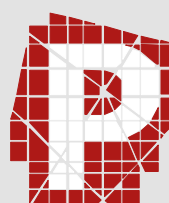
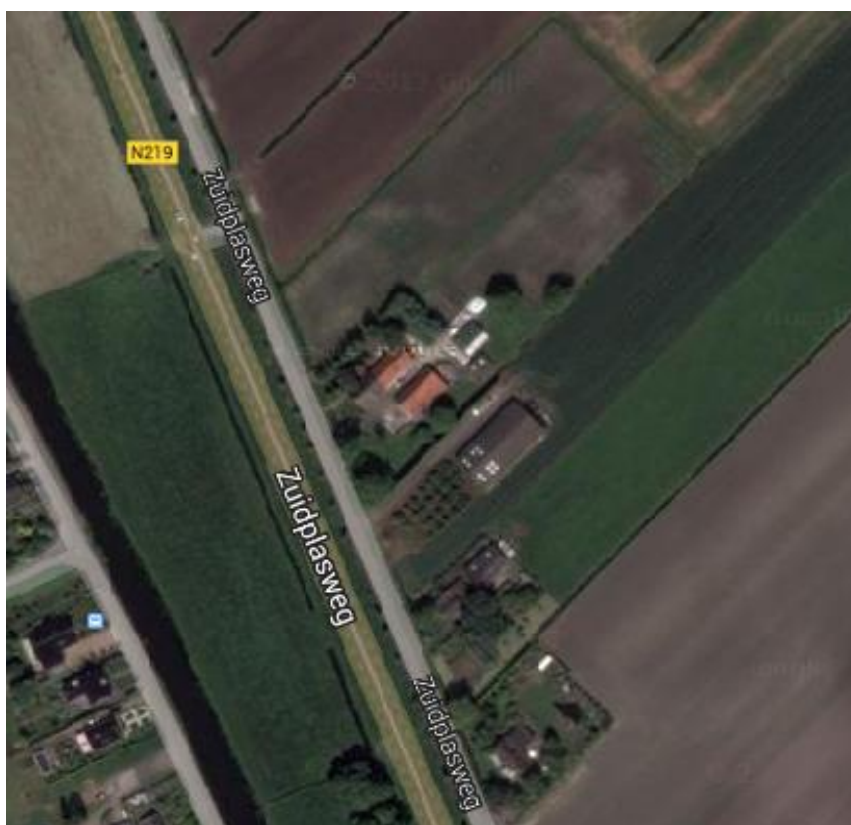


Bestemmingsplan

Zuidplasweg 15,
Zevenhuizen

Gemeente Zuidplas



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Toelichting

bestemmingsplan “Zuidplasweg 15, Zevenhuizen”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 20-1-2017
Plan identificatie: NL.IMRO.1892.BpZuidplaswg15Zh-Va01
Auteur: Plannen-makers

1 Inleiding	5
1.1 Doel	6
1.2 Bestaande situatie	6
1.3 Planbeschrijving	8
1.4 Leeswijzer	10
2 Beleid	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid	13
2.3 Regionaal beleid	22
2.4 Gemeentelijk beleid	24
3 Omgevingsaspecten	27
3.1 Inleiding	27
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	27
3.3 Bedrijven en milieuzonering	28
3.4 Bodem	30
3.5 Externe Veiligheid	30
3.6 Flora en fauna	34
3.7 Geluid	37
3.8 Kabels en leidingen	37
3.9 Luchtkwaliteit	38
3.10 M.E.R.	39
3.11 Verkeer en parkeren	40
3.12 Water	41
4 Juridische toelichting	44
4.1 Algemeen	44
4.2 Wijze van bestemmen	44
4.3 Inleidende regels	44
4.4 Bestemmingsregels	45
4.5 Algemene regels	45
4.6 Overgangs- en slotregels	46
5 Uitvoerbaarheid	47
5.1 Economische uitvoerbaarheid	47
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6. Bijlagen	49

1 Inleiding

De eigenaar, en tevens initiatiefnemer, van dit plan is voornemens om aan de Zuidplasweg 15 de bestaande monumentale Wagenshuur om te bouwen tot een woning. Hiervoor zal de wagenshuur geheel afgebroken worden en met het bestaande materiaal en in nagenoeg dezelfde grootte herbouwd worden. Het tweede onderdeel van het plan betreft de realisatie van een nieuwe woning ten noorden van het bestaande boerenerf. Hier is een nieuwe woning met een schuur gepland. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 23 juli 2013 positief besloten op het principeverzoek voor deze ontwikkeling, zie bijlage. De verantwoording voor het toestaan van de extra woning en het vervangen van de wagenshuur is als volgt in het besluit gemotiveerd:

'1.1 Bestaande wagenshuur slopen en herbouwen als nieuw woonhuis

De te slopen en te herbouwen wagenshuur als nieuw woonhuis is gelegen binnen een lint waar aangrenzend het beoogde Ringvaartdorp gesitueerd zou worden. Zoals bekend is dit deel van het bestemmingsplan door de Raad van State vernietigd. De intentie blijft wel overeind om op deze locatie woningbouw in het lint toe te staan. Vanwege het feit dat deze bebouwing aansluit bij de oorspronkelijke (stedenbouwkundige) uitgangspunten voor onderhavige gronden, wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan dit deel van het verzoek.

1.2 Monumentale status wagenshuur

De wagenshuur heeft een monumentale status (gemeentelijk monument). Om die reden heeft overleg plaatsgevonden met de Monumentencommissie en is de voorzitter van deze commissie ter plaatse geweest. Hij heeft geconstateerd dat de staat van de wagenshuur dermate slecht is dat het bijna onmogelijk is om deze te renoveren met inachtneming van de monumentale status. In overleg met de voorzitter van de Monumentencommissie is er voor gekozen om de monumentale status van de wagenshuur te beëindigen.

2.1 Oprichten nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw.

Hetgeen aangegeven onder punt 1.1 geldt eveneens voor de nieuw op te richten woning met bijgebouw. Deze locatie is gelegen in het gebied waarvoor de bestemming "Woongebied - Uit te werken Ringvaartdorp" gold. Zoals aangegeven is dit deel van het bestemmingsplan vernietigd. Desalniettemin blijft de gedachte om op deze locatie een lint te ontwikkelen overeind. Vanwege het feit dat deze bebouwing aansluit bij de oorspronkelijke (stedenbouwkundige) uitgangspunten voor onderhavige gronden, wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan dit deel van het verzoek.

De hiervoor beschreven ontwikkelingen passen niet in het vigerende bestemmingsplan. Om de plannen toch mogelijk te maken is een nieuw planologisch kader nodig. In overleg met de gemeente is bepaald om het nieuwe planologische kader vast te leggen in een nieuw bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In dit plan is beschreven op welke wijze voldaan kan worden aan het vigerende ruimtelijke beleid dan wel is gemotiveerd op welke wijze daar verantwoord van afgeweken kan worden. Tevens wordt ingegaan op de milieu(technische) inpasbaarheid van het plan in de omgeving.

1.1 Doel

Het primaire doel van bestemmingsplan 'Zuidplasweg 15' is het bieden van een juridisch-planologisch kader, waarbinnen het ombouwen van een wagenschuur tot een woning en het toevoegen van een extra woning, kunnen worden gerealiseerd. 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

1.2.1 Vigerend bestemmingsplan

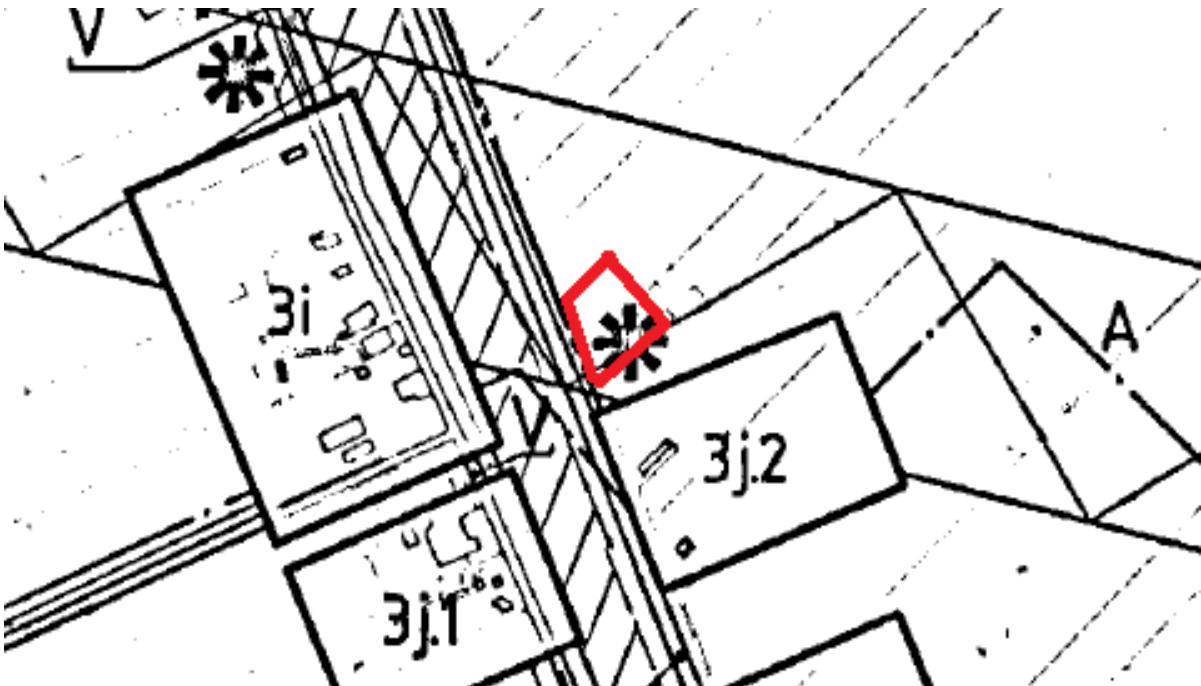
Voor het plangebied vigeren momenteel twee bestemmingsplannen. Voor het plandeel van de bestaande woning en wagenschuur vigeert het bestemmingsplan "Zuidplas-Westbestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle op 16 juni 2009 vastgesteld. De bestemming is wonen. Het gebruik van de wagenschuur als wonen wordt op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Er mag maximaal 1 woning per bouwvlak aanwezig zijn of het mag niet meer zijn dan ten tijde van de ter inzage legging van het plan aanwezig is. Om een extra woning mogelijk te maken in de wagenschuur is dus een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggend plan voorziet daarin met de bijbehorende noodzakelijke motivering.

