

beheersverordening

Partiële herziening beheersverordening

Eendragtspolder, Oud Verlaat en

Zevenhuizerplas

Gemeente Zuidplas



Planstatus: *Vastgesteld*

Plan identificatie: *NL.IMRO.1892.HerzBvEdpOVlaatzhp-Va01*

Datum: *2022-02-16*

Contactpersoon Buro SRO: *L. Toppen | H.J.M. van Arendonk*

Kenmerk Buro SRO: *SR210123*

Opdrachtgever: *Zuidplas*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Te herziene onderwerpen	7
2.1 Parkeerregeling	7
2.2 Regeling archeologie	7
2.3 Begrippen ten aanzien van wonen	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	13
4.1 Milieu	13
4.2 Water	13
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.4 Natuurwaarden	13
Hoofdstuk 5 Juridische regeling	14
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	15
6.1 Beheersverordening	15
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6.3 Economische uitvoerbaarheid	16

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Parapluherzieningen Archeologie en Parkeren

Op 6 maart 2018 is de beheersverordening 'Eendragtspolder, Oud Verlaat en Zevenhuizerplas' vastgesteld. Tegelijkertijd is het paraplubestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie' voor de gehele gemeente vastgesteld. Op 24 april 2018 is het paraplubestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren' vastgesteld.

De parapluherziening is niet een zelfstandig ruimtelijk plan met een integrale planologische regeling voor het gebied waarop de herziening betrekking heeft. Zoals met name uit de regels van de parapluherziening en ook uit de daarbij behorende toelichting blijkt, is deze herziening een besluit dat er slechts toe strekt de voor het grondgebied al vastgestelde ruimtelijke plannen te wijzigen door aan die plannen voorschriften over parkeren en archeologie toe te voegen. Dit is voor bestemmingsplannen mogelijk. Voor beheersverordeningen echter niet.

In artikel 3.39, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) is bepaald dat op het tijdstip van inwerkingtreding van een bestemmingsplan voor een gebied waarvoor een beheersverordening geldt, de beheersverordening vervalt voor zover zij op dat gebied betrekking heeft. Dit zou betekenen dat de beheersverordening 'Eendragtspolder, Oud Verlaat en Zevenhuizerplas' zou zijn vervallen voor zover de paraplubestemmingsplannen wijzigingen aanbrengen in de beheersverordening. Dit is niet de bedoeling geweest van de raad.

De Raad van State heeft dan ook geoordeeld dat paraplubestemmingsplannen, voor zover het betreft het gebied waarop de beheersverordening van toepassing is, moeten worden geacht te zijn vastgesteld in strijd met artikel 3.1 van de Wro. Te meer nu er geen misverstand behoort te bestaan welk planologisch regime geldt, moeten de parapluherzieningen in zoverre onverbindend worden geacht. Hiermee zijn grote delen van de paraplubestemmingsplannen niet geldig binnen het gebied van de beheersverordening. De uitspraken zijn na te lezen op

<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2020:217> en
<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2020:2519>.

In de gemeente Zuidplas zijn drie beheersverordeningen van kracht. Alle drie de beheersverordeningen krijgen hun eigen herziening. Om de parkeerregeling en de archeologieregeling hierin van toepassing te kunnen laten zijn, wordt er voor deze beheersverordening een herziening opgesteld.

1.1.2 Verkamering

Bij de gemeente Zuidplas komen met enige regelmaat meldingen binnen van overbewoning, verkamering en overlast in koopwoningen. Het komt vaker voor dat (eengezins) woningen worden gekocht enkel en alleen met het doel deze te verhuren aan meerdere personen die geen huishouden vormen, zoals arbeidsmigranten. Hierdoor kunnen ongewenste situaties ontstaan zoals slechte woonomstandigheden, mogelijke uitbuiting en (parkeer)overlast in wijken en buurten. Bijkomend nadelig effect is dat dergelijke woningen vaak ver boven de vraagprijs worden gekocht; kamergewijze verhuur is dermate lucratief dat 'normale' woningzoekenden buiten spel worden gezet. Handhaving is momenteel vrijwel niet mogelijk op grond van bestaande regelgeving. Om te komen tot een meer eenduidige regelgeving over de (on)mogelijkheden bij verkamering in Zuidplas is het nodig om te zorgen voor een eenduidige hantering van begrippen binnen de gemeente. Dat is nu binnen de bestemmingsplannen onvoldoende geregeld.

