komen in hoofdstuk 3 de omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische regeling in

dit bestemmingsplan, dus de regels en de verbeelding. Hoofdstuk 5 tot slot geeft een beschrijving van de uitvoerbaarheid (zowel de financiële uitvoerbaarheid alsook de maatschappelijke uitvoerbaarheid).

2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

Het onderhavige plangebied maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling “Zevenhuizen-Zuid” in de Zuidplaspolder. De transformatie van de Zuidplaspolder is in vele beleidsdocumenten en visies vastgelegd. Deze worden in de toelichting van het bestemmingsplan “[Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle](#)” uitvoerig uiteengezet. Korthedshalve wordt daarnaar in dit bestemmingsplan verwezen.

Voor wat betreft het rijksbeleid zijn bijvoorbeeld de Nota Ruimte, de Regiovisie Midden-Holland en het Ruimtelijk Plan regio Rotterdam 2020 relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Anno 2014 is voor wat betreft het Rijksbeleid de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant. Deze visie is op 13 maart 2012 in werking getreden heeft een reikwijdte tot 2040. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. De Zuidplaspolder wordt in de SVIR niet specifiek genoemd. Wel wordt aangegeven dat in de Zuidvleugel (nog altijd) een grote woningbouwopgave ligt: tot 2040 moeten er in dit gebied nog ongeveer 270.000 woningen worden bijgebouwd. Zevenhuizen-Zuid draagt daar aan bij.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro doet voor het plangebied geen specifieke uitspraken.

2.2 Provinciaal beleid

Voor wat betreft het provinciaal beleid is het volgende in het bestemmingsplan “Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle” besproken beleidsstuk relevant: het ‘Streekplan Zuid-Holland Oost, tweede partiële herziening Zuidplas’.

Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie Zuid-Holland heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Aan de voorgenoemde visie is een Programma Ruimte en een Programma Mobiliteit gekoppeld, waarin beschreven wordt welke instrumenten de provincie inzet om de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit te realiseren. De regels die voortkomen uit de visie en de beide programma's zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Op 9 juli 2014 hebben Provinciale

Staten van de provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit (en alle bijbehorende documenten) vastgesteld.

De provincie benoemt vier rode draden (beter benutten wat er is, vergroten agglomeratiekracht, verbeteren ruimtelijke kwaliteit en bevorderen van de transitie naar water- en energie-efficiënte samenleving). Deze zijn uitgewerkt in regelgeving, onder meer door het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De eerste stap in de ladder voor duurzame verstedelijking is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. Daaraan voldoet de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. De tweede stap is dat in die behoefte wordt voorzien binnen het bestaande stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Hieraan voldoet de ontwikkeling van de Zuidplaspolder, omdat sprake is van een transformatie.

2.3 Regionaal beleid

Voor wat betreft het regionale beleid zijn de volgende in het bestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle" besproken beleidsstukken relevant: de Interregionale Structuurvisie (ISV), het Intergemeentelijke Structuurplan voor de Zuidplaspolder (ISP) en de Strategische Milieubeoordeling (SMB).

Anno 2014 zijn er geen aanvullende beleidsstukken die in het kader van dit bestemmingsplan noemenswaardig zijn.

2.4 Gemeentelijk beleid

In het bestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle" zijn geen gemeentelijke beleidsstukken besproken. Anno 2014 zijn de volgende gemeentelijke beleidsstukken voor dit bestemmingsplan relevant:

Structuurvisie Zuidplas 2030

De Structuurvisie Zuidplas 2030 is een kader voor de gebieds- en ruimtelijke opgaven die Zuidplas in de komende decennia wil realiseren. De gemeente Zuidplas wil een gemeente zijn van springlevende dorpen en buurtschappen, waar volop ruimte is voor ondernemerschap, en daarnaast met aantrekkelijke recreatiemogelijkheden in een groene omgeving. Dit alles met een goede bereikbaarheid en oog voor milieu en duurzaamheid.



Afbeelding 2.1.: uitsnede kaartbeeld structuurvisie Zuidplas 2030.
In zwart is de ligging van het plangebied aangegeven.

In de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Dorp of buurtschap toekomstig' (zie afbeelding 2.1.). Dit geldt voor heel Zevenhuizen-Zuid. De gebieden die getransformeerd worden of zijn, zijn in de structuurvisie als zodanig aangeduid. Voor wat betreft het thema 'wonen' is het volgende aangegeven.

Zuidplas realiseert nieuwe woningen hoofdzakelijk binnen en aan de vier dorpen, om te voldoen aan de woonvraag van zijn eigen inwoners. Voor sommige dorpen is dit mede noodzakelijk voor het op peil houden van het voorzieningenniveau. Daarnaast realiseert de gemeente woningbouw in het kader van de ontwikkelingsopgave voor de Zuidplaspolder en zoals vastgelegd in afspraken binnen de Zuidvleugel. Het gaat hierbij om woningbouw voor de (boven)regionale behoefte, en om de regionale vraag naar dorpse en landelijke woonmilieu aan te kunnen bieden. Dit is immers een belangrijke doelstelling van het totale Zuidplaspolderproject. Op termijn wordt in het middengebied van de Zuidplaspolder woningbouw voorzien in de vorm van een Vijfde Dorp. Een herkenbare dorpse identiteit is belangrijk in de Zuidplaspolder. Zuidplas bouwt hoofdzakelijk landelijke, dorpse en centrum-dorpse woonmilieus. Hoogbouw past niet in een dergelijke omgeving. Nieuwe gestapelde bouw is alleen op passende locaties toegestaan. De planvorming voor Zevenhuizen-Zuid voldoet hieraan.

Woonvisie

De gemeentelijke woonvisie "Wonen in de dorpen van de gemeente Zuidplas" d.d. 29 november 2011 zet het volkshuisvestelijke beleid voor de komende jaren uiteen. In de

woonvisie is aangegeven dat sinds 2007 de omstandigheden ingrijpend zijn veranderd. De productieaantallen zijn bijgesteld (zonder dat de bouwproductie wordt stopgezet), er wordt meer ingezet op organische groei en er wordt gewerkt met meer verschillende scenario's zodat sneller ingespeeld kan worden op veranderende omstandigheden. Vraaggericht bouwen vraagt ook flexibel inspelen als de vraag verandert. De locatie Zevenhuizen-Zuid valt (nog altijd) binnen de locaties waar de woningbouw wordt voortgezet. Uit de woningbehoefte-onderzoeken blijkt dat er in Zevenhuizen veel behoefte is aan woningen voor starters (alleenstaanden en koppels), woningen voor jonge gezinnen en woningen voor 55 plussers.

3 Omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien steeds meer naar elkaar toe. In de Wet ruimtelijke ordening wordt gesproken over het belang van een duurzame ruimtelijke kwaliteit. In jurisprudentie spelen milieuaspecten een belangrijke rol ter bepaling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Alhoewel milieuregelgeving soms beperkingen kan opleggen aan de gewenste ruimtelijke besluiten, is het primair bedoeld om bij te dragen aan een goed woon- en leefklimaat. De doelen van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer sluiten op deze wijze bij elkaar aan.

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

Voor het Masterplan Zevenhuizen-Zuid is een milieukundig onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling in het plangebied Zevenhuizen-Zuid (Omgevingsdienst Midden-Holland, kenmerk 201103193). Het onderhavige plangebied ligt daar direct naast en derhalve is voor de invulling van dit hoofdstuk voornamelijk uit het milieukundige onderzoek voor het masterplan Zevenhuizen-Zuid geput. Daarnaast is gebruik gemaakt van recentelijk akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van de locatiebepaling voor fase 2 van Zevenhuizen-Zuid (Omgevingsdienst Midden-Holland, kenmerk 2014031972). De navolgende paragrafen zijn door de Omgevingsdienst Midden-Holland verzorgd.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1 Wettelijk kader

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd: archeologisch erfgoed betreft onvervangbaar onderdeel van ons cultureel erfgoed. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De taken in het kader van de Monumentenwet behelzen onder andere het integreren van archeologie in de besluiten op het gebied van de ruimtelijke ordening (zoals omgevingsvergunning) en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen (art. 38 en 41 Monumentenwet).

De Monumentenwet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van een

omgevingsvergunning voor bodemverstorende activiteiten in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze regels kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

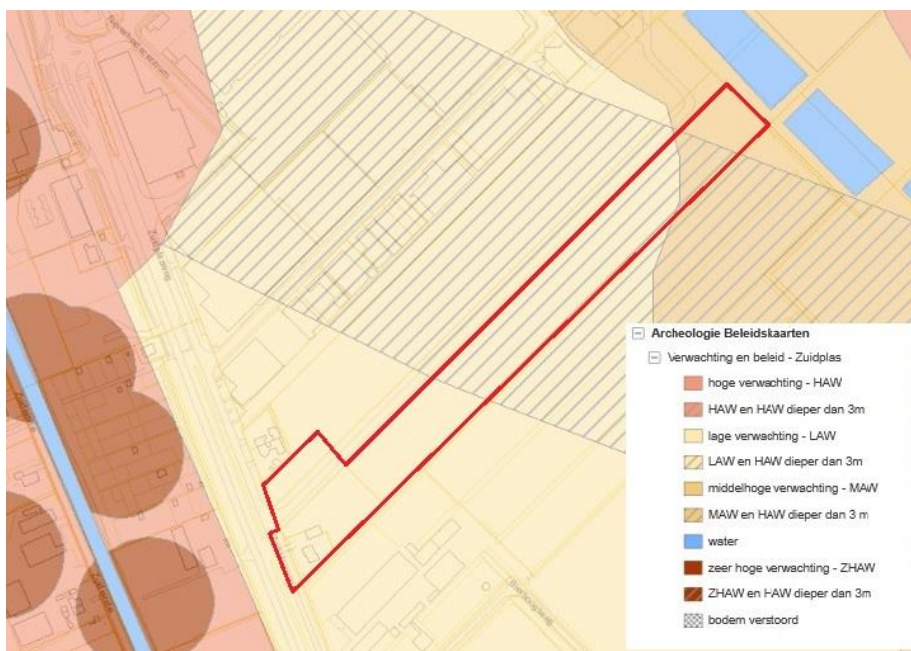
De gemeente Zuidplas heeft een eigen vastgesteld archeologiebeleid. Aan de hand van dit beleid is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Wanneer een archeologisch onderzoek niet verplicht is, zijn er geen belemmeringen van archeologische aard voor de voorgenomen ontwikkelingen. Wanneer een archeologisch onderzoek verplicht is, dienen verschillende stappen van onderzoek en besluitvorming gevolgd te worden. Deze stappen worden beschreven in de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg.

3.2.2 Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan wordt inzicht gegeven in de verwachtingswaarden en bijbehorend beleid in het bestemmingsplangebied. Hiervoor zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- ♦ de gemeentelijke verwachtingen- en beleidskaart en de gemeentelijke beleidsnota archeologie (november 2010);
- ♦ het Archeologisch Informatie Systeem II (Archis2) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

In afbeelding 3.1. is een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Zuidplas weergegeven.