De wagenschuur is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als gemeentelijk monument. Deze aanduiding komt in onderliggend bestemmingsplan niet meer terug omdat de monumentale status is komen te vervallen. Tevens is het plangebied aangeduid met een gebiedsaanduiding veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen – risicozone 1 en 2, leiding gas 1 en 2. De toename van kwetsbare objecten in deze zones zijn enkel toegestaan als dit verantwoord is. Voor deze verantwoording is in paragraaf 3.5 de uitgevoerde kwantitatieve risicoanalyse toegelicht.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Zuidplas-West gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, plangebied in rood kader (bron: ruimtelijke-plannen)

Voor het plandeel waar de nieuwe woning komt, ten noorden van de bestaande woning, vigeert het bestemmingplan Landelijk Gebied 1990. Voor dit plandeel geldt de agrarische bestemming. Een woning is op deze bestemming niet toegestaan. Daarnaast is het gemeentelijk monument aangeduid en geldt een straalverbinding boven het plandeel dat een restrictie van maximaal 26 meter hoog bouwen voorschrijft. Het gemeentelijk monument komt zoals hiervoor beschreven te vervallen. De straalverbinding is gezien de hoogte voor onderhavig plan niet relevant. Voor dit plandeel geldt derhalve eveneens dat een nieuw planologisch kader noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in inclusief de noodzakelijke motivering.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied 1990, plangebied in rood kader

1.2.2 Ligging van het plangebied

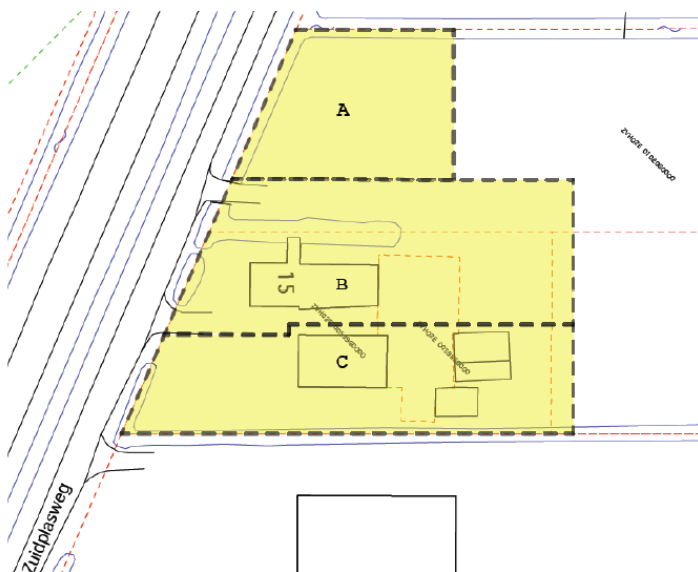
De locatie is gelegen aan de Zuidplasweg, ten zuiden van de kern van Zevenhuizen. Het plangebied bestaat uit de percelen die kadastraal bekend staan als nummers 598, 599 (waarop nu de woonboerderij en opstallen zijn gevestigd) en gedeeltes van nummers 1020, 1021 (die thans een agrarische functie hebben), sectie E, gemeente Zevenhuizen.



Luchtfoto plangebied (bron: google earth)

1.3 Planbeschrijving

Het eerste onderdeel van het plan betreft de bouw van een nieuwe woning met schuur ten noorden van het bestaande boerenerf. Het tweede onderdeel bevat het herbouwen van de bestaande wagenschuur voor een woning met behoud van de oude elementen en materialen. Onderstaande afbeelding geeft de locaties van de plandelen weer.



Indeling plangebied

- A: locatie nieuwe woning
- B: locatie bestaande woonboerderij
- C: locatie herbouw wagenschuur als woning met gastenverblijf

Planlocatie verdeeld naar plandeel (bron: WnS architecten)

Nieuwe Woning

De nieuwe woning bestaat uit een woning van een laag met hoge kap. Geschakeld aan de woning wordt een garage/berging met kap gebouwd. De woning krijgt een boerderijachtige uitstraling en sluit derhalve goed aan bij de agrarische omgeving.



Impressie Voorgevel (bron: WnS architecten)



Impressie achtergevel (bron: WnS architecten)

Wagenschuur

Gezien de vervallen staat van de wagenschuur is het behouden en renoveren van de bestaande wagenschuur geen optie. Instortingsgevaar dreigt voor de wagenschuur. De kopgevel wordt reeds gestut, nadat deze bij een storm weggezakt is.

Het voorstel is om de wagenschuur steen voor steen af te breken en volledig opnieuw op te bouwen. De wagenschuur wordt volledig ingemeten en op tekening vastgelegd. Alle authentieke details worden vastgelegd, zodat zij later weer in ere kunnen worden hersteld. Het beeld van de wagenschuur aan de buitenzijde zal niet worden aangetast, detaillering en maatvoering worden overgenomen van de bestaande wagenschuur. Het voorstel is om de wagenschuur een woonfunctie te geven.



Impressie herbouwde wagenschuur (bron: WnS architecten)

In verband met de monumentale waarde van de voorgevel en linker (binnen) zijgevel, zullen deze gevels niet aangepast worden. Kozijnen worden waar nodig vervangen en voorzien van dubbel geïsoleerd glas. Bij de openslaande schuurdeuren worden extra kozijnen achter het bestaande kozijn geplaatst. In de overige gevels (niet monumentale gevels) zijn extra gevelopeningen voorzien, die de nieuwe woonfunctie van voldoende daglicht en ventilatie voorzien. Zodoende kan de nieuwe woonfunctie voldoen aan de huidige regelgeving.

1.4 Leeswijzer

Dit hoofdstuk bestaat naast de inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven op welke onderdelen het plan past binnen het overheidsbeleid dan wel waarom verantwoord wordt afgeweken. In hoofdstuk 3 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

2.1.1.1 Conclusie ten aanzien van het plan

Onderhavig plan is op basis van de SVIR gelegen in de stedelijke regio genaamd 'de zuidvleugel' met specifiek beleid ten aanzien van een aantal topsectoren. Het gaat om de topsectoren: Agro + food, creatieve industrie, life sciences & health, high tech systemen, chemie en materialen, tuinbouw en uitgangsmaterialen, hoofdkantoren en logistiek. Onderhavig plan betreft de realisatie van een woning en de herbouw van een Wagenschuur tot woning. De omvang is dermate kleinschalig dat er geen directe raakvlakken met de SVIR en/of de topsectoren zijn. Op pagina 49-50 van de SVIR staat dat voor een goede milieukwaliteit voldaan moet worden aan de geldende richtlijnen en normen. In hoofdstuk 3 bij omgevingsaspecten is per milieuaspect gemotiveerd hoe voldaan wordt aan de geldende normen. Er ontstaat geen strijdigheid met de SVIR.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan het Structuurplan Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;

- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
- Rijkswaardwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Veiligheid rond Rijkswaardwegen
- Verstedelijking in het IJsselmeer
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

2.2.2.1 Planspecifiek

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan zeer beperkt raakvlak met dit nationale juridische kader. Het plan maakt geen onderdeel uit van een van de opgesomde projecten.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. Op 9 juli 2014 is door de Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Deze stuurt op hoofdlijnen de ruimtelijke ordening en geeft maatregelen op het gebied van mobiliteit. De provincie integreert met deze visie haar beleid voor mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling, zodat ze elkaar versterken.

Het doel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat houdt in dat de provincie voorziet in een aantrekkelijke leefomgeving met goed functionerend mobiliteitsnetwerk en voldoende ruimte om te ondernemen. De VRM bevat bovendien een nieuwe sturingsfilosofie:

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

De VRM is opgesteld volgens het principe van ontwikkelingsplanologie. Dit betekent dat er geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld wordt nagestreefd, maar wel een perspectief wordt geschetst voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de provincie als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit').

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

2.2.1.1 Conclusie ten aanzien van het plan

Voor onderhavig plan is de provinciale planviewer van de structuurvisie geraadpleegd. Onderstaand is per relevante kaart aangegeven in hoeverre provinciaal beleid van toepassing is op voorliggende locatie. Ten eerste is de kwaliteitskaart beschreven omdat deze kaart zeer wezenlijk is voor de beoogde ontwikkelingen. De relevante beleidsteksten zijn in deze

paragraaf aangehaald. Vervolgens is beantwoord in hoeverre het plan in overeenstemming is met het beleid dan wel gemotiveerd hiervan afgeweken kan worden.

Beleid Ruimtelijke kwaliteit

'De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).'

De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit



Uitsnede Kwaliteitskaart (bron: prov. Zuid-Holland)

Richtpunten:

- *Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van de bodemdaling.*
- *Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.*

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Drie soorten ruimtelijke ontwikkeling

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder. Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke

impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling.



Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.

Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Voorliggende ontwikkeling betreft de sloop en nieuwbouw van een bestaande wagenschuur en de bouw van een nieuwe woning. De nieuwe woning vormt een continuering van de bestaande lintbebouwing langs de Zuidplasweg. Ten zuiden van de nieuwe woning liggen een

viertal bebouwde percelen. Circa 200 meter zuidelijker begint de lintbebouwing die overgaat in de Onderweg. De ontwikkeling houdt geen aanpassing van structurele elementen in. Er worden geen doorgaande wegen doorkruist of omgelegd. Het dijklichaam van de Zuidplasweg, waar het plangebied aan grenst, blijft in zijn geheel behouden. Er is derhalve duidelijk sprake van een inpassing in de bestaande structuur en geen wijziging van de structuur. Op basis van deze indeling van type ontwikkeling is op basis van de VRM de bemoeienis van de provincie beperkt.

Het plan is tevens uitvoerbaar binnen de richtpunten. Het plan dient behoud van het veen te waarborgen en dient gericht te zijn op het beperken van bodemdaling. Het plan dient tevens een bijdrage te leveren in een duurzame waterhuishouding. De ontwikkeling zal de ondergrond niet tot zeer beperkt vergraven. Aantasting van het veen is derhalve verwaarloosbaar. Het plan houdt geen wijziging van het waterpeil in en daarmee ontstaat geen negatief effect op de bodemdaling. In paragraaf 3.13 wordt nader op het aspect water ingegaan.