Handhavingskader bij ongewenste verkamering

Eigenaren en (ver)huurders zijn gebonden aan wet- en (lokale) regelgeving rondom (over)bewoning van woonruimte, zoals: het huurrecht, bouwbesluit, bestemmingsplan en de huisvestingsverordening.

Deze kaders geven aan welk type bewoning, waar, wanneer en door wie mogelijk zijn. Bij gebruik van een woning anders dan als zelfstandige woning door een enkel huishouden kunnen ongewenste situaties ontstaan. Kamerverhuur kan worden gereguleerd met verschillende instrumenten. Hierbij zijn o.a. de volgende richtlijnen van belang:

1. Bouwbesluit: (brand)veilig gebruik

Woonruimte dient te voldoen aan eisen uit het bouwbesluit en de bouwverordening om o.a. de (brand)veiligheid van de bewoners en omwonenden te kunnen waarborgen. In art. 7.18 Bouwbesluit 2012 staat dat het gebruiksoppervlak van woonruimte of een kamer minimaal 12 m² per persoon mag zijn. Voor een woonwagen is dat 6 m² per persoon. Vanaf bewoning door 10 personen dient er een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik te worden aangevraagd. Vanaf 5 personen is een gebruiksmelding vereist. Bij meldingen van overbewoning of kamerverhuur toetst ODMH of de richtlijnen vanuit het bouwbesluit worden gehanteerd. Zo niet, dan wordt verzocht om legalisatie.

2. Bestemmingsplan: toegestaan gebruik van een gebouw

Het gebruik van een gebouw moet overeenkomstig het gebruik in het bestemmingsplan zijn. In het bestemmingsplan is omschreven wat het gewenste gebruik is van gebouwen en bouwwerken en wat de planologische visie is op woonsituaties. In Zuidplas komt de definitie 'woning' slechts 36 keer voor, de definitie huishouding en wooneenheid komen ieder 5 keer voor. De gemeente heeft in totaal ruim 200 vigerende bestemmingsplannen. In Zuidplas is vaker niets omschreven dan wel. Omdat er geen eenduidige omschrijving is van de begrippen wonen en deze maar relatief weinig voorkomen in bestemmingsplannen, is in veel gevallen bewoning door eenpersoonshuishoudens en kamerverhuur gewoon mogelijk. Het ODMH heeft vaak geen grond om op te treden, omdat het bestemmingsplan (te veel) ruimte biedt. Wel kan het ODMH optreden als een woning onrechtmatig wordt gebruikt in strijd met het bestemmingsplan.

3. Huisvestingsverordening: wijzigingen in de woningvoorraad

In de Huisvestingsverordening 2019 van de gemeente Zuidplas zijn regels opgenomen over de verdeling, toewijzing en wijziging van schaarse sociale huurwoningen. Het werkingsgebied voor vergunningen t.b.v. wijzigingen in de woningvoorraad betreft alle zelfstandige woningen. Zo is een voorraadvergunning nodig als een woning geheel of gedeeltelijk onttrokken, samengevoegd, gevormd, gesplitst of omgezet wordt naar kamers. De gemeente kan bij het verstrekken van de voorraadvergunning voorwaarden en voorschriften stellen aan het leefmilieu en goed verhuurderschap. Slechts een enkele keer per jaar worden dergelijke vergunningen aangevraagd. Het vermoeden is dat men vaker zonder voorraadvergunning een zelfstandige woning oneigenlijk gebruikt. Handhaven op grond van de huisvestingsverordening kan slechts als door een toezichthouder geconstateerd is dat er sprake is van oneigenlijk gebruik.

1.1.3 Begrenzing besluitgebied

De gemeente Zuidplas heeft momenteel drie beheersverordeningen welke samen grote delen van de gemeente beslaan. Deze partiele herziening heeft betrekking op de beheersverordening Eendragtspolder, Oud Verlaat en Zevenhuizerplas. Elke beheersverordening wordt herzien middels een gelijklopende partiele herziening. De andere beheersverordeningen zullen op gelijklopende wijze worden aangepast. Om de begrippen te verankeren in de geldende bestemmingsplannen zullen deze begrippen ook worden opgenomen in een verzamelplan voor het overige deel van de gemeente, met uitzondering van bestemmingsplannen die in dezelfde periode in procedure zijn als onderhavige bestemmingsplannen of op korte termijn alsnog worden herzien.