Afbeelding 3.1.: uitsnede uit beleidsadvieskaart met in rood aangeduid het plangebied

Volgens de Verwachtingen- en Beleidsadvieskaart gelden er voor het plangebied vier typen archeologische verwachtingen:

- ♦ Middelhoge archeologische verwachting: deze verwachting geldt voor het noordelijkste deel van het plangebied. Deze verwachting is gebaseerd op het vóórkomen van zandige afzettingen (crevassewaaiers) waarop archeologische resten uit de vroege prehistorie verwacht worden. Bij verstoringen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- ♦ Middelhoge archeologische verwachting en hoge archeologische verwachting dieper dan 3 meter: deze verwachting geldt voor een klein stuk in het noorden van het plangebied. Naast de crevasse-afzettingen bevindt zich in de diepe ondergrond (dieper dan 7 m onder het maaiveld) een zogenaamde terrasrand. Hierop kunnen resten uit de zeer vroege prehistorie verwacht worden. Bij oppervlakten groter dan 250 m² en een verstoring dieper dan 30 cm of 100 m² en dieper dan 3 meter is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- ♦ Lage archeologische verwachting en hoge archeologische verwachting dieper dan 3 meter: deze verwachting geldt voor het middendeel van dit perceel. De bodem is opgebouwd uit wadafzettingen (zand en klei) die onderwater zijn afgezet. De kans op het aantreffen van archeologische resten in deze afzettingen wordt gering geacht. De hoge verwachting geldt voor de aanwezige terrasrand. Bij verstoring groter dan 0,5 ha en dieper dan 30 cm of 100 m² en dieper dan 3 meter is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- ♦ Lage archeologische verwachting: deze verwachting geldt voor het zuidelijkste deel van het plangebied. De lage verwachting is gebaseerd op de aanwezigheid van wadafzettingen. Bij verstoringen groter dan 0,5 ha en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Uit de actuele archeologische database Archis2 blijkt dat tot nu toe geen archeologische waarden binnen of direct rondom het plangebied bekend zijn (peildatum: 23-05-2014).

Uit een tussentijdse actualisatie (vastgesteld op 11-03-2014) van het archeologiebeleid van Zuidplas blijkt dat voor de zone met een lage archeologische verwachting de kans zeer gering is op aanwezigheid van archeologische resten. Er is besloten deze zone geheel vrij te stellen van archeologisch onderzoek.

In de diepe ondergrond van Zuidplas bevindt zich een zone met een hoge archeologische verwachting. Er is een terrasrand aanwezig in het oude (pleistocene) zandoppervlak en in de directe nabijheid van deze rand wordt een hoge dichtheid aan kleine archeologische vindplaatsen verwacht. Deze vindplaatsen liggen echter op een diepte van ruim 7 meter en dieper onder het maaiveld en zijn door hun geringe omvang zeer moeilijk te detecteren. Door het geringe omvang en de grote diepteligging worden deze vindplaatsen nauwelijks bedreigd: alleen heipalen reiken tot deze diepte en de versturende werking ervan wordt niet al te groot geschat. Derhalve wordt deze zone niet opgenomen met een archeologische dubbelbescherming.

3.2.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Er is een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" opgenomen voor de gronden met een

middelhoge archeologische verwachting zodat bij eventuele werkzaamheden de archeologische waarden zijn beschermd.

Voor de gronden met een hoge archeologische verwachting (dieper dan 3 meter) en lage archeologische verwachting is, mede gezien de bijstelling van het archeologiebeleid, geen dubbelbestemming opgenomen.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

3.3.1 Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar.

Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009). *Bedrijven en Milieuzonering* geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

De te beoordelen situatie is in onderhavig plangebied:

- ♦ *Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven*
In deze situatie dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van de specifieke bestaande bedrijven. Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en bijbehorende AMvB's. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of ter plaatse van de nieuwe milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op het bestaande bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt met name plaats op basis van de brochure *Bedrijven en Milieuzonering*.

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld wordt met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Dit omgevingstype en bijbehorende systematiek zullen dan wel in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

3.3.2 Onderzoek

Voor de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid is als uitgangspunt gehanteerd een afstand van 50 meter aan te houden ten opzichte van het bedrijventerrein Nijverheidscentrum. Deze afstand wordt op het onderhavige perceel ook gehaald als het gaat om het inmiddels gerealiseerde deel van het Nijverheidscentrum. Tussen het bestaande Nijverheidscentrum en onderhavig plangebied ligt een strook grond die bestemd is voor categorie 1 en 2 bedrijvigheid, in aansluiting op het Nijverheidscentrum. Ten opzichte van de bedrijfsbestemmingen dient derhalve een afstand van 30 meter te worden aangehouden. De

nieuwe ontsluitingsweg is al gelegen tussen deze bedrijfspercelen en het voorgenomen nieuwe woongebied en zorgt al voor enige afscheiding.

3.3.3 Conclusie

Ten opzichte van het te ontwikkelen gedeelte van het Nijverheidscentrum dient een afstand van 30 meter aangehouden te worden. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het woningbouwvlak is dan aanvaardbaar. Hiertoe is de aanduiding 'milieuzone – richtafstand' opgenomen op de verbeelding. In de regels is bij deze aanduiding geregeld dat woningbouw in principe niet is toegestaan, behalve als gegarandeerd kan worden dat een goed woon- en leefklimaat ontstaat.

3.4 Bodem

3.4.1 Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De *Wet bodembescherming* (Wbb), het *Besluit bodemkwaliteit* en de *Woningwet* stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

- ♦ *Niet saneren*
Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.
- ♦ *Saneren*
Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding. Na goedkeuring door kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas inwerking treden totdat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (art. 6.2. c. Wabo).

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de *Grondexploitatiewet* dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. De gemeente Zuidplas beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bijbehorende Nota Bodembeheer. Uitgangspunt is dat bij hergebruik van grond de kwaliteit moet aansluiten bij de functie ter plaatse. Alle grondverzet dient te worden gemeld bij de Omgevingsdienst Midden-Holland.

3.4.2 Onderzoek

Van het plangebied is met behulp van het Bodem Informatie Systeem (BIS) alle bij de Omgevingsdienst bekende informatie verzameld over de onderwerpen:

- ♦ Voormalige bedrijven (HBB);
- ♦ Huidige bedrijven;
- ♦ Tanks;
- ♦ Dempingen (Bio-s);
- ♦ Bodemonderzoekslocaties;
- ♦ Toepassing grond (grondwerken);
- ♦ Bodemkwaliteitskaart en Nota Bodembeheer.

De beoordeling van het ruimtelijke plan beperkt zich tot het plangebied. Bij bodemonderzoek ten behoeve van ontwikkelingen dienen, conform NEN 5725, ook omliggende percelen te worden betrokken.

Resultaten

In afbeelding 3.2. is de bij de Omgevingsdienst bekende bodeminformatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3.2.: bodeminformatiekaart met rood omlind het plangebied

Tanks

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat er binnen het plangebied geen tanks bekend zijn.

Gedempte sloten

Uit de uitgevoerde BIS-toets blijkt dat er binnen het plangebied één slootdemping aanwezig is. De slootdemping is onderzocht door Geofox – Lexmond in 2006 (verkennend onderzoek, kenmerk 20061721/IDIJ, d.d. 13 september 2006). In de boorprofielen zijn echter geen afwijkingen geconstateerd. Ook zijn er geen verontreinigingen waargenomen. Er heeft voldoende onderzoek plaatsgevonden.

Bodemonderzoekslocaties

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat er voor het plangebied bodemonderzoeken uitgevoerd zijn. Zie tabel 3.1 en afbeelding 3.2.

Tabel 3.1.: Bodemonderzoekslocaties

Onderzoeksrapport + locatie	Conclusie	Vervolgactie
Verkennend onderzoek Consulmij B.V. Zuidplasweg achter 5-7a, 31-1-1992	Voldoende onderzocht	Geen
Verkennend onderzoek Grontmij, Zuidplasweg achter 5-7a, 31-1-1995	Voldoende onderzocht	Geen
Verkennend onderzoek Geofox-Lexmond B.V., Zuidplasweg achter 5-7a, 13-9-2006	Historisch onderzoek uitvoeren conform NEN 5725	Bij aanvraag omgevingsvergunning onderdeel bouwen historisch onderzoek aanvullen

Het verkennend onderzoek uit 2006 is in onvoldoende mate uitgevoerd. Het historisch onderzoek is niet conform het onderzoeksprotocol NEN 5725 uitgevoerd. Deze dient bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden aangevuld. Het rapport is inmiddels verouderd, waardoor de ontbrekende punten meegenomen kunnen worden bij de uitvoer van een actualiserend historisch onderzoek.

Met de bovengenoemde onderzoeken is het plangebied grotendeels onderzocht.

Van het conserverend bestemde perceel Zuidplasweg 7a zijn geen gegevens bekend, maar is ook geen aanleiding om te verwachten dat er een onaanvaardbare bodemverontreiniging aanwezig is gezien het gebruik van het perceel. Het stuk van de infrastructuur waar de rotonde wordt aangelegd is nog niet onderzocht. Daar ter plaatse zal tenminste een

historisch bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd voor het opstellen van het wijzigingsplan. Aangezien er een verkeersbestemming wordt gerealiseerd, wordt verwacht dat mogelijke saneringskosten kunnen worden meegenomen in de begroting van de reconstructie.

Grondverzet

De gemiddelde bodemkwaliteit op onverdachte percelen binnen plangebied is vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart. Het plangebied is grotendeels gelegen in zone 16 Buitengebied Zuidplas incl. Zoetermeer. De gemiddelde kwaliteit van de bovengrond (0-0,5 m-mv) en ondergrond (0,5-2 m-mv) voldoet aan de klassen landbouw/ natuur. Dit betekent dat vrijkomende bovengrond van onverdachte locaties zonder keuring in de gehele regio Midden-Holland kan worden hergebruikt in gebieden met dezelfde functie.

Voor het toepassen van grond van buiten het plangebied moet worden aangesloten bij de functie die het gebied heeft. Deze functies zijn aangegeven op de kaart met toepassingswaarden, zie bkk.odmh.nl.

Vrijkomende grond moet worden hergebruikt conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit en de Nota Bodembeheer. Voor het toepassen van grond van buiten het plangebied moet worden aangesloten bij de functie die het gebied heeft. Deze functies zijn aangegeven op de kaart met toepassingswaarden, zie bkk.odmh.nl.

Nagenoeg al het grondverzet dient te worden gemeld bij Meldpunt Bodemkwaliteit (www.meldgrond.nl). De Omgevingsdienst kan dan tevens als grondstromenmakelaar optreden, zodat grondverzet zo (kosten)efficiënt mogelijk kan plaatsvinden.

3.4.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat op het plangebied voldoende is onderzocht en geschikt is voor de destijds beoogde bedrijfsbestemming. Een (actualiserend) historisch onderzoek dient uitgevoerd worden voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Tevens dient een historisch bodemonderzoek uitgevoerd te worden ter voorbereiding van het wijzigingsplan voor de reconstructie van de weg.

Eventueel grondverzet dient plaats te vinden conform de Nota Bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart van de gemeente.

3.5 Externe Veiligheid

3.5.1 Wettelijk kader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* vormt het wettelijk kader voor het omgaan met risico's ten gevolge van bedrijven (inrichtingen) met gevaarlijke stoffen.

Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door:

- a. de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)*, het laatst gewijzigd op 1 januari 2010 en medio 2014 te vervangen door het *Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev)*;
- b. *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

Daarnaast is, voor zover van toepassing, gebruik gemaakt van gegevens uit het *Basisnet Weg* (definitief ontwerp 2009) en het *Basisnet Water* (definitief ontwerp 2008) waarin veiligheidsafstanden worden aangegeven op basis van uitgevoerde tellingen en waarbij rekening is gehouden met een te verwachten groeiscenario tot 2020.

Plaatsgebonden risico (PR)

Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico ($PR\ 10^{-6}$), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze $PR\ 10^{-6}$ contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Bij het verantwoorden van het GR moeten de volgende aspecten worden betrokken en gemotiveerd:

- ♦ Het aantal personen binnen het invloedsgebied;
- ♦ De hoogte van het GR en een eventuele toename daarvan;
- ♦ De mogelijkheden tot risicovermindering aan de risicobron;
- ♦ De alternatieven voor het ruimtelijk plan;
- ♦ De mogelijkheden om de omvang van een ramp of zwaar ongeval te beperken;
- ♦ De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

In verband hiermee moet de (regionale) brandweer (Veiligheidsregio Hollands-Midden) in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over het GR en de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

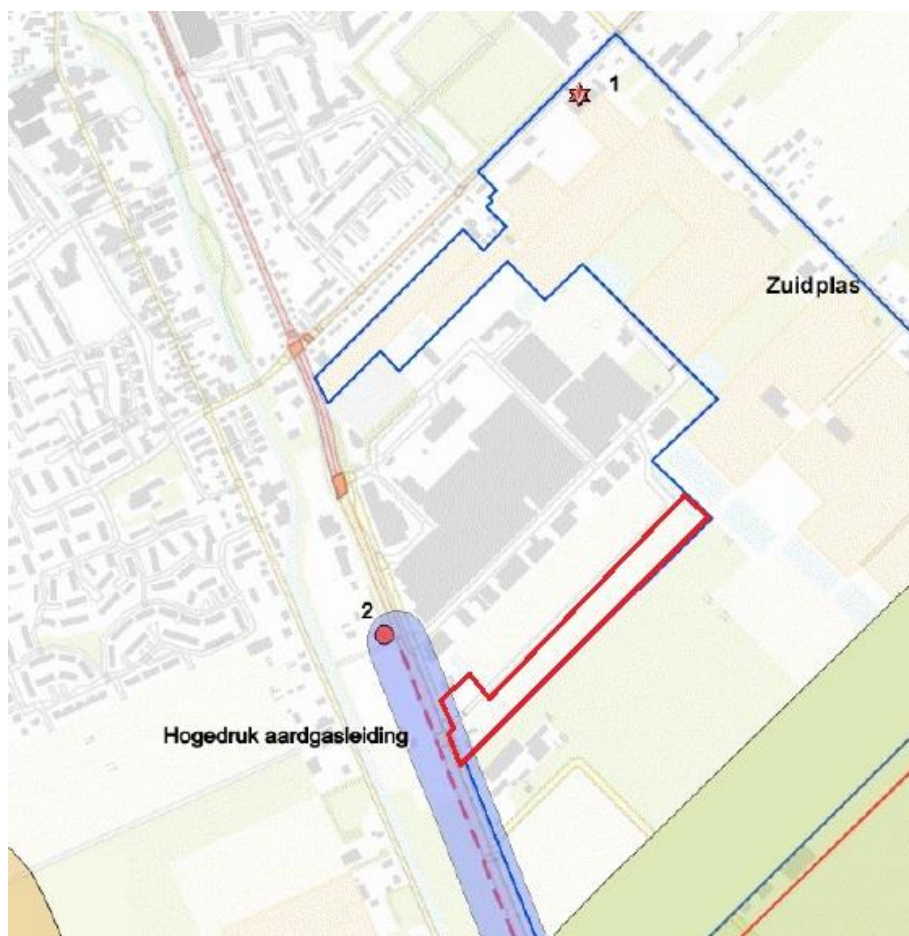
3.5.2 Onderzoek

Onderzocht is of risicobronnen binnen of nabij het plangebied zijn gelegen die hierop van invloed zijn.

Mogelijke risicobronnen zijn inrichtingen, waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor-, vaar-)wegen en buisleidingen. Hierbij is gebruik gemaakt van de Visie externe veiligheid van de gemeente Zuidplas (vastgesteld door de gemeenteraad in maart 2011).

Resultaten

In afbeelding 3.3. is met rood de ligging van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 3.3.: overzicht EV relevante contouren, plangebied met rood aangeduid

Inrichtingen

Ten noordwesten van het bestemmingsplangebied (op circa 150 meter afstand) is een gasdrukregelstation gelegen (zie afbeelding 3.3., nr. 2). Dit gasdrukregelstation heeft een PR 10^{-6} contour van 15 meter en er is geen sprake van een invloedsgebied. De 10^{-6} contour van 15 meter overlapt niet met het bestemmingsplangebied en levert dus geen beperkingen op.

Transport over de weg

Nabij het bestemmingsplangebied zijn de A12 en de N219 gelegen. Over deze wegen worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Hieronder worden deze wegen nader beschouwd.

♦ A 12

Het bestemmingsplangebied ligt op 1 kilometer afstand van de snelweg A12. Over de A12 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Gezien de afstand zou alleen een toxisch scenario relevant kunnen zijn. Uit de gegevens van het Basisnet weg (okt. 2009) blijkt dat over het weggedeelte ter hoogte van het bestemmingsplangebied toxische vloeistoffen worden getransporteerd. Het invloedsgebied van deze stofcategorie bedraagt 880 meter vanaf de snelweg. Transport van gevaarlijke stoffen over de A12 is dus niet relevant voor het bestemmingsplan.

♦ Provinciale weg N 219

Ten zuiden van het bestemmingsplangebied is op 540 meter afstand de (verlegde) N219 gelegen. In 2008 zijn tellingen uitgevoerd voor de N219 naar het aantal transporten gevaarlijke stoffen. Gezien de afstand van deze weg tot het bestemmingsplan zijn er geen beperkingen in verband met externe veiligheid.

Transport over het spoor

In de nabijheid van het bestemmingsplangebied zijn geen spoorlijnen gelegen. Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt dus geen belemmering voor het plangebied.

Transport per buisleiding

In het zuidwesten van het plangebied, parallel aan de Zuidplasweg, is een hogedruk aardgasleiding gelegen (zie afbeelding 3.3.). Deze leiding eindigt bij een gasdrukregelstation ter hoogte van het Nijverheidscentrum. Deze leiding is op ongeveer 30 meter afstand van het bestemmingsplan gelegen. De specificaties van deze leiding zijn in tabel 3.2. opgenomen.

Tabel 3.2.: Hogedruk aardgasleiding

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Belemmeringen -strook	PR 10^{-6}	Invloedsgebied GR
W 521-25	4	40	4	0	45

Voor hogedruk aardgasleidingen moet in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) getoetst worden aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Uit gegevens van de Gasunie blijkt dat het plaatsgebonden risico, PR 10^{-6} contour, voor deze leiding in ieder geval binnen de belemmeringenstrook gelegen is. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het plan. De belemmeringenstrook overlapt niet met het plangebied.

Groepsrisico

In het kader van het bestemmingsplan Zuidplas-West is het groepsrisico voor deze leiding berekend voor de huidige en de toekomstige situatie. Gezien het minimale aantal personen binnen het invloedsgebied is er geen sprake van een groepsrisico voor zowel de huidige als de toekomstige situatie.

Het invloedsgebied overlapt minimaal het plangebied (zie afbeelding 3.3.).

Het gedeelte van het invloedsgebied dat overlapt betreft de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding – gas – risicozone 2' zoals opgenomen in artikel 32 van het bestemmingsplan Zuidplas-West. Deze zone is aangewezen om de toename van het groepsrisico beperkt te houden. Deze aanduiding is in het onderhavige bestemmingsplan gecontinueerd middels de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding – gas'. In de regels is opgenomen dat (beperkt) kwetsbare objecten slechts gerealiseerd mogen worden binnen deze zone nadat het groepsrisico is verantwoord. Gezien de minimale overlap van het invloedsgebied met het plangebied zal de toename van het groepsrisico nihil zijn. Bij de verdere uitwerking van het plan moet het groepsrisico in overleg met de Veiligheidsregio Midden-Holland nader worden beschouwd.

Transport over het water

In de nabijheid van het bestemmingsplangebied is geen vaarwater gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

3.5.3 Conclusie

In de directe nabijheid van het bestemmingsplan is een buisleiding gelegen die in het kader van externe veiligheid relevant is. Gezien de minimale overlap van het invloedsgebied met het plangebied zal de toename van het groepsrisico nihil zijn. Bij de verdere uitwerking van het plan moet het groepsrisico in overleg met de Veiligheidsregio Midden-Holland nader worden beschouwd. Hiertoe is in het plan de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding – gas' opgenomen.

3.6 Flora en fauna

3.6.1 Wettelijk kader

Om natuurwaarden in Nederland te beschermen geldt een drietal landelijke wetten en beleidsplannen: de *Flora- en faunawet*, de *Natuurbeschermingswet 1998* en het

Natuurbeleidsplan 1990 (Nota Ruimte met daarin de Ecologische Hoofdstructuur). Daarnaast geldt provinciaal beleid, te weten: Structuurvisie Provincie Zuid-Holland; natuurbeheerplan 2014 en Provinciaal Compensatiebeginsel 2013.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient middels een quickscan (combinatie van bureauonderzoek en één veldbezoek) te worden vastgesteld of:

- ♦ Er overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing Flora- en faunawet);
- ♦ Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing Natuurbeschermingswet) en gevolgen binnen de begrenzing van de EHS (ecologische hoofdstructuur);
- ♦ Er mogelijk gevolgen zijn voor overige provinciaal beschermde gebieden en/of soorten

Indien deze typen effecten niet optreden wordt de ruimtelijke ontwikkeling conform de eerder genoemde regelgeving toelaatbaar geacht. In dat geval dient nog wel rekening te worden gehouden met de algemeen geldende zorgplicht (artikel 2) van de *Flora- en faunawet*. De zorgplicht bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

3.6.2 Onderzoek

In het kader van het uitwerkingsplan "Zuidplas-West – Zevenhuizen-Zuid fase 1" is getoetst of het plan van invloed kan zijn op beschermde gebieden. Deze toets is gebaseerd op het Milieukundig advies uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid fase 1, 2012044962 van de ODMH. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Uit dit onderzoek blijkt onder andere dat effecten op beschermde gebieden zijn uitgesloten.

De conclusies van Zevenhuizen-Zuid fase 1a gelden ook voor deze aanvullende locatie, de te beschermen gebieden liggen op grote afstand van het plangebied (zie afbeelding 3.4.).



Afbeelding 3.4.: ligging plangebied (rood omcirkeld) in relatie tot beschermde gebieden

3.6.3 Conclusie en advies

Effecten op beschermde gebieden zijn uitgesloten. Er is geen aanleiding om effecten op beschermde soorten te verwachten, door het ontbreken van geschikt habitat. Derhalve is vaststelling van het bestemmingsplan toelaatbaar.