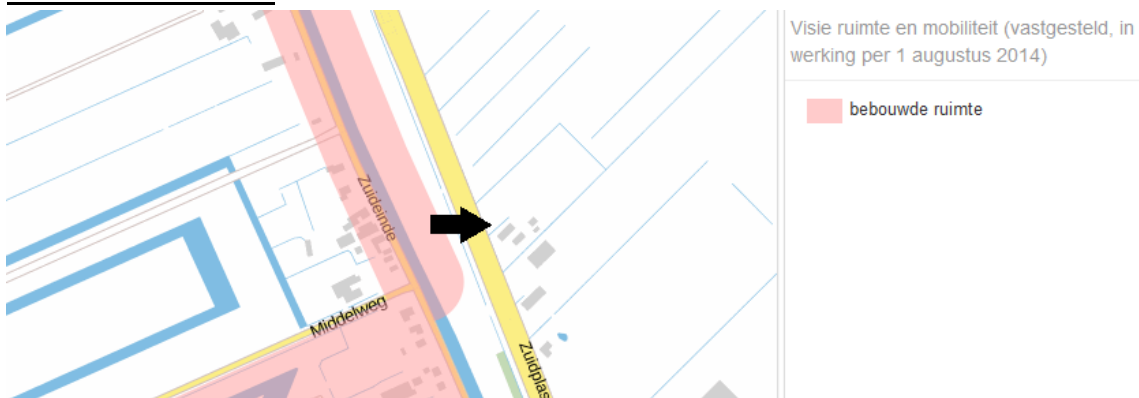
Tot slot ligt het plan niet in één van de specifieke beschermingsgebieden. Er wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ontwikkelingen mogelijk zijn. Aangezien het plan niet gelegen is in één van de beschermingsgebieden zijn dus geen extra voorwaarden van toepassing op de planlocatie.



Uitsnede kaart beschermingsgebieden (bron: prov. Zuid-Holland)

Onderstaand wordt ingegaan op meer specifieke kaarten zoals die opgenomen zijn in de planviewer van de provincie

Kaart beter benutten



Uitsnede kaart beter benutten bebouwde ruimte (bron: prov. Zuid-Holland)

De provincie stelt ten aanzien van beter benutten:

‘De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Verder blijven ook buiten de bebouwde ruimte nieuwe woon- en werklocaties mogelijk en wenselijk.’

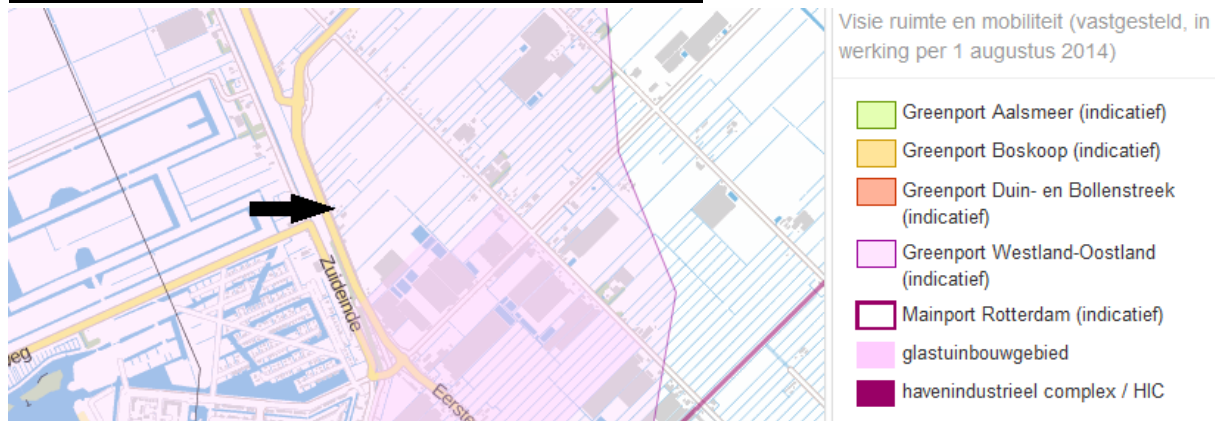
Zowel de bestaande woning en de wagenschuur als de nieuwe woning vallen niet binnen bovenstaande beschrijving en vallen dus onder de definitie van de provincie ten aanzien van ‘bebouwde ruimte’. Tevens valt het gehele plangebied niet binnen de op de kaart aangegeven zone van ‘bebouwde ruimte’.

‘De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor situering van nieuwe woon- werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het Bestaand Stads en Dorpsgebied (BSD). De provincie verstaat daaronder: ‘het stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen infrastructuur’. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. ‘.....’Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. Een deel van die vraag past qua kwaliteit niet daarbinnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn. Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Ook kan de kwaliteit van de groene ruimte aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies. Kortom: wonen werken buiten BSD zijn mogelijk wenselijk. Voor gebiedseigen ontwikkelingen, die de bestaande ruimtelijke kwaliteit in stand houden of verbeteren, beslist de gemeente voortaan zelf. Bij gebiedsvreemde ontwikkelingen blijft de provincie betrokken. Dit is uitgewerkt in paragraaf 1.4.2. ‘

De ladder voor duurzame verstedelijking is een onderdeel van de verordening ruimte en daar wordt nader op ingegaan in de volgende paragraaf. De eigen bevoegdheid voor ontwikkelingen buiten BSD hangt ervan af of het een gebiedsvreemde ontwikkeling betreft. De benoemde paragraaf 1.4.2. is behandeld op de voorgaande alinea's. Het betreft een inpassingsontwikkeling en geen gebiedsvreemde ontwikkeling. De betrokkenheid van de provincie is daarom beperkt.

Tevens voorziet de ontwikkeling in het behoud van de vervallen wagenschuur op het bestaande erf. Door de voorgenomen ontwikkeling ontstaat de mogelijkheid om de wagenschuur te behouden. Zoals aangegeven komt de monumentale status van het pand te vervallen maar de omvang en de uitstraling van het pand blijft behouden. De ontwikkeling vormt zodoende een kwaliteitsverbetering van de groene agrarische uitstraling van het gebied. De toe te voegen woning krijgt eveneens een boerderij achtige uitstraling.

Kaart Logistiek systeem van mainports en greenports



Uitsnede kaart Logistiek systeem van mainports en greenports (bron: prov. Zuid-Holland)

'De provincie kent twee dominante ruimtelijk-economische structuren: een fijnmazig stedelijk systeem, waar kennis en dienstverlening de boventoon voeren, en een complex logistiek-industrieel systeem van mainport en greenports. Beide systemen verschillen van elkaar en hebben potentieel conflicterende belangen.

Elke greenport is anders. De ruimtelijk-economische en logistieke opgaven per gebied vragen daarom om maatwerk. De provincie stapt af van een uniforme aanpak voor de greenports en stapt over naar een programmatische aanpak per greenport.'.....' Westland-Oostland is een glastuinbouwgebied en onderdeel van het stedelijk netwerk. Door herstructurering, modernisering en intensivering van het bestaande areaal moet dit economische cluster zich verder ontwikkelen. Binnen de greenport Westland-Oostland is ruimte voor glasopstanden. Bij uitzondering is er ook ruimte voor weloverwogen vormen van functiemenging, als die het greenportcluster versterken. Bedrijven kunnen worden toegelaten als ze behoren tot de keten glastuinbouw en een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de greenport als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel. De gebiedsgerichte afspraken voor de ontwikkeling van glastuinbouwlandschappen in de Zuidplaspolder wordt ongewijzigd voortgezet.'

Voorliggende planlocatie ligt in het gebied aangeduid als Greenport Westland – Oostland. Het wordt hierbij expliciet niet als glastuinbouwgebied aangeduid. Tevens is de grens van dit gebied indicatief opgenomen op de kaart. Voorliggend plan vormt geen beperking voor de greenport. Aangezien glastuinbouw in de directe omgeving niet wordt nagestreefd vormt voorliggend plan geen potentiële belemmering op het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering' voor toekomstige bedrijven.

Kaart Deltalandschappen



Uitsnede kaart Deltalandschappen (bron: prov. Zuid-Holland)

'In het veenlandschap zet de provincie in op behoud en versterking van het waterrijke en open karakter. Daarnaast is behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen van groot belang. De veenlandschappen combineren een agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden. Deze combinatie maakt de landschappen ook aantrekkelijk als recreatief en toeristisch gebied. Dat is goed te zien in bijvoorbeeld het landschap van Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en het Hollandse Plassengebied.

Het veenlandschap valt voor een belangrijk deel samen met het Groene Hart. Zuid-Holland werkt samen met de andere Groene Hart-provincies en overige betrokken partners. Belangrijke opgaven zijn de aanpak van bodemdaling (paragraaf 4.3.4), behoud van de karakteristieken van het veenweidelandschap, herstructurering van de greenport Boskoop, verbetering van de waterkwaliteit en instandhouding en ontwikkeling van de bijzondere natuurwaarden. Het accent wordt gelegd op innovatiemaatregelen voor de grondgebonden landbouw en alternatieve realisatiestrategieën voor natuurontwikkeling. Het behoud van de belangrijke weidevogelgebieden vraagt om een specifieke vorm van verweving van landbouw en natuur. Met name het waternetwerk en de cultuurhistorische kwaliteiten lenen zich voor verdere ontwikkeling van de mogelijkheden voor recreatie en toerisme. Binnen het veenlandschap laten zich gebieden onderscheiden met een eigen gebiedskarakteristiek en daarbij passende opgave.'

Onderhavig plan houdt het realiseren van een nieuwe woning in en het slopen en herbouwen van een wagenschuur waarin een woning mogelijk gemaakt wordt. Het plan dient de karakteristieken van het veenweidelandschap te behouden. Het plan sluit aan op de bestaande lintbebouwing langs de Zuidplaspasweg. Tevens volgt het perceel het aanwezige slotenpatroon. Het plan houdt daarmee rekening met de voornaamste karakteristieken van het veenweidelandschap.

Gezien bovenstaande conclusies is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de structuurvisie.

2.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening

De Verordening Ruimte bevat gerichte ruimtelijke randvoorwaarden gebaseerd op de Visie Ruimte en Mobiliteit. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening Ruimte daarom regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen - en landgoedbiotopen.

De ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder andere bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. In de provinciale verordening is de ladder in artikel 2 expliciet opgenomen. Jurisprudentie heeft aangetoond dat plannen met een of enkele woningen niet worden gezien als verstedelijking en daarmee niet ladder plichtig zijn. Desalniettemin vormt de ladder wel een bruikbaar instrument ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderstaand is derhalve de ladder wel doorlopen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. In hoofdlijnen moet afgewogen worden of er daadwerkelijk behoefte is aan het plan, dat eerst gezocht moet worden naar een invulling van het plan in het stedelijk gebied en dat de locatie goed bereikbaar is.

2.2.2.1 Conclusie ten aanzien van het plan

Het plangebied betreft de herbouw van een bestaande wagenschuur tot woning en de bouw van een nieuwe woning. De toetsingscriteria van de ladder van duurzame verstedelijking zoals opgenomen in artikel 2 van de verordening zijn van toepassing: ‘

1. *de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;*
2. *in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of*
3. *indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,*
 1. *gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,*
 2. *passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en*
 3. *zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.’*

Om aan te tonen dat voldaan wordt aan een actuele behoefte, onder criterium 1, wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2. betreffende het intergemeentelijke structuurplan. In dit structuurplan is het gebied waar het plangebied in ligt tussen Gouda, Waddinxveen, Nieuwerkerk aan den IJssel, Moerkapelle en Zevenhuizen aangewezen voor transformatie

naar wonen-werken en recreëren. Dit is een omvangrijk gebied waarvoor transformatie beoogd wordt. De behoefte hiervoor is in dit structuurplan aangetoond. Er kan derhalve op basis van het structuurplan aangenomen worden dat er behoefte is aan de toevoeging van één woning zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Criterium 2 van de ladder stelt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien moet worden. De locaties van de wagenshuur als ook de nieuw toe te voegen woning vallen niet binnen de definitie van bestaand stads- en dorpsgebied. Onder voorwaarden, zoals opgesomd onder criterium 3, zijn ook buiten het stads- en dorpsgebied ontwikkelingen mogelijk.

Aan criterium 3 kan voldaan worden omdat de planlocatie gelegen is aan de Zuidplasweg. Dit is een doorgaande provinciale weg waardoor de locatie voldoende ontsloten is. Tevens kan voldaan worden aan de doelstellingen en richtpunten van de Structuurvisie Mobiliteit en Ruimte. Voor de verantwoording hiervan wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1. Tot slot is de planlocatie niet groter dan 3 hectare en vervalt criterium 3 sub 3.

Het plan voldoet derhalve aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Artikel 2.2.1 van de verordening stelt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. In dit artikel wordt aangegeven dat een plan binnen de aard en schaal van het gebied moet passen en aan de richtpunten van de kwaliteitskaart moet voldoen. Zoals verwoord in de voorgaande alinea's wordt voldaan aan de kwaliteitskaart. Het plan past daarmee in de provinciale verordening. De overige voorwaarden van artikel 2.2.1 zijn daardoor niet van toepassing. Omdat het plan niet in een beschermingsgebied valt en er geen richtpunten in het geding zijn is er ook geen specifieke beeldkwaliteitsparagraaf noodzakelijk.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Interregionale Structuurvisie - driehoek RZG

In de Bestuurscommissie Randstad (BCR) is in 2001, mede tegen de achtergrond van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening, afgesproken dat er een transformatieopgave voor de driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda (RZG) bestaat, waarbij groen en water, verkeer en vervoer, bedrijven, glastuinbouw en ook wonen de belangrijkste inrichtingselementen zijn. Deze afspraak op het niveau van de Randstad houdt in dat de opgave voor de driehoek RZG de belangrijkste transformatieopgave van en voor de Zuidvleugel is.

De Interregionale Structuurvisie is vastgesteld in 2004 en vormt de langetermijnvisie en geeft antwoord op de vraag in welke mate en onder welke voorwaarden de driehoek RZG in het algemeen en de Zuidplaspolder in het bijzonder van kleur kunnen verschieten. In het gebied liggen qua woningbouw vooral kansen om tegemoet te komen aan de vraag naar groene woonmilieus. Belangrijk is ook dat de Zuidplaspolder voldoende mogelijkheden behoudt voor de ontwikkeling van bedrijven en van het landbouwontwikkelingsgebied voor de glastuinbouw. De grens van het Groene Hart wordt aangepast om bij de Zuidplaspolder in de provincie Zuid-Holland verstedelijking mogelijk te maken. Specifieke voorwaarden die het rijk stelt aan de integrale ontwikkeling van de Zuidplaspolder zijn: evenwicht tussen woningbouw en bedrijvigheid, optimale afstemming van de verstedelijking op de water-, bodem- en groenopgave van het gebied en behoud van voldoende mogelijkheden voor ontwikkeling van het landbouwontwikkelingsgebied voor de glastuinbouw.

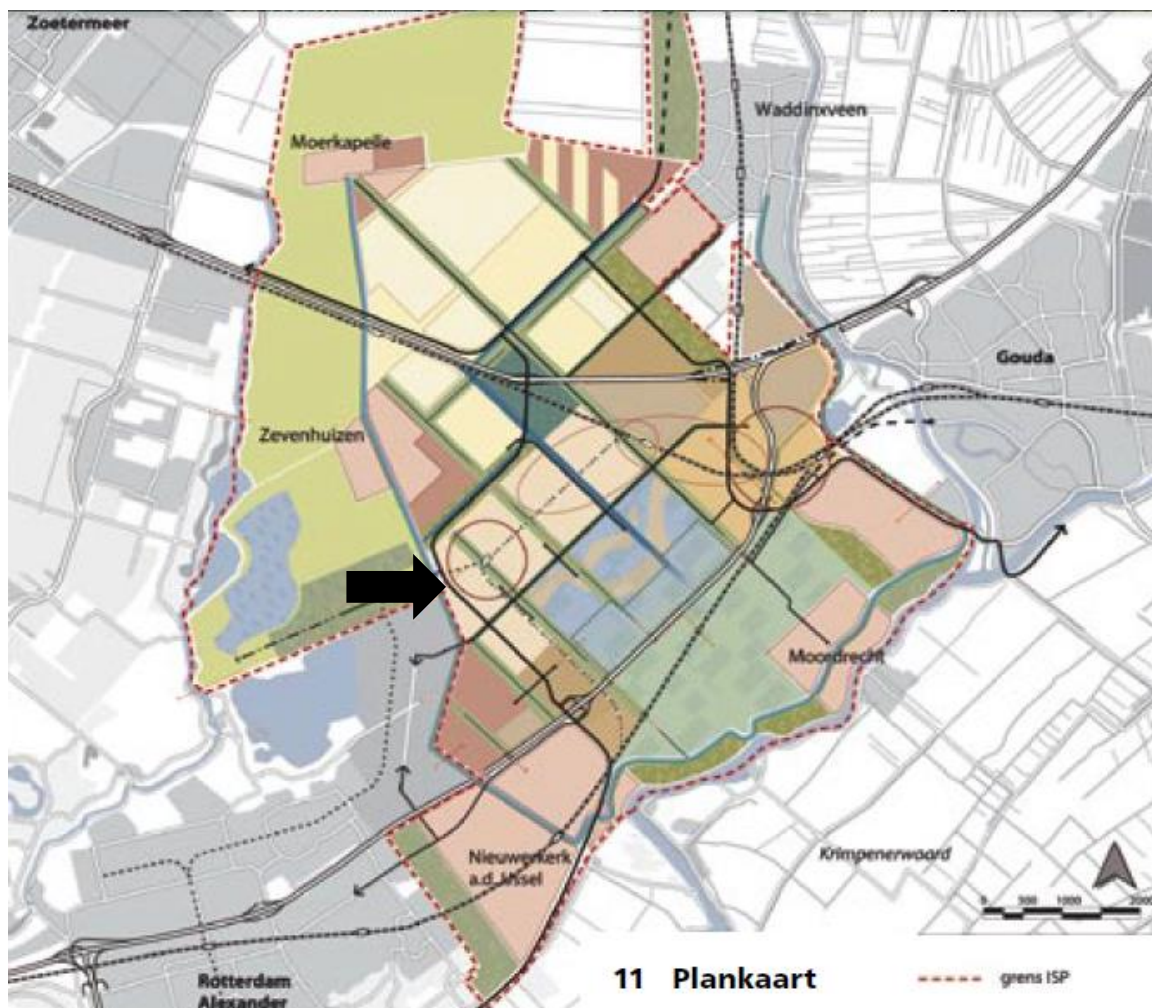
2.3.1.1 Conclusie ten aanzien van het plan

Zoals in de interregionale structuurvisie aangegeven wordt, is de visie geen planfiguur als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De visie vormt input voor de gemeentelijke structuurvisie. Tevens moet de visie nader worden uitgewerkt in een intergemeentelijke Structuurplan. Gezien het schaalniveau en het abstractieniveau van de visie zijn de raakvlakken met onderhavig plan beperkt. Er is tevens geen strijdigheid met de visie geconstateerd.

2.3.2 Intergemeentelijk Structuurplan

Het ISP is de uitwerking van de Interregionale Structuurvisie 2010-2030 en gaat over de ontwikkelingen in de Zuidplaspolder in deze periode, met een nadruk op de periode 2010-2020. Het streven is om de plannen binnen deze periode verder uit te werken en uit te voeren. Het ISP is voor de Zuidplas gemeenten de basis voor het ruimtelijke beleid en vormt het kader voor de bestemmingsplannen. Burgers en bedrijven kunnen geen rechten ontleen aan het ISP.

Het ISP is een gezamenlijk plan van de drie Zuidplasgemeenten (Nieuwerkerk aan den IJssel, Moordrecht en Zevenhuizen-Moerkapelle), de gemeente Gouda en de gemeente Waddinxveen) dat in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, de gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard tot stand is gekomen. In 2006 werd het vastgesteld.