Onderhavige beheersverordening richt zich op de vastgestelde beheersverordening 'Eendragtspolder, Oud Verlaat en Zevenhuizerplas'. De voorliggende herziening voorziet in een parapluregeling voor de parkeerregeling, de regeling voor archeologie en de verkamering. Meer hierover is uitgewerkt in hoofdstuk 2. De beheersverordening waarop deze herziening betrekking heeft, is opgenomen in de toepassingsbepaling van artikel 2 van de regels.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de toelichting op het proces van de beheersverordening, hoofdstuk 3 op de te herziene onderdelen van de betreffende beheersverordening. In hoofdstuk 4 wordt uitgelegd op welke wijze de juridische regeling in elkaar zit en ten slotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Te herziene onderwerpen

2.1 Parkeerregeling

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige bepalingen – waaronder de parkeernormbepaling – uit de Bouwverordening komen te vervallen. Als gevolg hiervan hebben deze bepalingen geen aanvullende werking meer op bestemmingsplannen, zodat bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening aan gemeentelijke parkeernormen kan worden getoetst. De wetgever heeft een overgangperiode ingesteld tot 1 juli 2018; in deze termijn zorgt het overgangsrecht ervoor dat de parkeernormen uit de Bouwverordening van toepassing blijven voor alle plannen die zijn vastgesteld vóór 29 november 2014.

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. Zuidplas wenst dan ook over de mogelijkheid tot het stellen van eisen aan het parkeren te beschikken. Hiertoe zijn in de bestemmingsplannen die na 29 november 2014 zijn vastgesteld regels ten aanzien van het aspect 'parkeren' opgenomen. De plannen die echter in deze beheersverordening zitten hebben deze regeling nog niet.

Het doel van deze partiële herziening is het overnemen van de eenduidige regeling ten aanzien van het aspect 'parkeren' in Zuidplas. Deze partiële herziening vormt de juridische vertaling van het geactualiseerde parkeerbeleid.

2.2 Regeling archeologie

In november 2010 is de beleidsnota Archeologie vastgesteld, die daarna op grond van een tussentijdse evaluatie één keer is aangepast. Deze beleidsnota geeft een gedetailleerde beschrijving van de onderzoeksopzet, het archeologisch verwachtingsmodel van Zuidplas, de achtergronden van wetgeving en beleidsadviezen, de landschappelijke ontwikkeling van Zuidplas en tenslotte de bewonings- en ontginningsgeschiedenis van Zuidplas. Het archeologiebeleid is vertaald in de bestemmingsplannen, waarmee voldaan wordt aan de eisen van de Monumentenwet 1988 (nu de Erfgoedwet).

Onderdeel van de beleidsnota Archeologie is de archeologische waarden-, verwachtingen- en beleidskaart. Door nieuwe inzichten, ontwikkelingen en uitgevoerde onderzoeken is deze kaart aan verandering onderhevig en hebben diverse actualisaties plaatsgevonden. Door deze actualisaties is de archeologische verwachting van gebieden veranderd, met als gevolg dat er minder snel onderzoek hoeft plaats te vinden. Het meest recente geactualiseerde archeologiebeleid is vastgelegd in de in juni 2017 opgestelde nota "Actualisatie archeologische beleidskaart gemeente Zuidplas", dat als aanvulling op de in 2010 vastgestelde beleidsnota gezien dient te worden. In januari 2018 zijn nog enkele redactionele wijzigingen aan deze nota aangebracht.

Het archeologiebeleid dient te worden verankerd in bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Elke gemeente heeft de wettelijke verplichting om bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten. In Zuidplas is in nagenoeg alle ruimtelijke plannen archeologie al geregeld. Deze plannen dateren echter van vóór het geactualiseerde archeologiebeleid. Door deze partiële herziening wordt in de beheersverordening het geactualiseerde archeologiebeleid gestandaardiseerd opgenomen.

Het doel van deze herziening is het overnemen van de eenduidige regeling met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden in Zuidplas. Deze partiële herziening vormt de juridische vertaling van het geactualiseerde archeologiebeleid.