In de voorbereidingsfase van de uitvoering geldt voor wat betreft ecologie, dat bij het inrichten van het bouwterrein moet worden voorkomen, dat het gebied aantrekkelijk wordt voor de vestiging van de rugstreeppad. Voor uitvoering van de bouwactiviteiten dient de afwezigheid van de rugstreeppad te worden vastgesteld, volgens de soortenstandaard Rugstreeppad (ministerie EZ).

Vermeld kan tot slot nog worden dat in het plangebied een bijzondere boom aanwezig is. Deze Koningslinde is geplant op de dag dat Koning Willem Alexander aantrad als Koning. Om te voorkomen dat deze boom in de toekomst wordt gekapt is deze als waardevolle boom op de verbeelding en in de regels aangeduid. De boom is nog erg jong en heeft vooralsnog geen bijzondere ecologische waarden.

3.7 Wegverkeerslawaaï

3.7.1 Wettelijk kader

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De *Wet geluidhinder* (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het *Besluit geluidhinder* regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen worden onder andere woningen verstaan (Art. 1 Wgh).

Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen. In tabel 3.3. zijn de voor dit onderzoek relevante voorkeursgrenswaarden weergegeven.

Tabel 3.3.: voorkeursgrenswaarden (vgw) wegverkeerslawaaï (Art. 82 Wgh en art. 3.1 Bgh)

bestemming	lokatie	Weg	Vgw [dB]
Woningen	Binnen bebouwde kom	Lokale en provinciale wegen	48
		Auto(snel)wegen	48

Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

Indien toch wordt beoogd de ontwikkeling doorgang te laten vinden, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de haalbaarheid van maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren. Dit kunnen maatregelen aan de bron (bv. geluidsarm asfalt) of maatregelen in overdrachtssfeer (bv. geluidswal) zijn. Indien deze maatregelen kunnen worden uitgevoerd en de geluidsbelasting daarmee tot (onder) de voorkeursgrenswaarde wordt teruggebracht kunnen de gevoelige bestemmingen alsnog worden gerealiseerd.

Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn ofwel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan in sommige gevallen een Hogere Waarde worden vastgesteld. Ter bepaling of deze Hogere Waarde inderdaad kan worden vastgesteld is door de gemeente Zuidplas op 3 juli 2012 de *Beleidsregel Hogere Waarden Zuidplas* van 16 april 2012 vastgesteld. In situaties waarin aan deze beleidsregel wordt voldaan kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot de maximale grenswaarde uit de Wgh (tabel 3.4.).

Tabel 3.4.: maximale Grenswaarden wegverkeerslawaaï (art. 83 Wgh en art. 3.2 Bgh)

bestemming	lokatie	Weg	Maximale Grenswaarde [dB]
Woningen	Binnen bebouwde kom	Lokale en provinciale wegen	63

3.7.2 Onderzoek uit te werken woonbestemming

Voor het plangebied is de Zuidplaspweg de relevant ter bepaling van het wegverkeerslawaaï. De N219 is niet relevant omdat het plangebied buiten de zone van deze weg is gelegen.

Ter voorbereiding op de ontwikkeling van fase 2 van Zevenhuizen-Zuid heeft de Omgevingsdienst akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek heeft als kenmerk 2014031972. Onderdeel van dit akoestisch onderzoek was het bepalen van de geluidbelasting van de Zuidplaspweg. Omdat het onderhavige perceel aan dezelfde weg, in hetzelfde wegvak is gelegen is het aannemelijk dat de uitkomsten van een akoestisch onderzoek voor dit perceel dezelfde uitkomst heeft als het akoestisch onderzoek voor fase 2. In afbeelding 3.5. is de uitkomst van het akoestisch onderzoek voor fase 2 weergegeven.

De geluidbelasting als gevolg van de Zuidplaspweg ligt aan de rand van het perceel naar verwachting op tussen de 53 en 58 dB inclusief aftrek artikel 110 Wgh. Bij een dergelijke geluidbelasting is het mogelijk woningbouw te ontwikkelen. Hierbij zal het vaststellen van hogere waarden noodzakelijk zijn voor in ieder geval de eerstelijns bebouwing. Voor de woningen met een geluidbelasting die hoger dan 53 dB is, zal rekening moeten worden gehouden met aanvullende eisen uit de beleidsregel Hogere Waarden van de gemeente Zuidplas. Voor de woningen met een geluidbelasting tussen de 48 dB en 53 dB is een hogere waarde noodzakelijk maar zijn de aanvullende eisen uit de beleidsregel niet van toepassing.



Afbeelding 3.5.: geluidbelasting als gevolg van de Zuidplasweg, zonder stil asfalt, het perceel aangeduid

In de regels van de bestemming "Wonen – Uit te werken" is opgenomen dat er maximaal 25 woningen per hectare mogen worden gerealiseerd op dit perceel. De verkeersaantrekkende werking van de invulling van dit perceel is circa 200 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit valt ten opzichte van de verkeersaantrekkende werking van Zevenhuizen-Zuid in het niet, in het gehele plangebied Zevenhuizen-Zuid worden maximaal 1.200 woningen realiseert. De verkeersaantrekkende werking van Zevenhuizen-Zuid is al meegenomen in de berekeningen voor de toekomstige situatie.

3.7.3 Onderzoek wijzigingsbevoegdheid rotonde

Ten behoeve van de aanleg van de rotonde in de Zuidplasweg dient op grond van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden ter bepaling van de effecten van deze reconstructie van de weg op de bestaande bebouwing. De rotonde wordt niet rechtstreeks bestemd in dit bestemmingsplan maar mogelijk gemaakt doormiddel van een wijzigingsbevoegdheid. Akoestisch onderzoek kan plaatsvinden ten tijde van het opstellen van het wijzigingsplan. Indien uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen aan woningen noodzakelijk zijn, dan dienen deze uitgevoerd te worden. Hiermee dient rekening te worden gehouden in de planexploitatie. In de regels van het onderhavige plan wordt opgenomen dat voor het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid een akoestisch onderzoek naar de reconstructie van de weg noodzakelijk is.

3.7.4 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

In de regels van de uit te werken bestemming is opgenomen dat bij de uitwerking naar een definitieve bestemming, (onder andere) akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

In de regels voor de wijzigingsbevoegdheid voor het aanleggen van de rotonde is eenzelfde bepaling opgenomen.

3.8 Kabels en leidingen

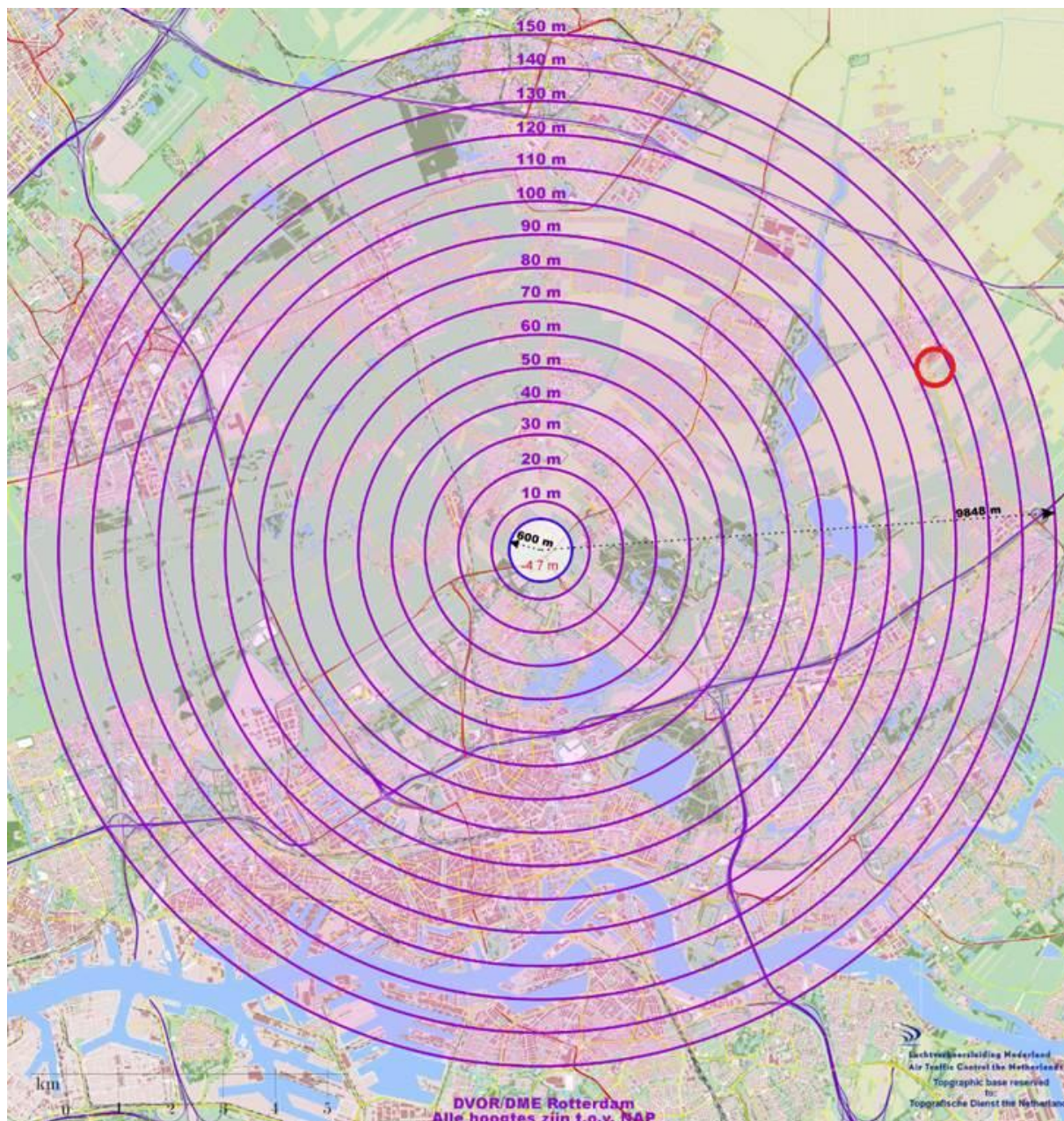
Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen),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

Consequentie voor het plangebied

Er zijn geen straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen en/of beschermingszones in het plangebied aanwezig.

Wel zijn in het plangebied beperkingen als gevolg van de luchthaven Rotterdam The Hague Airport aanwezig. Van de diverse beperkingen vanuit deze luchthaven is enkel de vrijwaringszone van de radar van belang. Het plangebied is niet gelegen in andere zones vanuit geluidhinder of externe veiligheid.

De vrijwaringszone radar is voor de onbelemmerde werking van de radar. De zone van de radar (DVOR/DME-baken) ligt over het plangebied en er gelden toetsingsvlakken met diverse hoogtebeperkingen. Deze hoogtebeperkingen kunnen middels een afwijking worden doorbroken nadat advies is gevraagd aan de deskundige instantie (Luchtverkeersleiding Nederland). Deze toetst of een doorsnijding van hoogtevlakken de werking van navigatieapparatuur negatief beïnvloed.



Afbeelding 3.6.: uitsnede toetsingsvlakken radar Rotterdam The Hague Airport, plangebied is in rood aangegeven.