Plankaart intergemeentelijk structuurplan (plangebied nabij pijl)

2.3.2.1 Conclusie ten aanzien van het plan

Het plangebied is, in de intergemeentelijke structuurvisie, aangewezen voor wonen, werken en voorzieningen. De beoogde woning en herbouw tot woning van de wagenshuur sluit aan op het intergemeentelijk beleid. De intergemeentelijke structuurvisie is input voor het gemeentelijke bestemmingsplan Zuidplas-West van de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Zuidplas 2030

In de Structuurvisie Zuidplas 2030 presenteert de gemeente Zuidplas haar ruimtelijke visie tot 2030 en daarna. De structuurvisie beschrijft op hoofdlijnen welke ambities er zijn en welke koers wordt gevolgd om die ambities te verwezenlijken. De Structuurvisie biedt een kader voor de gebieds- en ruimtelijke opgaven die Zuidplas in de komende decennia wil realiseren. Daarmee vormt het document een basis voor onder meer toekomstige bestemmingsplannen. De Structuurvisie Zuidplas 2030 is op 27 november 2012 vastgesteld door de gemeenteraad.

Hieronder een deel van de visie zoals opgenomen in de structuurvisie:

‘Het open agrarisch landschap blijft ook in 2030 kenmerkend voor het buitengebied rond onze dorpen. Sommige delen van het huidige agrarische landschap veranderen tot 2030 en daarna in nieuwe gebieden voor wonen, werken en recreëren. Enerzijds komt dit voort uit het blijvend ontwikkelen van onze dorpen, zoals het investeren in een goed voorzieningenaanbod. Anderzijds komt dit voort uit het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP Zuidplas) uit 2006, waarin een (boven)regionale ontwikkelopgave voor de Zuidplaspolder is geformuleerd. De gemeente Zuidplas staat tot 2030 en daarna voor grote en uitdagende ontwikkelopgaven. We bouwen voor onze eigen inwoners en nieuwe inwoners, die veelal in de omliggende steden zullen werken. Het bouwen doen we primair binnen en aan de bestaande dorpen, maar op termijn ook grootschalig in het middengebied van de Zuidplaspolder. Gezien onze dorpse identiteit is een (sub)urbane benadering van deze verstedelijkingsopgave in het hart van onze gemeente niet gepast.

Daarom ontwikkelt Zuidplas op termijn een vijfde dorp in het middengebied van de Zuidplaspolder. De grote woonopgaven worden gecombineerd met de ontwikkeling van nieuwe werkgebieden, verspreid over onze gemeente. Hierdoor blijft Zuidplas zich ook economisch gezien ontwikkelen als belangrijke speler in de regio. In het noorden ligt het accent op agrarisch grondgebruik, in combinatie met glastuinbouw en daaraan gerelateerde bedrijvigheid.

In het middengebied en zuiden van de Zuidplaspolder voorzien we ruimte voor hoogwaardige en meer reguliere bedrijvigheid als logistiek en productie-industrie. Als gevolg van de ontwikkeling van nieuwe gebieden voor wonen, werken en groen, neemt de beschikbare omvang van agrarisch landschap voor landbouw en veeteelt af.’

2.4.1.1 Conclusie ten aanzien van het plan

Voorliggend plangebied ligt in de structuurvisie nabij het zoekgebied voor de toekomstige uitbreiding van de N219 en voor een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding. Deze weg vormt een hoofdontsluiting voor de toekomstige uitbreidingswijk de vijfde stad. De uitbreiding van de N219 ligt aan de overzijde van de ventweg, de Zuidplasweg, waarmee het plangebied ontsloten wordt. De beoogde ontwikkeling ligt in lijn met de overige bebouwing langs de Zuidplasweg. Het plan vormt daardoor geen belemmering voor deze infrastructurele uitbreiding.

Een tweede ‘pijl’ in de structuurvisie betreft een groen-recreatieve verbinding. Deze verbinding is om de toekomstig beoogde vijfde stad geprojecteerd en maakt verbinding met overige recreatieve gebieden. Voor deze verbinding geldt dat de beoogde ontwikkeling, gelijk als de huidige bebouwing, onderdeel kan uitmaken van de groene recreatieve uitstraling van de

verbinding. Het plan zal door het behoud van de wagenschuur en de boerderij achtige uitstraling van de nieuwe woning bijdragen aan een landschappelijke uitstraling van deze verbindingssas. Evenals bij de infrastructurele uitbreiding geldt hier dat de bebouwing langs de Zuidplaspweg parallel aan deze ventweg loopt. De beoogde recreatieve verbinding zal niet over deze woningen heen gelegd worden. Door in lijn met deze woningen de nieuwbouw te realiseren ontstaat er geen knelpunt voor deze ambities. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet in strijd is met de ambities van de structuurvisie.



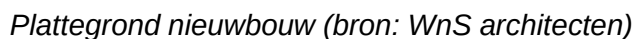
Uitsnede Structuurvisie 2030, (plangebied nabij pijl)

2.4.2 Handboek kwaliteit Zuidplaspolder

Het Handboek is input voor het opstellen van de MER-infra en voor de bestemmingsplannen voor de deelgebieden en zal in de komende jaren gebruikt worden bij de toetsing van de

In het Handboek wordt volstaan met afspraken op hoofdlijnen over de inrichting van de openbare ruimte en over de aanpak van het verdere planproces. Omdat het opstellen van het Handboek parallel liep met de voorbereiding van bestemmingsplannen voor verschillende deelprogramma's zijn diverse oplossingsmogelijkheden al in een vroeg stadium geconfronteerd met de op realisatie gerichte planvorming van het startprogramma. Het Handboek richt zich vooral op die gebieden waar ontwikkelingen de komende 10 jaar gepland zijn. In die deelgebieden waarvoor op de korte termijn geen ontwikkelingen voorzien worden is nu in dit Handboek alleen het strikt noodzakelijke vastgelegd. Dat geldt vooral voor het zogenoemde Ringvaartdorp en Het Nieuwe Midden.

Het Handboek is opgesteld voor de grootschalige transformatie van de Zuidplaspolder en is niet bedoeld als beleidskader voor solitaire ontwikkelingen zoals onderhavig plan. Ten aanzien van voorliggend plangebied is in het Handboek enkel het strikt noodzakelijke vastgelegd.



26

3 Omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

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.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De Wamz verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Dit krijgt gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. 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 per 23 november 2010 vastgesteld beleid. Aan de hand van de hiervan onderdeel uitmakende archeologische verwachtingen- en beleidskaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Een onderzoeksverplichting geldt voor gebieden met een zeer hoge, hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting. Bij de evaluatie van de beleidsadvieskaart is op 23 juli 2013 besloten dat er geen onderzoeksverplichting meer geldt voor gebieden met een lage archeologische verwachting.

3.2.2 Onderzoek

Binnen onderhavig bestemmingsplangebied zijn tot op heden geen archeologische resten bekend. In het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op basis van de beleidsadvieskaart is dit vertaald in het volgende beleid:

Hoge archeologische verwachting: archeologisch onderzoek is verplicht bij plangebieden met een oppervlak gelijk of groter dan 100 m² en bodemingrepen vanaf 0,3 m beneden maaiveld.

3.2.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Om te bepalen of eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische waarden niet aangetast worden is vooruitlopend op de ontwikkeling een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Bureau Voor Archeologie, Rapport 2014.71. Het bureau concludeert: *De beoogde ontwikkeling leidt tot een bodemverstoring tot ca. 80 cm –mv exclusief heipalen. De mogelijke archeologische waarden bevinden zich dieper dan 4 m -mv, derhalve zullen deze alleen worden verstoord door de heipalen. Naar verwachting zal de verstoring beperkt zijn. Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.*

3.3 Bedrijven en milieuzonering

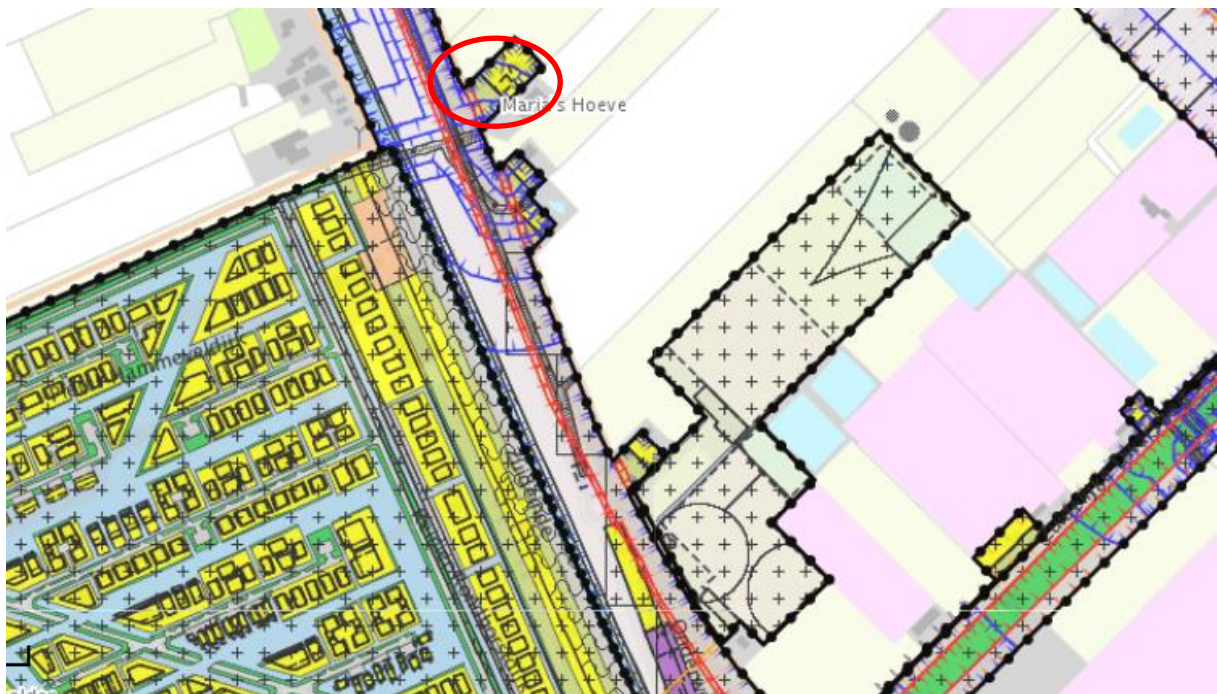
Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