2.3 Begrippen ten aanzien van wonen

Om de leefbaarheid van de buurten te beschermen door concentratie en overbewoning tegen te gaan zullen een aantal begrippen toegevoegd worden aan de beheersverordening. Hiermee ontstaat een eenduidige hantering van begrippen binnen de gemeente Zuidplas.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen de beheersverordening wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren.

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het plangebied. Op rijks- en provinciaal niveau zijn dit onder andere de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" en de "Omgevingsvisie Zuid-Holland", die verder zijn uitgewerkt in onder andere het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening". Deze beleidsnota's geven geen specifieke uitgangspunten voor het verordeninggebied en zullen dan ook niet benoemd worden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In de Erfgoedwet is de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland gebundeld om het cultureel erfgoed in Nederland beter te kunnen beschermen. De wet vervangt een zestal wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

- Monumentenwet 1988;
- Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten;
- Wet tot behoud van cultuurbezit;
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 inzake onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen;
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

Voor het eerst is er daarmee één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

In de Erfgoedwet staat wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan en is vastgelegd hoe met erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Rijksoverheid heeft overbodige regels geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf neergelegd, dit in het vertrouwen dat de sector voldoende kennis, deskundigheid en betrokkenheid heeft om de zorg voor het cultureel erfgoed in de praktijk waar te maken.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Zuidplas 2030

De structuurvisie Zuidplas 2030 - Ruimte voor dorps wonen in de Randstad is op 27 november 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Zuidplas. In de structuurvisie wordt de ruimtelijke visie tot 2030 weergegeven. De structuurvisie biedt een kader voor alle gebieds- en ruimtelijke opgaven die de

gemeente in de komende decennia wil realiseren. De pijlers voor de gemeente Zuidplas richten zich met name op het open agrarisch landschap, grote woonopgaven, nieuwe werkgebieden en ruimte voor groen en recreatie.

In de structuurvisie wordt de gemeentelijke visie op de thema's 'Wonen en Voorzieningen', 'Werken', 'Groen en Recreatie', 'Verkeer en Infrastructuur' en 'Milieu en Duurzaamheid' beschreven en in een themakaart weergegeven. De vijf themakaarten vormen als geheel de Structuurvisiekaart Zuidplas 2030. De volgende afbeelding geeft een uitsnede van de structuurvisiekaart weer.



Uitsnede structuurvisiekaart (bron: Structuurvisie Zuidplas 2030)

Het opstellen van de partiele herziening van de beheersverordening past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.4.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

Het college van burgemeester en wethouders van Zuidplas heeft in september 2013 de beleidsregel "Beleidsnota Parkeernormen" vastgesteld. In deze beleidsregel zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Zuidplas wil de vraag naar parkeergelegenheid op zodanige wijze faciliteren dat de kwaliteit van de openbare ruimte blijft behouden. Als aan een ruimtelijke ontwikkeling geen voorwaarden kunnen worden gesteld, dan wordt de parkeerbehoefte afgewenteld op het openbaar gebied. Omdat dit gebied hier vaak niet in kan voorzien, kan dit leiden tot overlast bij de bestaande gebruikers van de openbare ruimte. Door het stellen van parkeernormen wordt enerzijds voorkomen dat door nieuwe ontwikkelingen overlast ontstaat en anderzijds wordt de bereikbaarheid van de nieuwe functies gewaarborgd.

Het doel van deze nota is dan ook om ervoor te zorgen dat voldoende parkeerplaatsen bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, et cetera) worden gerealiseerd. Centraal staat dat de veroorzaker van de parkeervraag verantwoordelijk is voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Bij het bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen voor het parkeren of stallen van auto's, dient met de in deze beleidsregel opgenomen normen rekening te worden gehouden. Daarnaast zijn in dit document regels opgenomen onder welke voorwaarden van de parkeernormen afgeweken mag worden. Met deze beleidsregels wordt duidelijkheid en rechtszekerheid geboden aan aanvragers en belanghebbenden.

Het is mogelijk dat binnen de looptijd van deze parapluperziening de beleidsregel "Beleidsnota Parkeernormen" wordt geactualiseerd. In dat geval geldt de nieuwe beleidsregel en dient getoetst te worden aan de inhoud van de dan geldende parkeernormen.