Het plangebied is gelegen in de zone waar een hoogtebeperking tot 130 meter geldt (zie afbeelding 3.6.). De hoogtebeperkingen zijn ten opzichte van NAP en worden minder naarmate de afstand tot de luchthaven groter wordt. Gelet op de beoogde bebouwing en de omgeving van het plangebied vormen de hoogtebeperkingen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en wordt het niet noodzakelijk geacht de toetsingsvlakken in het bestemmingsplan op te nemen middels specifieke aanduidingen.

De belemmeringen vanuit het vliegveld Rotterdam The Hague Airport staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

3.9 Luchtkwaliteit

3.9.1 Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: *Wet luchtkwaliteit*), het *Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* en het *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)* stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in tabel 3.5. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ van kracht. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden. Tot deze grenswaarden gelden zijn er voor NO₂ minder strenge grenswaarden van kracht.

Tabel 3.5.: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

- a) een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
- b) de luchtkwaliteit tengevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- c) een project "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ jaargemiddeld.);
- d) een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

Regeling NIBM

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het *Besluit NIBM* en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder andere het onderstaande geval, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- ♦ Woningbouw: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Eveneens zijn luchtkwaliteitsberekeningen niet vereist, wanneer kwalitatief onderbouwd kan worden dat er geen sprake is van relevante verschillen tussen het project waarover een besluit wordt genomen en de wijze waarop het project is opgenomen in het NSL. Indien een in het NSL vermeld IBM-project uitgebreid wordt, zijn wel concentratieberekeningen vereist om een mogelijke overschrijding van de grenswaarden uit te kunnen sluiten.

In de overige gevallen, die niet in het Besluit NIBM genoemd worden of niet als een IBM-project in het NSL zijn opgenomen, zal op een andere manier bijvoorbeeld door middel van berekeningen aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

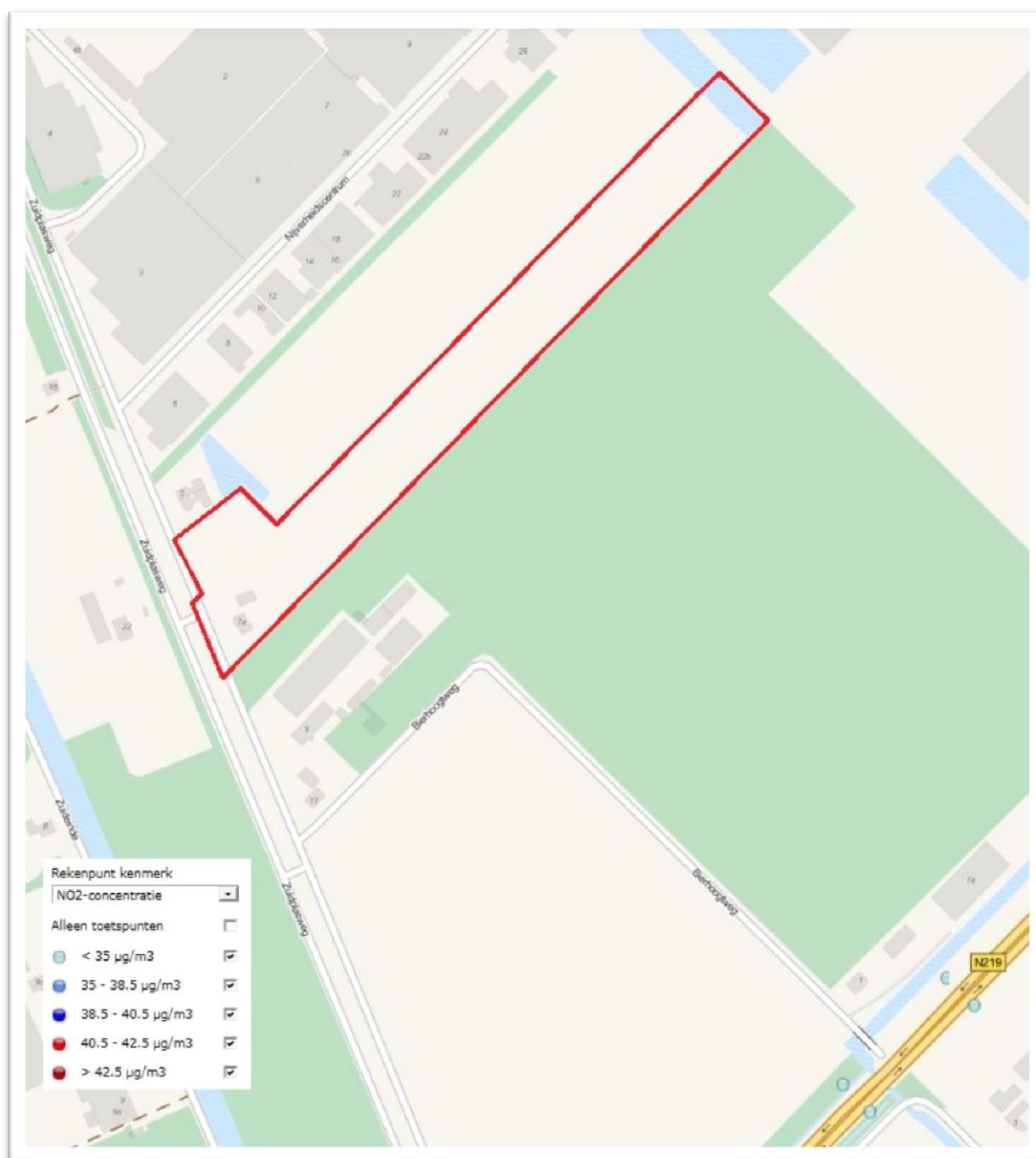
3.9.2 Onderzoek

Het woningbouwproject Zevenhuizen-Zuid maakt deel uit van het IBM- project "Verstedelijking Zuidplaspolder", dat onder projectnummer 1491 in het NSL is opgenomen. De NSL-melding betreft in totaal 7000 woningen. De Raad van State (RvS) heeft de plannen voor 3000 woningen bij de Ringvaartdorp en 1300 woningen bij de Rode Waterparel vernietigd. Desondanks wordt in het NSL en de Monitoringstool (de rekenkundige onderbouwing van het NSL) uitgegaan van de realisatie van in totaal 7000 woningen (een worst case scenario). Daarbinnen zijn, op grond van het bestemmingsplan Zuidplas-West (deel Zevenhuizen), 1200 woningen in Zevenhuizen-zuid gepland.

In de Monitoringstool is in de voor de luchtkwaliteitsberekeningen gebruikte verkeersgegevens eveneens rekening gehouden met het realiseren van 1200 woningen in Zevenhuizen-Zuid (in 2020). Het betreft hierbij gegevens uit het in 2011 geactualiseerde Regionaal Verkeers- en milieumodel Midden-Holland, die in de Monitoringstool editie 2011 zijn verwerkt. Het plan, waar onderhavig plan deel van uitmaakt, is ten opzichte van de NSL-melding licht gewijzigd omdat er ongeveer 60 woningen extra worden gerealiseerd. Deze wijziging past binnen de NSL-melding, waarbij in totaal 7000 woningen gerealiseerd mogen worden. Hiermee kan gesteld worden dat op grond van artikel 5.16, eerste lid, onder d, Wm ("grondslag NSL") voldaan wordt aan de eisen van de Wet luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de bijdrage aan de luchtverontreiniging ten gevolge van de planontwikkeling is om deze reden niet noodzakelijk.

Resultaten

Voor het bestemmingsplan is, om een indruk te krijgen van de concentraties NO_2 en PM_{10} ter plaatse van het plangebied, de Monitoringstool 2013 geraadpleegd.

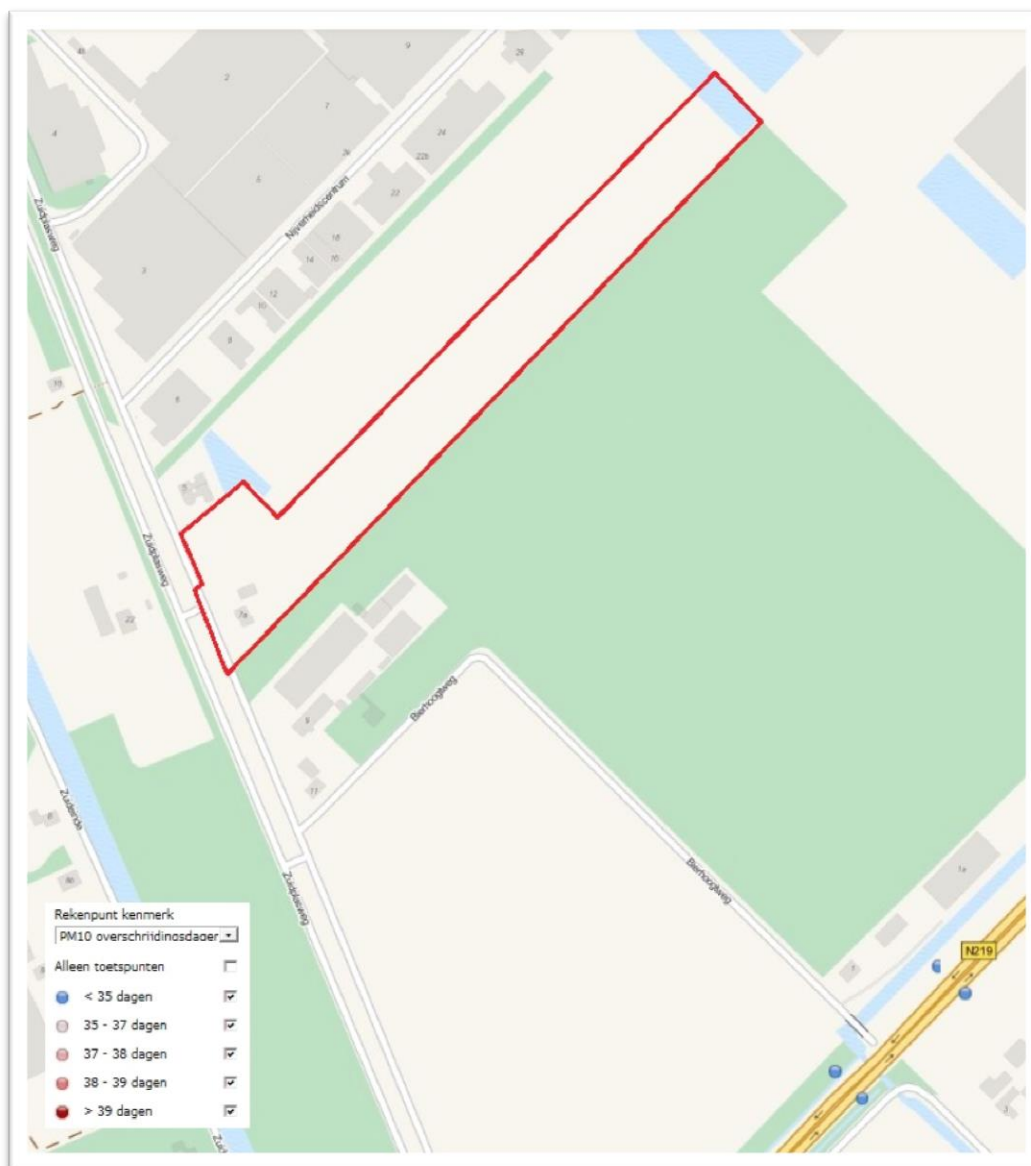


Afbeelding 3.7.: NO₂ concentratie toetspunten langs N219 met het plangebied in rood aangeduid.