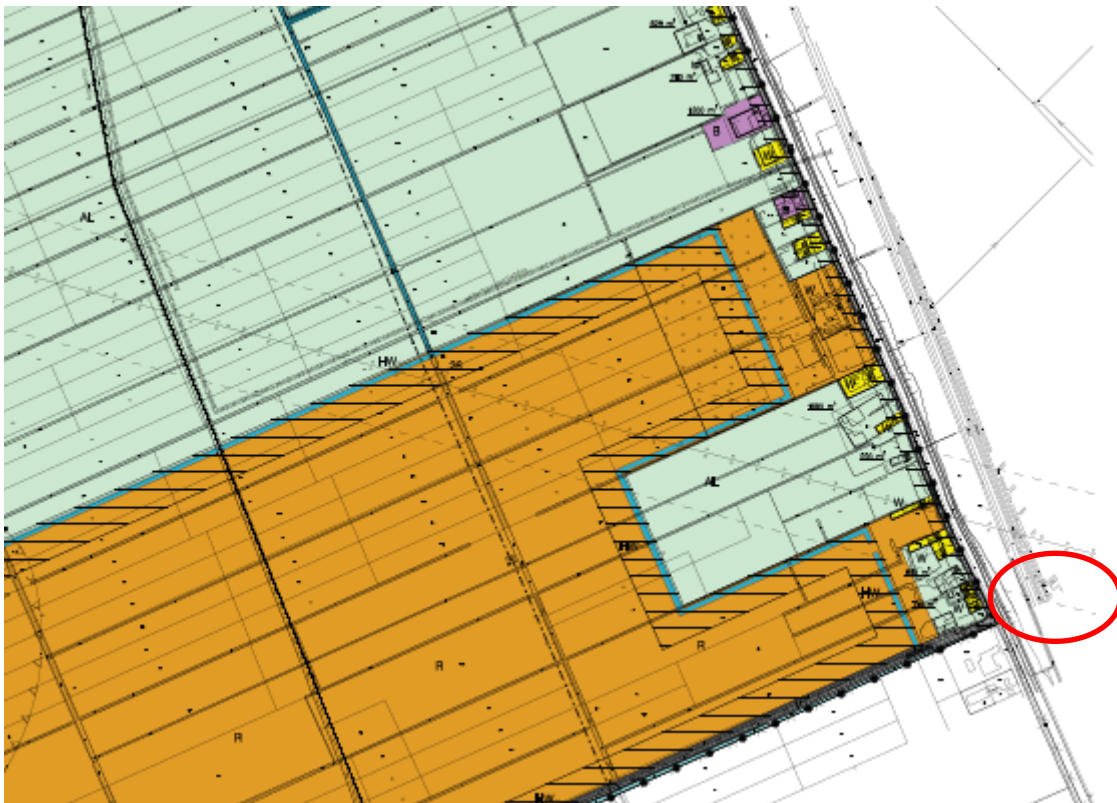
Voor deze afstanden in de brochure zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

3.3.1 Conclusie ten aanzien van het plan

De gronden in het plangebied zijn aangewezen voor wonen en tuin. Om de bestemmingen en eventuele belemmeringen van vigerende bedrijven uit de omgeving in beeld te krijgen zijn de vigerende bestemmingsplannen geraadpleegd. Onderstaand zijn uitsneden van de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.



Uitsnede bestemmingsplannen Zuidplas-West en Zevenkamp Nesselande van de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle (plangebied in rood ovaal)



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Eendragtspolder (plangebied in rood ovaal)

De verbeeldingen van de bestemmingsplannen tonen dat in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven zijn gelegen. Op ruime afstand zijn enkele bedrijven. De meest nabijgelegen bedrijven zijn hierna benoemd:

- Aan de Bierhoogtweg ten noordoosten van het plangebied ligt een strook dat bestemd is als Lintzone. In de Lintzone zijn woningen, bedrijfswoningen en bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Deze Lintzone ligt op 400 meter afstand van het plangebied. Voor bedrijven van categorie 2 moet een afstand van 30 meter worden aangehouden tot gevoelige bestemmingen zoals wonen. Het plangebied houdt derhalve voldoende afstand tot de Lintzone.
- Ten zuidoosten van het plangebied liggen kassen. Hoewel kassen in het bestemmingsplan als Agrarisch zijn aangeduid zijn in de VNG uitgave hier bedrijfscategorieën aan toegekend. Voor kassen met of zonder gasverwarming geldt een categorie 2 en daarmee een aan te houden afstand van 30 meter. De kassen liggen op 250 meter afstand van het plangebied. Er wordt derhalve voldoende afstand tot de kassen aangehouden.
- Aan de noordzijde in bestemmingsplan Eendragtspolder zijn twee bedrijven gevestigd. Dit betreft Zuideinde 9 een handel in motorvoertuigen en bijbehorende onderdelen en Zuideinde 10 een transportbedrijf. Beide bedrijven zijn categorie 2 bedrijven op basis van het bestemmingsplan. Het meest dichtbij gelegen bedrijf aan Zuideinde 10 ligt op 500 meter. Dit is ruim boven de voorgeschreven 30 meter voor categorie 2 bedrijven.
- Aan de zuidzijde aan de Onderweg is een bedrijf gelegen in het bestemmingsplan Zuidplas-West. Het betreft hier eveneens een categorie 2 bedrijf. Het bedrijf ligt op 600 meter van het plangebied en behoudt derhalve ook voldoende afstand.

Gezien bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor voorliggend plan.

3.4 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.4.1 Conclusie ten aanzien van het plan

Om te bepalen of de ondergrond voor de nieuwe woning geschikt is voor het gebruik is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Mol ingenieursbureau, projectnummer 14010. Het onderzoek concludeert dat er geen milieuhygiënisch bezwaar is vanuit het aspect bodem ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling.

Om te bepalen of de ondergrond ter plaatse van de wagenschuur geschikt is voor het beoogde plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Van dit deel is bekend dat een oude niet meer in gebruik zijnde olietank in de ondergrond aanwezig is. Het onderzoek is uitgevoerd door Van Dijk Geo & Milieutechniek, opdracht nummer 151912. Het onderzoek concludeert dat de verontreiniging nabij de olietank die in het verleden aangetroffen is door een natuurlijk afbraakproces verminderd is. Er is geen verontreiniging groter dan 25 m³. De conclusie van het onderzoek is dat er geen milieuhygiënisch bezwaar is vanuit het aspect bodem ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling.

3.5 Externe Veiligheid

3.5.1 Kader / wetgeving

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient vooralsnog plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

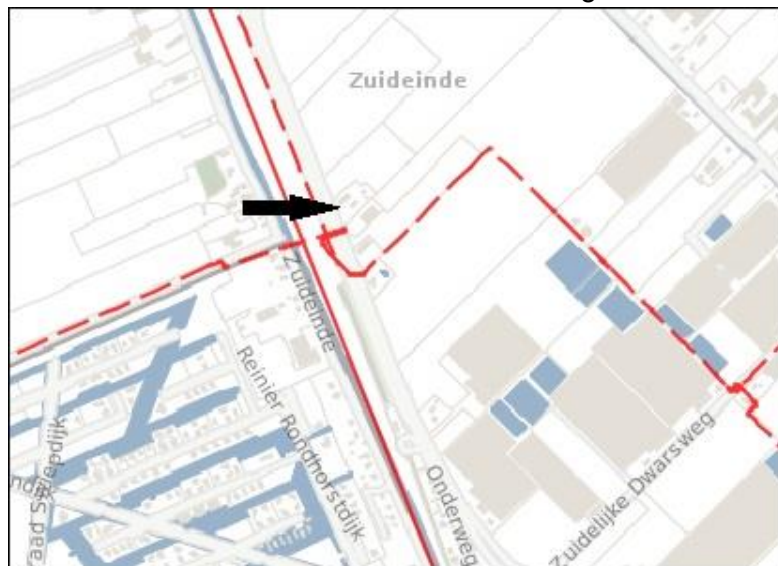
De overheid is momenteel bezig om een Basisnet te ontwikkelen waarin veel regelgeving over vervoer van gevaarlijke stoffen langs Rijks-, vaar, spoor en wegen gebundeld is. Dit Basisnet is al uitgewerkt maar nog niet definitief in werking getreden. Verwacht wordt dat het per 1 juli 2014 in werking zal treden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), een onderdeel van het Basisnet, in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaire Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

3.5.2 Plangebied

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn is de risicokaart geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart, plangebied nabij pijl (bron: IPO)

Transport routes gevaarlijke stoffen

Het plangebied is direct langs de N219 gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Uit tellingen en berekeningen (2008) blijkt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden

risicocontour 10-6 buiten de weg zelf. Het groepsrisico is ter plaatse kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Omdat het hier slechts om 2 (extra) woningen gaat zal het groepsrisico niet significant toenemen.

Buisleidingen

Op basis van de uitsnede van de risicokaart wordt duidelijk dat buisleidingen met gevaarlijke stoffen langs het plangebied liggen. Om te bepalen of het plan uitvoerbaar is in het kader van Externe Veiligheid door Windmill een onderzoek uitgevoerd, rapportnummer P2014.121-01. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat meerdere buizen langs het plangebied liggen waarvan enkele een invloedssfeer hebben die over het plangebied strekt. Het onderzoek concludeert: *'Zowel vóór als ná planrealisatie is geen sprake van een groepsrisico. Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen binnen het plan Zuidplasweg 15 te Zevenhuizen.'*

Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

Er zijn geen Bevi inrichtingen of overige veiligheidsrisico's nabij het plangebied gelegen.

Brandweer

Het plan is voorgelegd aan de brandweer en zij hebben het volgende aangegeven:

- De aanrijdtijd naar Zuidplasweg 15 voldoet niet aan de richtlijn van maximaal 8 minuten (in de huidige situatie is dit 10 minuten). De gemeente moet de afwijking van deze richtlijn motiveren;
- Er moet een (primaire) bluswatervoorziening (minimaal 60 m³/uur) worden aangelegd binnen het plangebied conform de eisen van de brandweer.

In het kader van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is overleg gevoerd tussen WnS-architect en het waterleidingbedrijf Dunea. Het waterleidingbedrijf geeft aan dat de hoofdwaterleiding die langs de Zuidplasweg ligt geschikt is om een brandkraan op aan te sluiten. Voor voorliggend plan wordt daarom voorgesteld om een brandkraan aan de voorzijde van het perceel te realiseren.