3.4.3 Gemeentelijk archeologiebeleid

Het gemeentelijk archeologiebeleid is uiteengezet in de in november 2010 vastgestelde beleidsnota Archeologie. Deze beleidsnota geeft een gedetailleerde beschrijving van de onderzoeksopzet, het archeologisch verwachtingsmodel van Zuidplas, de achtergronden van wetgeving en beleidsadviezen, de landschappelijke ontwikkeling van Zuidplas en tenslotte de bewonings- en ontginningsgeschiedenis van Zuidplas. Onderdeel van de beleidsnota Archeologie is de archeologische waarden-, verwachtingen- en beleidskaart.

Door nieuwe inzichten, ontwikkelingen en uitgevoerde onderzoeken is deze kaart aan verandering onderhevig en hebben diverse actualisaties plaatsgevonden. Door deze actualisaties is de archeologische verwachting van gebieden veranderd, met als gevolg dat er minder snel onderzoek hoeft plaats te vinden. Het meest recente geactualiseerde archeologiebeleid is vastgelegd in de in juni 2017 opgestelde nota "Actualisatie archeologische beleidskaart gemeente Zuidplas", dat als aanvulling gezien wordt op de in 2010 vastgestelde beleidsnota.

Voor elke te onderscheiden verwachtingswaarde wordt de bescherming geregeld via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen 'aanlegvergunning'). De vergunningsplicht ziet er op toe dat éérs inzicht ontstaat in de mogelijke waarde van de bodem waarna, op basis van een afweging, alsnog een vergunning afgegeven kan worden voor het roeren van de bodem.

Om inzicht in de mogelijke waarde van de bodem op het gebied van archeologie te verkrijgen is onderzoek nodig. Dit onderzoek zal vaak een archeologisch bureauonderzoek zijn, gevolgd door een archeologisch booronderzoek. Deze dienen uitgevoerd te worden door deskundige onderzoekers/bedrijven die in het bezit zijn van een vergunning van het bij cultuurhistorie betrokken ministerie (op dit moment het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap). Bureau, boor- en proefsleuvenonderzoek behoren tot de inventariserende onderzoeksfase. Op basis hiervan neemt het bevoegd gezag een selectiebesluit waarin het vastlegt welke archeologische vindplaatsen zij behoudenswaardig acht en welke zij daaruit (eventueel) selecteert voor behoud. Daarbij is het uitgangspunt bij voorkeur in situ behoud. Mocht dat niet mogelijk blijken dan kan ex situ behoud worden gerealiseerd door preventieve opgraving, of indien mogelijk en verantwoord, een archeologische begeleiding van de bouwwerkzaamheden. Indien redelijkerwijs aangetoond kan worden dat binnen (bepaalde delen van) het te onderzoeken gebied geen archeologische waarden meer aanwezig kunnen zijn, kan (met betrekking tot deze delen) worden afgezien van archeologisch onderzoek.

Voor de verschillende, op basis van de verwachtingswaarde, te onderscheiden gebieden geldt een aanlegstelsel waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en de diepte ervan bepalen of een omgevingsvergunning nodig is of niet. Er moet dus aan beide criteria worden voldaan voordat een omgevingsvergunning nodig is. De diepte is daarbij maatgevend op het diepste punt (dus een ingreep boven de maatgevende oppervlakte en op één punt dieper dan de maatgevende diepte is vergunningplichtig).

De volgende gebieden worden onderscheiden, waarbij per gebied de maatgevende minimale oppervlakte (in m²) wordt aangegeven als ook de maatgevende diepte (in strekkende meters):

- 'waarde archeologie 1': deze waarde ligt ter hoogte van de oude dorpskernen, waarbij archeologische resten vlak onder het maaiveld kunnen voorkomen. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen (inclusief heien) groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld;
- 'waarde archeologie 2': deze waarde omvat de oude bewoningslinten, de resten van een Duitse stelling en losstaande cultuurhistorische elementen (zoals voormalige molens, boerderijen en dergelijke). Ook hier geldt, dat archeologische resten vlak onder het maaiveld kunnen voorkomen. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen (inclusief heien) groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld;
- 'waarde archeologie 3': deze waarde heeft betrekking op de afzettingen van de stroomgordels Zuidplas en Gouderak. Deze afzettingen komen voor vanaf 3 meter beneden maaiveld. Voor

bodemingrepen (inclusief heien) groter dan 1.000 m² en dieper dan 3,0 meter beneden maaiveld geldt, dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is;

- 'waarde archeologie 4': deze waarde betreft de locaties van de rivierduinen. De begrenzing van deze duinen is relatief goed bekend, waarbij de toppen op minimaal 7 meter beneden het maaiveld liggen. Archeologisch onderzoek is benodigd bij bodemingrepen (inclusief heien) groter dan 1.000 m² en dieper dan 7,0 meter beneden maaiveld;
- 'waarde archeologie 5': deze waarde omvat de crevasseafzettingen langs de Hollandsche IJssel. Eventuele archeologische resten kunnen hier direct onder het maaiveld voorkomen. Vandaar dat archeologisch onderzoek verplicht is bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld.

De gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek, waardoor aan deze gebieden geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is toegekend. Wel blijft in alle gevallen de archeologische meldingsplicht van kracht. Dit houdt in dat wanneer bij bodemingrepen vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag.

3.3.4 Woonvisie 2025

De 'Woonvisie 2025 - Dorps wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst' is op 23 januari 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. In de woonvisie wordt een doorkijk naar het wonen in Zuidplas rond het jaar 2025 gegeven en is richtinggevend van karakter. De woonvisie is tevens het programmatische toetsingskader voor nieuwbouwlocaties. In de woonvisie wordt gekozen voor de volgende strategie:

- Sociale huursector op peil.
- Identiteit vasthouden.
- Langer thuis wonen.
- Duurzaam wonen en leven.
- Innovatieve woonvormen.

Om de visie te realiseren zijn de stappen verwoord in drie speerpunten:

- Een divers en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen.
- Duurzaam wonen.
- Experimenten in wonen en ontmoeten.

Met het eerste speerpunt wordt de visie van een evenwichtige bevolkingsopbouw verwezenlijkt. De andere twee dragen bij aan het realiseren van dat divers en betaalbaar woningaanbod.

3.4.3 Huisvestingsverordening 2019

In de Huisvestingsverordening 2019 van de gemeente Zuidplas zijn regels opgenomen over de verdeling, toewijzing en wijziging van schaarse sociale huurwoningen. Het werkingsgebied voor vergunningen t.b.v. wijzigingen in de woningvoorraad betreft alle zelfstandige woningen. Zo is een voorraadvergunning nodig als een woning geheel of gedeeltelijk onttrokken, samengevoegd, gevormd, gesplitst of omgezet wordt naar kamers. De gemeente kan bij het verstrekken van de voorraadvergunning voorwaarden en voorschriften stellen aan het leefmilieu en goed verhuurderschap.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Milieu

Onderhavig planvoornemen is gericht op het vastleggen van de regels ten aanzien van parkeren, archeologie en het harmoniseren van begrippen binnen de vigerende juridische regelingen. Onderhavig voornemen is niet gericht op het toevoegen van milieugevoelige of milieubelastende functies waardoor het aspect milieu geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Water

Een aspect dat moet worden belicht in het kader van het opstellen van een beheersverordening, vormt de waterhuishouding. Heden ten dage vormt het aspect water een belangrijk onderdeel van de toelichting welke in het kader van een bestemmingsplan of beheersverordening dient te worden opgesteld. Belangrijke thema's die in dit kader spelen zijn het vasthouden van hemelwater in plaats van het direct afvoeren van hemelwater, het hergebruiken van water, zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Onderhavig planvoornemen, het opstellen van een partiele herziening een beheersverordening om te voorkomen dat in de gemeente Zuidplas overlast ontstaat ten gevolge van grootschalige kamerbewoning, parkeerproblemen en het beschermen van archeologische waarden, voorziet niet in een uitbreiding van bebouwd oppervlak. Derhalve moet worden geconcludeerd dat het aspect waterhuishouding geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen. Het wateraspect staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Om een goede ruimtelijke ordening te kunnen garanderen, dient ook het aspect archeologie en cultuurhistorie nader te worden beschouwd. Indien een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient ook aandacht te worden gevestigd op de vraag of deze ontwikkeling invloed heeft op de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het besluitgebied. Met onderhavige partiele herziening worden geen nieuwe bodemingrepen uitgevoerd die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op eventuele aanwezige archeologische waarden in de bodem. Daar komt bij dat de herziening voorziet in de juiste bescherming van gronden indien wordt verwacht dat ter plekke archeologische waarden aanwezig zijn. Geconcludeerd moet worden dat onderhavig planvoornemen geen invloed heeft op eventuele archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het besluitgebied van dit plan.