Bron: www.nsl-monitoring.nl/viewer



Afbeelding 3.8.: PM_{10} concentratie toetspunten langs de N219 met het plangebied in rood aangeduid. Bron: www.nsl-monitoring.nl/viewer



Afbeelding 3.9.: overschrijdingsdagen PM_{10} langs de N219 met het plangebied in rood aangeduid. Bron: www.nsl-monitoring.nl/viewer

Uit de afbeeldingen 3.7., 3.8. en 3.9. blijkt dat in de voor het NSL relevante prognosejaren langs de N219 ruim wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} .

3.9.3 Conclusie

Het project maakt deel uit van het IBM-project "Verstedelijking Zuidplaspolder", dat onder projectnummer 1491 in het NSL is vermeld. Gesteld kan worden dat op grond van artikel 5.16 van de Wm, eerste lid, onder d, ("grondslag NSL") voldaan wordt aan de eisen van de Wet luchtkwaliteit.

3.10 M.E.R.

3.10.1 Wettelijk kader

De wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in de AMvB Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de Wet milieubeheer zijn vooral de procedurele verplichtingen opgenomen. In Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een m.e.r. verplicht is. Globaal zijn er 3 soorten m.e.r..

1. Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
 - a. Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)m.e.r. noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)m.e.r. noodzakelijk is. Dit zijn de activiteiten die genoemd zijn in kolom 1 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Voor een activiteiten uit Bijlage D geldt de plan-m.e.r. plicht direct als ze groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2. Als ze kleiner is dan die drempelwaarden, wordt de plan-m.e.r. plicht bepaald door de vormvrije m.e.r.-beoordeling.
 - b. De activiteiten in het bestemmingsplan leiden tot mogelijk significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een plan-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 3 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

2. Een project- of besluit-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
 - a. De activiteit genoemd is in Bijlage C van het Besluit m.e.r.
 - b. De initiatiefnemer of het bevoegd gezag besloten hebben dat voor een activiteit uit Bijlage D van het Besluit m.e.r. een milieueffectrapport opgesteld wordt, cq. moet worden.

Bij een project- of besluit-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage C of D van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan dat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een bedrijf (met aanzienlijke milieugevolgen).

3. Een m.e.r.-beoordeling is wettelijk verplicht voor de activiteiten in kolom 1 van Bijlage D van het Besluit m.e.r.

Indien de activiteit groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D dient de in de wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure beschreven te worden. Indien de activiteit kleiner is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D dient beoordeeld te worden of de in de Wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure al dan niet nodig is. Dit noemt men vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage 4 van het Besluit m.e.r.

3.10.2 Onderzoek

Onderzocht is of het bestemmingsplan het ruimtelijk kader biedt voor activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel C of D van het Besluit MER. Daarbij is zowel naar (de mogelijkheid tot) nieuwe ontwikkelingen als naar onbenutte bouwmogelijkheden gekeken.

3.10.3 Conclusie

De aanleg/uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject valt onder D 11.2 van bijlage 1 van het Besluit M.e.r. De ondergrens voor een m.e.r.-beoordeling is gesteld op 2.000 woningen. Hieronder dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Derhalve dient voor onderhavig plangebied een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Ten behoeve van de planvorming voor Zevenhuizen-Zuid is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld voor het gehele plangebied Zevenhuizen-Zuid (Grontmij, GM-0098250). Gezien het gegeven dat in onderhavig plangebied een beperkt aantal woningen wordt gepland (circa 60) en deze ontwikkeling een integraal deel gaat uitmaken van het plangebied Zevenhuizen-Zuid waar circa 1.400 woningen worden gerealiseerd, kan gesteld worden dat deze vormvrije m.e.r.-beoordeling ook voor dit plangebied van toepassing is.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat de ontwikkeling van circa 1.400 woningen nabij Zevenhuizen-Zuid geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich mee brengt. Gelet op het "nee, tenzij" principe kan worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapportage.

3.11 Industrielawaai

3.11.1 Wettelijk kader

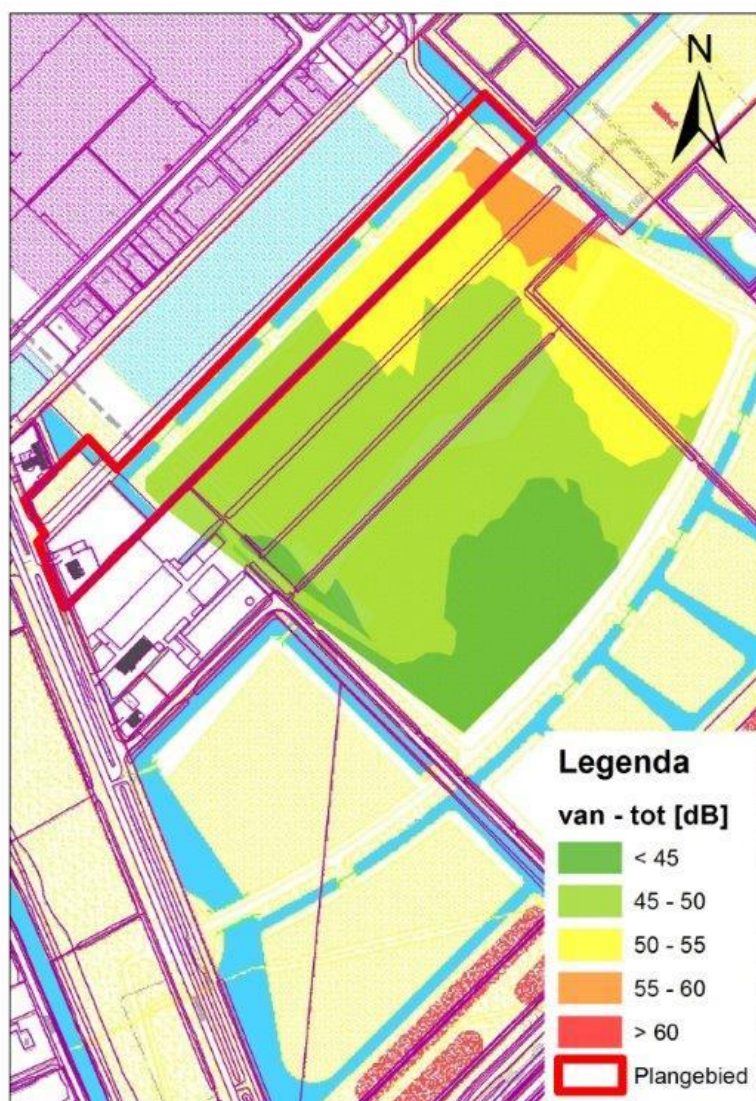
De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.1 van het Besluit omgevingsrecht) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluidsuitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour (voorkeursgrenswaarde) in een bestemmingsplan. Het gebied binnen deze contour is de zone van het industrieterrein. Op bedrijventerrein Nijverheidscentrum zijn de zogenaamde grote lawaaimakers uitgesloten van vestiging. Er kan dus op grond van de Wet geluidhinder geen geluidszone worden vastgesteld.

De gemeente stelt een groot belang in een goede leefkwaliteit voor de toekomstige bewoners in het gebied Zevenhuizen Zuid. Daarnaast is het zaak dat bestaande bedrijven op de bedrijventerreinen niet belemmerd worden in hun werkzaamheden. Daarom heeft de gemeente op 3 juni 2013 voor het bedrijventerrein Nijverheidscentrum gemeentelijk geluidsbeleid vastgesteld. Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleid is om een acceptabele geluidskwaliteit voor de woningen in de directe omgeving te behouden door het vastleggen van een gecumuleerde grenswaarde voor Industrielawaai ter plaatse van de omliggende woningen en ter plaatse van de grens van de toekomstige woningbouw. Gelet op de berekende geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied Zevenhuizen Zuid als gevolg van wegverkeerslawaai is een norm van 50 dB(A) passend.

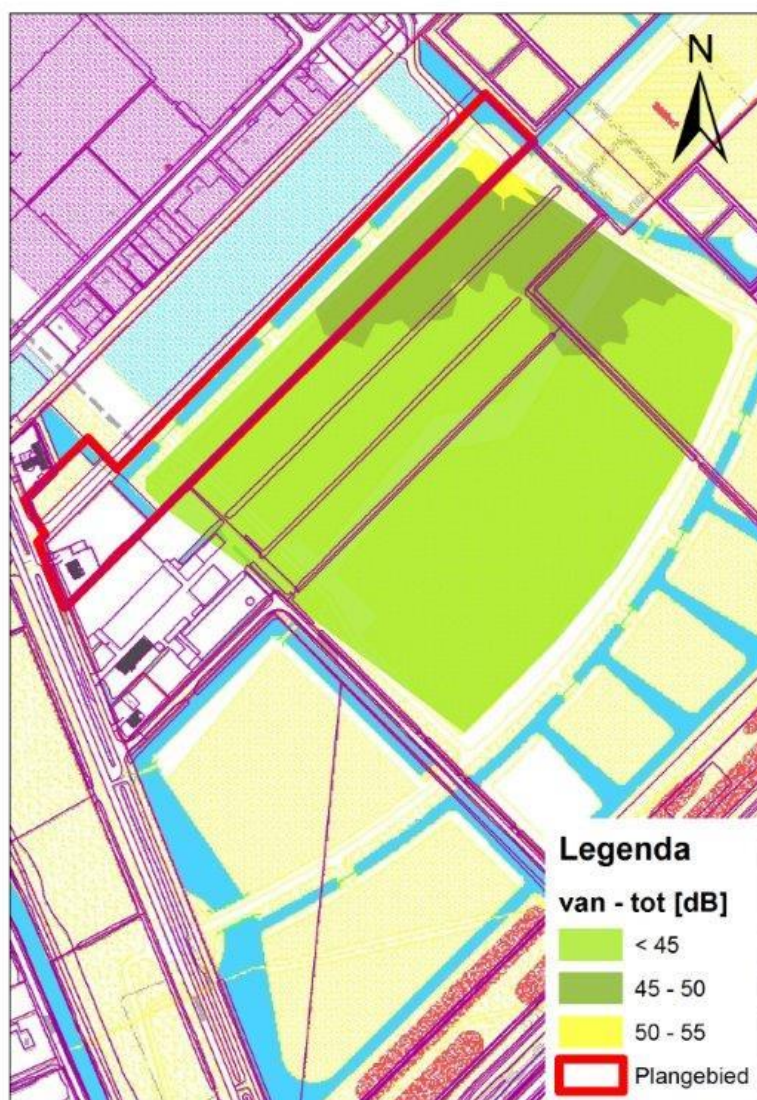
3.11.2 Onderzoek

De Omgevingsdienst heeft in 2014 onderzoek gedaan naar de geluidbelasting als gevolg van het Nijverheidscentrum op het plangebied Zevenhuizen-Zuid. Dit onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de locatiebepaling van fase 2 van Zevenhuizen-Zuid. Het onderhavige plangebied ligt tussen het onderzoeksgebied voor fase 2 en het Nijverheidscentrum in. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan derhalve een inschatting worden gemaakt van de akoestische effecten op dit plangebied.