Het afwijken van de aanrijdtijd is een knelpunt dat geldt voor de woningen langs onderhavig deel van de Zuidplasweg. Dit knelpunt zal aangepakt moeten worden voor alle betreffende woningen. Er zijn hiervoor meerdere oplossingen mogelijk zoals het aanleggen van een extra bluswatervoorziening of gebruik maken van de omliggende watergangen. Voorliggend bestemmingsplan is niet het instrumentarium waarin het knelpunt van aanrijdtijden opgelost kan worden. In een bestemmingsplan behoren enkel ruimtelijk relevante zaken geregeld te worden. Aanrijdtijden van brandweer vallen hier niet onder.

Het aspect Externe Veiligheid vormt met inachtneming van bovenstaande maatregelen geen belemmering voor het plan.

3.6 Flora en fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

3.6.1 Conclusie ten aanzien van het plan

Om te bepalen of de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor beschermde soorten op of nabij de ontwikkeling is een ecologische Quickscan uitgevoerd door Laneco, Projectnummer 77.14.01. De ecologische Quickscan concludeert dat er geen beschermde soorten benadeeld worden door het plan. Het plan concludeert echter ook dat voor de huismus en vleermuizen nader onderzoek nodig is omdat voor deze soorten op basis van de Quickscan geen uitsluitel over de aan- dan wel afwezigheid gegeven kan worden. Daarnaast concludeert de Quickscan ook dat er geen beschermde natuurgebieden zoals EHS en Natura 2000 gebieden nadelig worden beïnvloed door voorliggend plan.

Om te bepalen of op het terrein vleermuizen en of huismussen gevestigd zijn is een nader veldonderzoek uitgevoerd. Het gaat hier specifiek om de wagenschuur omdat deze bebouwing de enige mogelijke verblijfplaats kan zijn dat als onderdeel van de planvorming verbouwd wordt. Het nader onderzoek is uitgevoerd door Watersnip advies, kenmerk 14A049. Het nader veldonderzoek concludeert dat de wagenschuur geen geschikte verblijfplaats is voor zowel de huismus en vleermuizen. De soorten zijn dan ook niet aangetroffen. De conclusies van het nader veldonderzoek luidt:

5.1.2 Conclusies t.a.v. vleermuissoorten

- *Uit de bureaustudie blijkt dat de Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger in de omgeving van het plangebied voorkomen. In mindere mate komen ook de Rosse vleermuis en Watervleermuis voor in de ruimere omgeving van de planlocatie en in zeldzame gevallen de Meervleermuis.*
- *De muren van de af te breken schuur bevatten geen spouw, kieren of holtes en bieden dus geen verblijfplaats aan vleermuizen.*
- *Bij de af te breken schuur is de ruimte tussen dak en dakbeschot op zich toegankelijk voor vleermuizen maar is ongeschikt vanwege flinke tocht door de gaten in het dakbeschot. Ditzelfde geldt voor de zolder.*
- *Zorgvuldige inspectie van het dak van de af te breken schuur heeft geen enkele aanwijzing (zoals mestsporen) opgeleverd voor het (tijdelijk) in gebruik zijn van het dak bij vleermuissoorten.*
- *Op grond bovenstaande conclusies wordt uitgesloten dat de af te breken schuur regelmatig in gebruik is bij vleermuizen. Niet geheel uitgesloten kan worden dat*

solitaire mannetjesvleermuizen tijdens de voortplantingsperiode incidenteel en kortstondig gebruik maken van de schuur. Om schade aan deze vleermuizen te voorkomen dienen de volgende maatregelen genomen te worden:

- 1. Het aanbrengen van vervangende verblijfplaatsen voor baltsende mannetjesvleermuizen. Hiertoe worden 4 vleermuiskasten binnen het plangebied opgehangen. Deze kasten dienen operationeel te zijn op het moment dat de schuur daadwerkelijk afgebroken wordt.*

Aanschaf en plaatsing van de vleermuiskasten:

Nestkasten kunnen online besteld worden via de volgende sites:

www.vivara.nl/?search=vleermuizenkast of www.beslist.nl – zoeken op ‘vleermuiskasten’. Geschikte kasten zijn bijvoorbeeld het model ‘Oekraïne, zwart en Armenië, zwart van Vivara.

De vier vleermuiskasten dienen opgehangen te worden aan een van de permanent bestaande gebouwen op het erf, op een hoogte van minimaal 3,5 en maximaal 5 meter boven het maaiveld. Hiervoor wordt een luwe plek gekozen, zoveel mogelijk uit de wind en regen. Het is belangrijk dat de aanvliegroute vrij is, dat wil zeggen zonder takken of bladeren voor de opening of onder de kasten.

- 2. Om te voorkomen dat baltsende mannetjes zich tijdens een nieuw voortplantingsseizoen in de schuur vestigen wordt geadviseerd om de schuur na het einde van de huidige voortplantingsperiode (eind oktober) en vóór aankomend voorjaarsseizoen van vleermuizen (eind maart) definitief ongeschikt te maken voor eventueel nog mogelijk kortstondig verblijf van zwervende en baltsende mannetjesvleermuizen. Hiertoe worden de dakpannen van de schuur verwijderd en alle gaten en kieren in de gevels dichtgezet.*
 - 3. Het afbreken van de schuur dient buiten de voortplantingsperiode, te weten half augustus tot eind oktober, plaats te vinden.*
- Het al gerenoveerde achterste gedeelte van de boerderij bevat spouwmuren met ventilatieopeningen en een Oudhollands pannendak dat in goede staat verkeert. Dit gebouw biedt een gunstige omgeving aan vleermuizen als rust- of verblijfplaats.*
 - Hoewel het plangebied op zich geschikt is voor vleermuizen is de locatie voor hen onaantrekkelijk vanwege de ligging in open polderland met veel wind en weinig beschutting en de nabijheid van een drukke verkeersweg (N219). Het valt echter niet uit te sluiten dat het erf in de zomer regelmatig gebruikt wordt door vleermuizen. Van de te slopen schuur is aangegeven dat hij niet geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Op de schuur na blijft het plangebied verder in tact. De functionaliteit van het gebied voor solitaire vleermuizen blijft daarmee behouden.*

- *De nieuw te bouwen schuur wordt eveneens voorzien van spouwmuren met ventilatieopeningen en (in elk geval aan de lijszijde) een Oudhollands pannendak. Daardoor zal de nieuwe schuur wel een gunstige verblijfplaats voor vleermuizen vormen. Het biotoop van de in de omgeving van het plangebied voorkomende vleermuissoorten zal dus door de vigerende plannen mogelijk uitbreiding vinden*

5.1.3 Conclusies t.a.v. de Huismus

- *Bij de af te breken schuur is de ruimte tussen dak en dakbeschot op zich toegankelijk voor de Huismus. Deze ruimte is echter niet aantrekkelijk voor de Huismus vanwege flinke tocht door de gaten in het dakbeschot.*
- *Er heeft een zorgvuldige inspectie van het dak van de af te breken schuur plaatsgevonden, waarbij gewerkt is volgens de Soortenstandaard Huismus van het Ministerie van Economische Zaken (destijds EL&I), hoofdstuk 3.1, stap 1,1: een nest-indicatieve waarneming. Deze inspectie heeft geen enkele aanwijzing opgeleverd voor het in gebruik zijn van het dak bij de Huismus. Mestsporen, restjes nestmateriaal en veren ontbreken. Ook is het dak niet geschikt als foerageergebied voor de Huismus. Op grond hiervan wordt uitgesloten dat de af te breken schuur in gebruik is bij de Huismus.*
- *Buiten deze schuur gerekend blijven alle overige elementen binnen het plangebied ongemoeid. Aantasting van het functioneel leefgebied van de Huismus in het plangebied is dus niet aan de orde. De voorgenomen plannen zullen geen negatief effect hebben op de duurzame staat van instandhouding van de eventueel aanwezige huismussen op enige afstand van de hierboven beschreven locatie.*
- *Het Oudhollands pannendak van het stalgedeelte van de gerenoveerde boerderij is toegankelijk voor de Huismus en biedt een goede nestgelegenheid voor deze soort.*
- *Doordat de nieuw te bouwen schuur eveneens van een Oudhollands pannendak voorzien wordt krijgt de Huismus meer broedgelegenheid binnen het plangebied. Indien er vogelschroten aangebracht worden dient dat gedaan te worden in de vorm van vogelvides, zodat de Huismus toegang heeft tot ruimten onder het dak.*

Op basis van de twee onderzoeken, en na toepassing van bovenstaande maatregelen, kan derhalve geconcludeerd worden dat er geen beschermde soorten in het geding zijn als gevolg van voorliggend plan en vormt het aspect Flora en Fauna geen belemmering voor het plan.

3.7 Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

3.7.1 Conclusie ten aanzien van het plan

Om te bepalen of er een voldoende leef- en woonklimaat gegarandeerd kan worden als gevolg van verkeerslawaaï van de nabijgelegen provinciale weg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Peutz, (rapportnummer O51295-2-RA-001). Het volgende kan per woning geconcludeerd worden op basis van het onderzoek.

Voormalige wagenschuur:

Ten einde de voormalige wagenschuur als woning te kunnen bestemmen zijn diverse maatregelen noodzakelijk. De maatregelen bestaan uit de realisatie van 4 dove delen van gevels (zonder te openen delen). Ondanks het toepassen van meer dan 1 dove gevel wordt voor wat betreft de wagenschuur niet voldaan aan het gemeentelijke hogere waardenbeleid. Ondanks dit feit heeft de gemeente Zuidplas besloten medewerking te verlenen aan de omzetting van de wagenschuur naar een woning. Het college van burgemeester en wethouders stelt voor de wagenschuur gelijktijdig met het vaststellingsbesluit op voorliggend bestemmingsplan een hogere waarde vast van 50 dB.

Nieuw te bouwen woning:

Om de nieuwe woning te kunnen realiseren wordt deze woning uitgevoerd met drie dove gevels en een serre. Na toepassing van de drie dove gevels en het realiseren van de serre is voor deze woning geen hogere waarde procedure noodzakelijk.

Bij de uitwerking van het plan zal voldaan worden aan het gestelde in het akoestisch onderzoek. De eisen uit het akoestisch onderzoek, die opgenomen zijn in de voorwaarden van de hogere waarden, zijn als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de wagenschuur en de extra woning kan dan ook niet verleend worden zonder toepassing van de voorwaarden.