4.4 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan beschermde natuurwaarden welke eventueel in de directe omgeving van onderhavig besluitgebied zouden kunnen voorkomen. Hierbij moet onder meer worden gefocust op de aanwezigheid van beschermde diersoorten en hun verblijfplaatsen, maar ook op beschermde natuurgebieden, waaronder Natura 2000-gebieden. Aangezien onderhavige ontwikkeling enkel ziet op het partieel herzien van de planregels voor de binnen de gemeente geldende bestemmingen en die herziening niet leidt tot fysieke ingrepen of een intensivering van het gebruik van deze panden en gebieden, is het plan niet van invloed op beschermde diersoorten en hun verblijfplaatsen en beschermde natuurgebieden.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

Deze herziening bevat een aantal artikelen waarin de parkeerregeling en de archeologieregeling als het ware wordt ingepast in de geldende regelingen. Er is een bepaling opgenomen op welke wijze de regeling in de betreffende beheersverordening is verwerkt en welke artikelen dan wel leden en/of subleden zijn aangepast, toegevoegd of geschrapt.

Ook zijn er begrippen toegevoegd. Er zijn bepalingen opgenomen op welke wijze deze worden toegevoegd aan de geldende beheersverordening.

Deze regeling is als een paraplu over de geldende beheersverordening gelegd. Er wordt als het ware een laag aan de betreffende beheersverordening toegevoegd.

In artikel 2 van de regels is een toepassingsbepaling opgenomen waarin is bepaald welke beheersverordening wordt herzien.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Beheersverordening

In plaats van een bestemmingsplan kan een gemeente op basis van artikel 3.38 Wro een beheersverordening opstellen. Deze verordening brengt minder bestuurslasten met zich mee dan de vaststelling van een bestemmingsplan. Het is sinds 2008 een nieuw instrument in de ruimtelijke ordening voor gebieden die grotendeels als 'af' of ruimtelijk 'voltooid' beschouwd kunnen worden.

Hiermee wordt bedoeld dat er op korte termijn geen grote ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. In principe geldt het dus niet voor het gehele grondgebied van de gemeente, maar enkel voor de delen waar geen ontwikkelingen voorzien zijn.

In 2018 heeft de gemeente Zuidplas gekozen voor het opstellen van drie beheersverordeningen. Hiermee zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestaande bestemmingsplannen herbekrachtigd.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Volgens de gemeentelijke inspraakverordening wordt gelegenheid geboden tot inspraak. De beheersverordening wordt daarna door de gemeenteraad vastgesteld. Hierop is hoofdstuk 3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en overleg

De veranderingen waarop de partiele herziening betrekking heeft, zijn gericht op het vastleggen van de bestaande parkeerregeling, het vastleggen van het archeologische beleid en het reguleren van woningsplitsing en woningomzetting. Dit plan voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. In de partiele herziening zijn geen nieuwe beleidsvoornemens vertaald of uitgewerkt, waardoor geen inspraak ingevolge de gemeentelijke inspraak wordt gevoerd. Ook is overleg op grond van het Bro daardoor niet nodig. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging kan een ieder gedurende zes weken zienswijzen indienen op de ontwerpbeheersverordening.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is benoemd dat de gemeenteraad verplicht is bij het vaststellen van een beheersverordening een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Deze partiele herziening van de beheersverordening valt niet onder een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en daarom is geen exploitatieplan benodigd. De economische uitvoerbaarheid van deze partiele herziening van de beheersverordening is niet in het geding aangezien dit plan geen bouwprojecten mogelijk maakt, maar voorziet in aanvullende regels op bestaande beheersverordeningen.

In het algemeen heeft de economische uitvoerbaarheid betrekking op nieuwe ontwikkelingen waar bestemmingswijzigingen voor nodig zijn. Deze partiele herziening van de beheersverordening voorziet alleen in nieuwe en aanvullende regels omtrent de aspecten parkeren, archeologie en harmonisatie van begrippen. Deze beheersverordening maakt geen grootschalige bouwplannen mogelijk waar kosten aan verbonden zijn. De kosten voor de gemeente bestaan uit de plankosten. Deze kosten komen ten laste voor de algemene middelen van de gemeente Zuidplas.