De maatgevende geluidsbronnen op het Nijverheidscentrum zijn afkomstig van het bedrijf Hordijk Spuitgietverpakkingen B.V., Nijverheidscentrum 38 te Zevenhuizen. De invloed van dit bedrijf op fase 2 is in onderstaande afbeeldingen uitgebeeld. Onderhavig plangebied is aangeduid met een rode lijn.



Afbeelding 3.10.: Geluidsbelasting industriegeluid Nijverheidscentrum (Hordijk)



Afbeelding 3.11.: Geluidsbelasting industriegeluid Nijverheidscentrum met maatregelen aan 4 bronnen Hordijk

Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst blijkt dat de geluidbelasting van Hordijk op een groot deel van onderhavig plangebied de 50 dB(A) te boven gaat. Met de firma Hordijk is een intentieovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt ten aanzien van te treffen maatregelen ten behoeve van de realisatie van Zevenhuizen-Zuid. Ten behoeve van het te zijner tijd op te stellen uitwerkingsplan voor onderhavig plangebied dient aanvullend akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de effectiviteit van de te nemen maatregelen bij de firma Hordijk voor onderhavig plangebied. Op voorhand kan worden gesteld dat de maatregelen die al getroffen worden voor Zevenhuizen-Zuid, ook zorgen voor een flinke reductie van de geluidbelasting op onderhavig perceel. Hierdoor zal bijna het gehele plangebied voldoen aan de maximale geluidbelasting van 50 dB(A). Voor zover hier niet aan kan worden voldaan dienen ofwel aanvullende maatregelen te worden genomen, of afstand te worden aangehouden.



Afbeelding 3.12.: geluidbelasting Hordijk na treffen alle maatregelen met het plangebied in rood aangeduid.

3.11.3 Conclusie

Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst blijkt dat binnen het plangebied voornamelijk een te hoge geluidbelasting heerst als gevolg van de firma Hordijk. Bij Hordijk worden ten behoeve van de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid diverse maatregelen genomen om de geluidbelasting van dit bedrijf te beperken naar acceptabele waarden in Zevenhuizen-Zuid. Voordat gebruik wordt gemaakt van de uitwerkingsplicht moet worden onderzocht welke invloed de firma Hordijk op onderliggend plangebied heeft. Tevens moet worden onderzocht of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn en zo ja welke. In de uitwerkingsregels van de uit te werken bestemming is vastgelegd dat bij de uitwerking (onder andere) moet worden voldaan aan de onderzoeksverplichting op dit vlak.

3.12 Water

3.12.1 Waterschapsbeleid

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

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

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan van HHSK 2010 – 2015 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan van HHSK 2010 – 2015 is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het Hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

3.12.2 Structuur watersysteem en peilen

Huidige situatie

Het water in het plangebied wordt via hoofdwatgangen afgevoerd naar de zuidwestzijde van het gebied waar het via een duiker onder de N219 het gebied verlaat richting gemaal Bierhoogt en tenslotte naar het Abraham Kroes gemaal.

Het huidige waterpeil in het plangebied is voor het overgrote deel circa 6,92 meter min NAP (zomerpeil) Het winterpeil is 7,12 min NAP. Aan de randen komen andere waterpeilen voor variërend tussen 5,75 en 6,55 meter min NAP.

Nieuwe inrichting

De nieuwe hoofdstructuur van de hoofdwatgangen en overige watgangen is aangegeven in bijlage 1 met tekeningnummer 0292-1203-VG-001. Afstemming met het Hoogheemraadschap heeft plaatsgevonden.

Bij de nieuwe inrichting wordt een peil van 6,95 / 7,12 min NAP aangehouden.

Een strook langs de Noordelijke Dwarsweg en enkele percelen langs de Zuidplaspweg behouden een hoger waterpeil in verband met de aanwezige bebouwing en volkstuinen, conform het peilbesluit Zuidplaspolder 2012 (zie www.hhsk.nl).

3.12.3 Maaiveldhoogte/droogtelegging

Huidige situatie

Het plangebied is op te splitsen in twee deelgebieden met ongeveer dezelfde maaiveldhoogte, te weten;

- deelgebied A, direct grenzend aan de Zuidplaspweg tussen het Nijverheidscentrum en de N219. De gemiddelde maaiveldhoogte is 5,90 tot 6,00 min NAP.
- Deelgebied B, de zone langs de zone langs de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg. De gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen 5,20 en 5,50 min NAP.

Nieuwe inrichting

Bij de nieuwe inrichting wordt het maaiveld opgehoogd tot circa 5,25 min NAP. De drooglegging in het gebied voldoet hiermee ruimschoots aan het advies van het waterschap van 1,30 meter. Gezien de grondsoort is dit gewenst.

Vanuit waterveiligheidsoogpunt wordt voor de woningen 5,00 min NAP voor het vloerpeil als standaardhoogte aangehouden. Dit peil is gerelateerd aan de inundatieberekeningen van TNO. Door voor deze hoogte te kiezen wordt rekening gehouden met klimaatveranderingen. Afwijkende hogere vloerpeilen bevinden zich langs de randen van het plan. Met name in de strook langs de Noordelijke Dwarsweg.

3.12.4 Oppervlaktewatersysteem

Het regenwater dient te worden geborgen en afgevoerd via het oppervlaktewatersysteem.

Vanuit het Hoogheemraadschap is aangegeven dat te dempen water volledig gecompenseerd dient te worden. Daarnaast is watercompensatie vanuit de toename van verhard oppervlak noodzakelijk, deze wordt uitgedrukt in m³ /ha en is afhankelijk van het oppervlak en de drooglegging. (verschil tussen maaiveld en waterpeil) De compensatie eis voor het plangebied is minimaal 5% van de toename van verhard oppervlak. Tevens zal de compensatie eis van 4600 m² vanuit het Nijverheidscentrum worden ingevuld.

De structuur van de hoofdwatgangen en overige watgangen is aangegeven in bijlage 1 met tekeningnummer 0292-1203-VG-001.

Bij een gefaseerde inrichting dient per deelgebied te worden voldaan aan bovenstaande uitgangspunten.

3.12.5 Grondwater

De grondslag van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit klei. Klei heeft de eigenschap weinig water door te laten. Om die reden wordt geadviseerd onder de woningen en in de cunetten van de verhardingen een drainage aan te leggen. De drainage wordt zoveel mogelijk rechtstreeks aangesloten op open water. Om dit mogelijk te maken is het gewenst de onderlinge afstand tussen de watgangen niet te groot te maken. Indien het niet mogelijk is de drainage rechtstreeks aan te sluiten op open water kan de drainage op het hemelwaterriool worden aangesloten. Zo nodig zal op openbaargebied een drainage riool worden aangelegd.

3.12.6 Vuilwater

Het vuilwater uit het gebied wordt afgevoerd middels een gescheiden riolering. Centraal in het gebied wordt een rioolgemaal gesticht. Zoveel mogelijk wordt met vrijvalleidingen op het rioolgemaal geloosd. Aan de randen van het gebied zal de afvoer van vuilwater met behulp van minigemalen plaatsvinden. Het te stichting rioolgemaal loost op het bestaande rioolgemaal Zevenhuizen die het vuilwater verder transporteert naar de A.W.Z.I. Kortenoord.

3.12.7 Waterkwaliteit en ecologie

Het bereiken van een goede waterkwaliteit is een belangrijke opgave. De Europese Kaderrichtlijn Water stelt dat de huidige en toekomstige waterlichamen in de Zuidplaspolder in 2015 moeten voldoen aan het Goed Ecologisch Potentieel. Daarnaast is het algemeen beleid van het Hoogheemraadschap dat overig water dient te voldoen aan STOWA klasse III. Vanuit het oogpunt van wonen, werken en recreëren is een goede water- en ecologische kwaliteit gewenst. Onderstaande inrichtingsaspecten zijn hierbij van belang.

Natuurvriendelijke oevers

Doelstelling is ongeveer 50 % als natuurvriendelijke oever in te richten. Om onderhoudstechnisch redenen komen hier alleen openbare oevers voor in aanmerking.

Structuur van het watersysteem

Rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheid van opbarsten van de waterbodem bij grote diepe waterpartijen. Voor de waterkwaliteit zijn slootachtige systemen gunstiger dan brede waterpartijen in verband met de grotere belastbaarheid van voedingsstoffen.

Met het ontwerp van het watersysteem wordt zoveel mogelijk rekening houden met de doorspoelbaarheid zodat stankoverlast en vervuiling wordt voorkomen.

Bomen langs water

Bomenrijen direct langs het water zijn minder gewenst, bij voorkeur niet in de onderhoudsstroken van de watergang (5 meter hoofdwatgang, 1 meter overige watgang). Zij geven schaduw waardoor water en oeverplanten minder kunnen groeien. Vallend blad in het water zorgt voor een snelle baggeraanwas en verondieping van het water.

Hondenpoep

Belasting met voedingsstoffen van het water in stedelijk gebied wordt voor een groot deel veroorzaakt door uitwerpselen van honden. Om die reden zijn hondenuitlaatzones direct langs watgangen zonder opruimplicht minder gewenst.

3.12.8 Beheer

Hoofdwatgangen

Hoofdwatgangen worden onderhouden door het Hoogheemraadschap. Voor het onderhoud eist het Hoogheemraadschap dat de watgang bevaarbaar is en minimaal aan één zijde een onderhoudszone aanwezig is. De andere zijde mag eventueel uitgiftegrens zijn. In dat geval wordt het boventalud onderhouden door de aangrenzende eigenaren.

Bruggen of duikers hebben een doorvaartbreedte van 2,50 meter en een diepte onder water en boven water van 1 meter ten opzichte van het zomerpeil.

Overige watgangen

Overige watgangen worden onderhouden door de gemeente. Brede watgangen zo mogelijk 1 meter diep in verband met varend onderhoud. De haalbaarheid is afhankelijk van de kansen op opbarsten van de bodem.

Baggerspecie

De in de toekomst vrijkomende baggerspecie kan voor het overgrote deel niet in het plangebied verwerkt worden zodat een ander depot buiten het plangebied noodzakelijk is.

4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

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

Verbeelding

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

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken (zie paragraaf 4.4. van deze toelichting).

Toelichting

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

4.2 Wijze van bestemmen

De wijze van dit bestemmingsplan is een mix van een globale, uit te werken woonbestemming (voor het noordelijke deel – de te ontwikkelen gronden) en een gedetailleerde eindbestemming (voor het zuidelijke deel – de bestaande woning).

4.3 Inleidende regels

In het hoofdstuk “Inleidende regels” (hoofdstuk 1 van de regels) komen de volgende artikelen voor.

Begrippen

In dit artikel (hoofdstuk 1, artikel 1) zijn de in de regels gehanteerde begrippen verklaard.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

4.4 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk “Bestemmingsregels” (hoofdstuk 2 van de regels) komen de volgende artikelen voor.