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.

3.8.1 Conclusie ten aanzien van het plan

Nabij voorliggend plangebied liggen diverse kabels en leidingen. De vrijwaringszone van deze kabels en leidingen liggen over het plangebied. Deze vrijwaringszones zijn als dubbelbestemmingen opgenomen. In de dubbelbestemming staat dat enkel roeren van de

grond is toegestaan mits de leidingbeheerder toestemming geeft. Hierdoor is de veiligheid van omwonenden en de instandhouding van de leidingen gewaarborgd.

3.9 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden.

3.9.1 Conclusie ten aanzien van het plan

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing gaat in op de bouw van een nieuwe woning en het ombouwen van een wagenschuur tot woning. Onderhavig plan betreft dan ook geen realisatie van een gevoelige bestemming.

Ten tweede voldoet een plan in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 100.000 m². De hele ontwikkeling blijft dan ook ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Tot slot is bepaald wat de huidige luchtkwaliteit is in en nabij het plangebied. Hiervoor is de site Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd. Onderstaande afbeeldingen tonen de meetresultaten ten aanzien van fijn stof en stikstofdioxide in 2013.



Uitsnede fijnstofkaart met globale planbegrenzing 2013 (bron: site Atlas voor de Leefomgeving)



Uitsnede stikstofkaart met globale planbegrenzing 2013 (bron: site Atlas voor de Leefomgeving)

De fijnstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van fijnstof tussen de 21-22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is. Aan de zuidzijde langs het Zuideinde is incidenteel een concentratie van 22-23 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig.

De stikstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van stikstof tussen de 25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is. Gedeeltelijk is ook een concentratie tussen de 30-39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig. Beide waarden blijven onder de grenswaarden. Geconcludeerd kan worden dat de bestaande luchtkwaliteit voldoende is voor het beoogd gebruik.

3.10 M.E.R.

3.10.1 Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet

worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project)mer noodzakelijk is; de activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

Een (project- of besluit)-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). In geval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

3.10.2 Conclusie ten aanzien van het plan

Voorliggend plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet. Dit betekent dat er sprake is van een vormvrij mer beoordeling. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

3.11 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

3.11.1 Conclusie ten aanzien van het plan

Verkeer

Onderhavig plan betreft de realisatie van een woning ten noorden van de boerderij en het ombouwen van een wagenshuur tot woning. De bestaande verkeerstructuur is vastgelegd in het bestemmingsplan en zal als gevolg van onderhavig plan niet wijzigen. Het effect van de twee woningen op de verkeersstructuur is nihil.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte te bepalen moet uitgegaan worden van de Beleidsnota parkeernormen gemeente Zuidplas. In de nota is duidelijk beschreven voor welke gebieden welke normen van toepassing zijn. Voor onderhavige planlocatie geldt een maximale parkeernorm voor een matig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom van 2,6 parkeerplaatsen per woning. Parkeren in onderhavig plan vindt plaats op eigen terrein. Er is meer dan voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

3.12 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water.

In het Nationaal Waterplan staan 5 ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstromingen te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics), zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet

dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.

Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard

Het algemene beleid van het Hoogheemraadschap is dat in de Zuidplaspolder geen peilverlaging meer wordt toegestaan. Daarbij wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk peil om de kwel terug te dringen en de bodemstabiliteit te bevorderen. Voor het toekomstig watersysteem streeft het Hoogheemraadschap twee belangrijke doelen na. De eerste is om peilgebieden samen te voegen. Daarmee kan de veerkracht van het watersysteem worden vergroot en ontstaan betere ecologische uitwisselingsmogelijkheden in de polder. De tweede is het introduceren van een andere vorm van peilbeheer, waarbij het huidige stelsel van zomer- en winterpeilen in de gehele Zuidplaspolder wordt vervangen door een meer natuurlijke vrije fluctuatie van het peil binnen een bepaalde bandbreedte. In het winterhalfjaar zal het peil in het algemeen tegen het hoogste peil van de bandbreedte aanzitten en in het zomerhalfjaar uitzakken naar het laagste peil. In geval van neerslag zal pas water worden afgevoerd als het hoogste peil van de bandbreedte wordt overschreden. Bij droogte zal alleen water worden ingelaten om het laagste peil van de bandbreedte te handhaven.

Waterbeheerplan 2016-2021

Op 29 juni 2016 is het Waterbeheerplan 2016-2021 (WBP) vastgesteld. Met het nieuwe Waterbeheerplan staat het hoogheemraadschap voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving.

Het hoogheemraadschap voert de taken uit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten, draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied en vergroot de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van het watersysteem. Het hoogheemraadschap gaat actief in gesprek met de omgeving, staat open voor initiatieven van inwoners, bedrijven en partners en stimuleert particuliere initiatieven, die kunnen bijdragen aan duurzaam waterbeheer.

Een belangrijk deel van het beleid van het hoogheemraadschap (met onder andere het vergunningenbeleid) kunt u vinden op de website: www.hhsk.nl/diensten/publicaties.

3.12.1 Conclusie ten aanzien van het plan

Waterberging

Bij een toename van het oppervlak aan verharding met 500 m² of meer dient de toename aan verharding te worden gecompenseerd. De toename van verharding van het plan blijft echter onder de 500 m².

Demping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd. Als binnen het plangebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie dient elders in hetzelfde peilvak gecompenseerd te worden. In het plangebied wordt geen demping van oppervlaktewater toegestaan.

Gebruik materialen

Voor de nieuwbouw worden materialen die de kwaliteit van het regen- en oppervlaktewater negatief beïnvloeden, zoals uitlogbare materialen als koper, zink, lood of geïmpregneerd hout, niet dan wel zo min mogelijk toegepast.

Watertoets

Voorliggend plan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap, zie bijlage 9. Het waterschap heeft een positief advies verstrekt voor het plan.

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 kaart 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.

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

4.3 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 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

Artikel 3 Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen voor de gronden aan de voorzijde van de woningen gericht op de openbare weg. Deze bestemming is opgenomen om bebouwing tussen de hoofdbebouwing en de weg te voorkomen. Hiermee wordt een rommelig straatbeeld voorkomen. Deze methodiek komt overeen met het vigerende bestemmingsplan voor de locatie: 'Zuidplas West'.

Artikel 4 Wonen

De bestemming wonen is opgenomen voor de bestaande boerderij, de nieuwe woning en de wagenschuur die omgebouwd wordt tot woning. Met een aanduiding is aangegeven dat binnen het bouwvlak drie woningen mogelijk zijn. De regels komen overeen met het vigerende bestemmingsplan voor de locatie: 'Zuidplas West' gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle.

4.5 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn diverse algemene bepalingen ten aanzien van bebouwing opgenomen. Hierbij gaat het om algemene regels ten aanzien van ondergronds bouwen, parkeren, overschrijding bouwgrenzen etc. Daarnaast is de Bouwverordening deels niet van toepassing verklaard.

Artikel 7 Algemene gebruiksregel

De algemene gebruiksregel is opgenomen om te verzekeren dat het gebruik zoals bedoeld in dit plan tevens overeenkomstig is met het toegestaan gebruik volgens de Wet geluidhinder.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

In het plangebied liggen diverse ondergrondse leidingen. Om deze leidingen te beschermen zijn deze leidingen incl. de bijbehorende veiligheidszones als gebiedsaanduidingen opgenomen in het voorliggende plan. In de regels is aangegeven onder welke voorwaarden op deze gronden gebouwd mag worden of in deze gronden gegraven mag worden.

Artikel 9 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.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. Daarnaast zijn in de wijzigingsregels regels opgenomen ten behoeve van de verlegging en verwijdering van de dubbelbestemmingen Leiding – Gas – 1.

Artikel 11 Overige regels

Betreft een standaard regel dat aangeeft dat de wettelijke regels waarnaar in dit plan verwezen wordt, van toepassing zijn zoals die gelden ten tijde van het vaststellen van dit plan.

4.6 Overgangs- en slotregels**Artikel 12 Overgangsrecht**

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (paragraaf 3.2 Bro).

Artikel 13 Slotregel

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

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Exploitatieplan

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

Exploitatieplan

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.

5.1.2 Kostenverhaal

Het voorliggende plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Ten aanzien van de voorziene ontwikkeling is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De initiatiefnemer zal de gronden binnen het plangebied voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp maken. Daarnaast zijn afdoende bepalingen opgenomen over het kostenverhaal inzake de gemeentelijke inzet alsmede eventuele kosten als gevolg van planschadevergoedingen. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd. Omdat het kostenverhaal middels de anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd en geen noodzaak bestaat tot het opleggen van een tijdvak of fasering dan wel tot het stellen van eisen of regels, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 28 september 2016 gepubliceerd in Hart van Holland.

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 is het (voor)ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden. Er zijn geen inhoudelijke opmerkingen op het plan gegeven.

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. Besloten is om in dit geval geen inspraakprocedure te voeren, eventuele 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 ter inzage gelegen van 26 januari tot en met 8 maart.. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder schriftelijk en/of mondeling zienswijzen kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

5.2.3 Vaststellingsfase

Het bestemmingsplan zal binnen 12 weken na terinzagelegging door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzagelegging kan door belanghebbenden 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.

6. Bijlagen

1. B&W-besluit, 23 juli 2013, registratienr: B13.000386, gemeente Zuidplas
2. Archeologisch onderzoek, Bureau Voor Archeologie, Rapport 2014.71. 11 september 2014
3. Verkennend Bodemonderzoek Nieuwe woning, Mol ingenieursbureau, Projectnummer 14010, 7 juni 2012
4. Verkennend Bodemonderzoek Wagenshuur, Van Dijk Geo & milieutechniek, Opdrachtnummer 151912, 17-11-2014
5. Onderzoek Externe Veiligheid (buisleidingen), Windmill, rapportnummer P2014.121-01, 15 september 2014
6. Quicksan Flora & Fauna, Laneco, Projectnummer 77.14.01, 30 april 2015
7. Vleermuis en huismus onderzoek, Watersnip Advies, Kenmerk 14A049, oktober 2015
8. Akoestisch onderzoek, Peutz, Rapportnummer O51295-2-RA-001, 30 april 2015
9. Watertoets, Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard 20160520-40-13007, 20-5-2016