Artikel 3 Tuin

De tuinbestemming is opgenomen bij de bestaande woning Zuidplasweg 7a. De inhoud van de bestemming is inhoudelijk hetzelfde als de bestemming “Tuin” in het bestemmingsplan “Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle”. Binnen de tuinbestemming is slechts in zeer beperkte zin bebouwing toegestaan. De bestaande watergang die het perceel scheidt van de ventweg is deels gelegen binnen de tuinbestemming en heeft geen specifieke waterbestemming. Water is mogelijk binnen “Tuin”. De bestemmingslegging betreft een voortzetting van de bestemmingslegging uit het naastgelegen plan “Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle”.

Artikel 4 Groen

De groenbestemming is opgenomen ten zuiden van de bestaande woning Zuidplasweg 7. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, bermen en taluds, alsmede (ondergrondse) afvalinzamelpunten toegestaan, met bijbehorende voorzieningen. Ook is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om de aanleg van een rotonde mogelijk te maken.

Artikel 5 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor het deel van de Koning Willem-Alexanderlaan dat is gelegen in het plangebied. Wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie zijn hier toegestaan, alsmede (ondergrondse) afvalinzamelpunten.

Artikel 6 Verkeer – Wegverkeer 2

Deze bestemming is opgenomen voor de ventweg die voor de woning Zuidplasweg 7a loopt. Ook hier is de inhoud van de bestemming hetzelfde als die van de gelijknamige bestemming in het plan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle". Het andere deel van de bestaande watergang ligt in deze bestemming.

Artikel 7 Wonen

De bestaande woning Zuidplasweg 7a is bestemd als "Wonen". De inhoud van deze bestemming komt ook weer overeen met de gelijknamige bestemming in het plan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle". De kadastrale begrenzing is aangehouden als bestemmingsgrens. Het bouwvlak valt gelijk met de bestemmingsgrens. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan thans aanwezig. De erfbouwingsregeling is in dit artikel opgenomen.

Artikel 8 Woongebied – Uit te werken

Deze bestemming is opgenomen voor de te ontwikkelen gronden. De bestemming is inhoudelijk vrijwel hetzelfde als de gelijknamige bestemming uit het naastgelegen plan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle". Het is immers de bedoeling dat uiteindelijk dezelfde (uit te werken) bestemming geldt voor het woongebied in Zevenhuizen-Zuid. Niet-relevante aanduidingen en regelingen uit de bestemming zijn uiteraard wel komen te vervallen.

4.5 Algemene regels

In het hoofdstuk "Algemene regels" (hoofdstuk 3 van de regels) komen de volgende artikelen voor.

Artikel 9 Veiligheidszone – Leiding – Gas

Dit artikel regelt de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding – gas'. Hier gelden strengere regels voor het vestigen van (beperkt) kwetsbare objecten.

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn algemene bepalingen opgenomen ten aanzien van (beperkte) overschrijdingen van bouwgrenzen en toegelaten bouwwerken met afwijkende maten. Daarnaast is de Bouwverordening deels buiten toepassing verklaard. Ook zijn regels gegeven voor ondergrondse bouwwerken en is een bepaling opgenomen dat bestaande afstanden en andere maten, indien ze afwijken van de andere bepalingen in de regels, als maximaal toelaatbaar worden beschouwd.

Artikel 12 Bijzondere beperkende regels

In dit artikel is aangegeven dat de Wet geluidhinder van toepassing is bij de bouw van geluidsgevoelige objecten.

Artikel 13 Andere wettelijke regelingen

Dit artikel bepaalt dat, wanneer er in de regels wordt verwezen naar wetten of andere bepalingen, hiermee de versie wordt bedoeld zoals die luidt op het moment dat het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld.

Artikel 14 Nadere eisen

In dit artikel is een mogelijkheid verwoord voor burgemeester en wethouders om, bovenop het bepaalde in hoofdstuk 2 van de regels, nadere eisen te stellen aan onder meer de hoogte en/of situering van bebouwing, parkeren, dichtheden en in- en uitritten.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. Ook kan na planwijziging de lijst van bedrijfsactiviteiten desgewenst worden veranderd, kunnen verwijzingen naar wet- en regelgeving en normstellingen worden gewijzigd en kunnen nutsvoorzieningen, fiets- en ruiterspaden, verkeersdoeleinden, water en een leidingzone worden gerealiseerd via een wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 17 Algemeen toetsingskader

Dit artikel geeft een aantal algemene toetsingskaders die gelden bij het toepassen van de bestemmingen. Het betreft kaders op het gebied van stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, alsmede milieukwaliteit en verkeersveiligheid en dergelijke.

Artikel 18 Algemene procedureregels

In dit artikel is vastgelegd welke procedure gevolgd moet worden indien toepassing wordt gegeven aan de in het plan opgenomen mogelijkheden voor het stellen van nadere eisen.

Artikel 19 Bepaling inzake de verwerkelijking van het plan

Dit artikel geeft aan dat de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst noodzakelijk wordt geacht.

4.6 Overgangs- en slotregels

In het hoofdstuk "Overgangs- en slotregels" (hoofdstuk 4 van de regels) komen de volgende artikelen voor.

Artikel 20 Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Artikel 21 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderhavige bestemmingsplan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Exploitatieplan en kostenverhaal

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

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

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

Voor de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid heeft de gemeente een samenwerkings-overeenkomst gesloten met de Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (een combinatie van AM, Amvest, ASR, Heijmans en Woonbron), Synchroon en Thunnissen. De gronden in dit bestemmingsplan, die tot ontwikkeling zullen worden gebracht, zijn in eigendom bij de gemeente Zuidplas. Hierdoor is er geen sprake van kostenverhaal en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Voorbereidingsfase

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging is op 16 juli 2014 gepubliceerd in Hart van Holland en op de gemeentelijke website.

Overleg

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

Inspraak

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is inspraak mogelijk, dit is echter niet verplicht. De gemeente kan op basis van haar gemeentelijke inspraakverordening beslissen het bestemmingsplan voor inspraak vrij te geven. Aangezien het plan slechts een geringe impact heeft en de plannen rond Zevenhuizen-Zuid breed bekend zijn, is geen inspraakperiode nodig. De direct betrokkenen zijn in plaats daarvan op 14 augustus 2014 geïnformeerd over het plan. Eventuele nadere reacties kunnen ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend in de vorm van zienswijzen.

5.2.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst alsmede in een huis-aan-huis-blad (i.c. Hart van Holland). Tevens dient de kennisgeving langs elektronische weg te geschieden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken, van 20 november tot en met 31 december 2014, ter inzage gelegen en is tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende de termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

5.2.3 Vaststellingsfase

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



A	5,362	m2	te dempen watergangen	
B	57	m2	te dempen watergangen	
C	22	m2	te dempen watergangen	
D	273	m2	te dempen watergangen	
E	536	m2	te dempen watergangen	
F	39	m2	te dempen watergangen	
G	871	m2	te dempen watergangen	
H	166	m2	te dempen watergangen	
I	491	m2	te dempen watergangen	
J	250	m2	te dempen watergangen	
K	226	m2	te dempen watergangen	
L	144	m2	te dempen watergangen	
M	716	m2	te dempen watergangen	
N	116	m2	te dempen watergangen	
O	867	m2	te dempen watergangen	
P	32	m2	te dempen watergangen	
Q	1,289	m2	te dempen watergangen	
R	62	m2	te dempen watergangen	
S	114	m2	te dempen watergangen	
T	12	m2	te dempen watergangen	
U	9	m2	te dempen watergangen	
V	448	m2	te dempen watergangen	
W	22	m2	te dempen watergangen	
X	33	m2	te dempen watergangen	
Y	141	m2	te dempen watergangen	12.298

Totaal duikers & kunstwerken

Duikers	Diameter	lengte	Materiaal	Bijzondereheden	BOB-niveau
D01	ø600	13	beton		
D02	ø600	14	beton		
D03	ø600	13	beton		
D04	ø600	13	beton		
D05	ø600	16	beton		
D06	ø600	13	beton		
D07	ø600	45	beton		
D08	ø600	28	beton		
D09	ø600	31	beton		
D10	ø600	15	beton		
D11	ø600	15	beton		
D12	ø600	15	beton		
D13	ø600	15	beton		
D14	ø600	19	beton		
D15	ø600	5	beton		
D16	ø600	16	beton		
D17	ø600	24	beton		
D18	ø600	5	beton		
D19	ø600	5	beton		
D20	ø600	16	beton		
D21	ø600	16	beton		
D22	ø800	34	beton		
D23	ø800	13	beton		
D24	ø800	22	beton		
D25	ø800	13	beton		
D26	ø800	27	beton		

Kunstwerk	Lengte	Materiaal	Bijzondereheden		
FB01					
FB02					
FB03					
FB04					
FB05					
FB06					
FB07					
VK 01					
VK 02					
VK 03					
VK 04					
VK 05					
VK 06					

- Bruto plangebied
- Bestaand water
- Te dempen sloot
- Te graven water op een wp -6.95/-7.10
- Bestaand water op een wp -6.95/-7.10
- HOOFDWATERGANG; Bestaand water op een wp -6.95/-7.10
- HOOFDWATERGANG; Te graven water op een wp -6.95/-7.10
- Te graven water op een wp -5.70
- Bestaand water op een wp -5.70
- Te graven water op een wp -6.72
- Bestaand water op een wp -6.72
- Aan te brengen grond dam
- Talud 1:5 (incl. Onderhoudstrook)

- Bestaande transport waterleiding
- Bestaande inlaten vanuit de Ringvaart
- Bestaande afvoer
- Aanbrengen duiker in overige watergang
- Aanbrengen grote duiker in hoofdwatgang
- Aanbrengen sloot met overstort
- Aanbrengen kunstwerk (bets/voet/auto) (VK= verkeersbrug & FB =bets/ voetgangersbrug)

Project	Ontwikkeling Zevenhuizen Zuid			
Onderdeel:	Berekening watertoets			
Datum:	7-4-2014			
Totaal	Te slopen bestaande verharding en daken:	217.539	m2	
Totaal	Nieuw te maken verharding en daken:	295.919	m2	
Totaal	Toename verahrding en daken	78.380	m2	
1	5% compensatie eis HHSK tbv toename verharding en daken	3.919	m2	
2	Bestaande sloten gdempt (1 op 1 terug graven)	12.298	m2	
3	Compensatie historisch water Nijverheidscentrum	4.600	m2	
Totaal	te compenseren	20.817	m2	

Wetgeving

Datum

Wetgeving

AFDELING
Openbare Werken



gemeente
Zuidplas

Postbus 905
2201 AC Middelmeermolen AAN DEN IJSSSEL
Tel: 0292 - 533200 Fax: 0292 - 333209
www.zuidplas.nl gemeente@zuidplas.nl

Locatie De Saffier
Kleinereindlaan 4
2201 PA Middelmeermolen AAN DEN IJSSSEL

Project
ONTWIKKELING ZEVENHUIZEN - ZUID

Omschrijving
Eind situatie; Aanvraag watervergunning
op het gehele plan.(moedervergunning)

Getekend
J. Meinen
Gecontroleerd

Datum
15-04-2014
Datum

T.B.V. BESTEMMINGSPANNEN
Voorontwerp:
Ontwerp:
Voorafslag:

Nummer
0292-1203-VG-001-

Wijziging
Schied
1: 2000
Stad
VOORLOPERS