

UITWERKINGSPLAN KNIBBELWEG 26 ZEVENHUIZEN

19 september 2023

UITWERKINGSPLAN

Knibbelweg 26 Zevenhuizen

ontwerp	5 juni 2023
vaststelling	19 september 2023
in opdracht van	Coen Schiereck Bouwkundige werkzaamheden en adviezen BV

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEID.....	15
2.1 Nationaal beleid.....	15
2.2 Provinciaal beleid.....	16
2.3 Gemeentelijk beleid.....	18
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	21
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	21
3.2 Planbeschrijving.....	21
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Milieueffectrapportage	25
4.2 Water	25
4.3 Milieuzonering.....	27
4.4 Geluid.....	27
4.5 Luchtkwaliteit	28
4.6 Externe veiligheid	29
4.7 Bodem.....	31
4.8 Archeologie.....	31
4.9 Ecologie.....	32
5. JURIDISCHE ASPECTEN	35
5.1 Inleiding	35
5.2 De opzet van de planregels	35
6. UITVOERBAARHEID.....	39
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	39
6.2 Inspraak en vooroverleg	39
6.3 Handhaving	39

1. INLEIDING

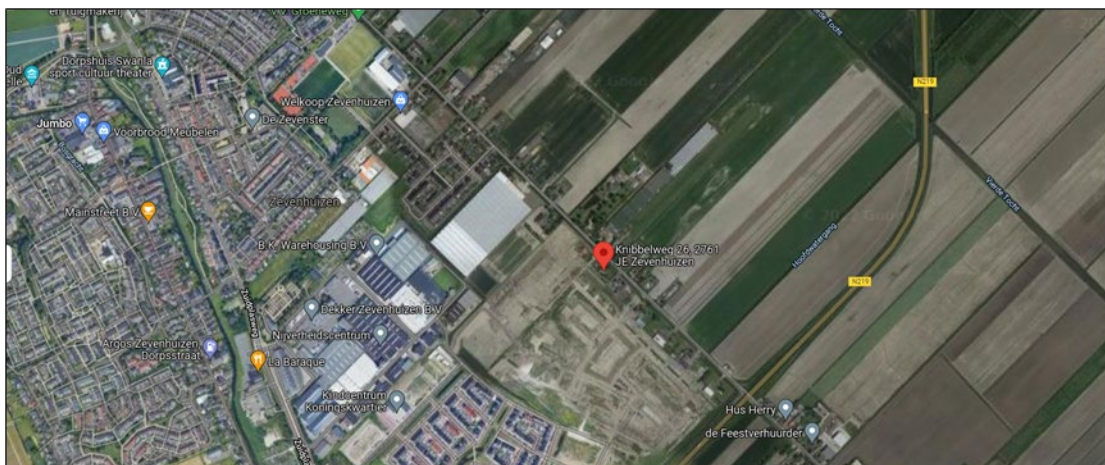
1.1 Aanleiding

Voor het perceel Knibbelweg 26 te Zevenhuizen bestaat het voornemen om een extra woning te realiseren. Daartoe wordt het woonperceel, dat thans een oppervlak heeft van circa 2.500 m², zodanig gesplitst dat aan de noordwestzijde ruimte ontstaat voor een nieuwe, vrijstaande woning. Nadat initiatiefnemer hierover in november 2020 een principeverzoek had ingediend, is bij brief van 22 april 2021 aangegeven dat planologische medewerking kan worden verleend.

Het geldende bestemmingsplan “Zuidplas-West” staat de voorgenomen ontwikkeling namelijk niet rechtstreeks toe. Voor de gronden van het perceel Knibbelweg 26 is een uit te werken bestemming van toepassing die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om de gronden te voorzien van een bestemming die de ontwikkeling mogelijk maakt. Met dit uitwerkingsplan wordt voldaan aan de voorwaarden die in de uit te werken bestemming zijn gesteld.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in het Groene Hart van de Randstad, ten zuidoosten van de kern Zevenhuizen. Daarbij worden de gronden van het plangebied, grenzend aan de zuidwestzijde van de Knibbelweg, omkaderd door de nieuwbouw van Zevenhuizen - Zuid, ook wel Koningskwartier genoemd. Deze nieuwbouwlocatie is vanaf 2011 in ontwikkeling. De grenzen van het plangebied zijn gebaseerd op de nieuwe kadastrale begrenzing.



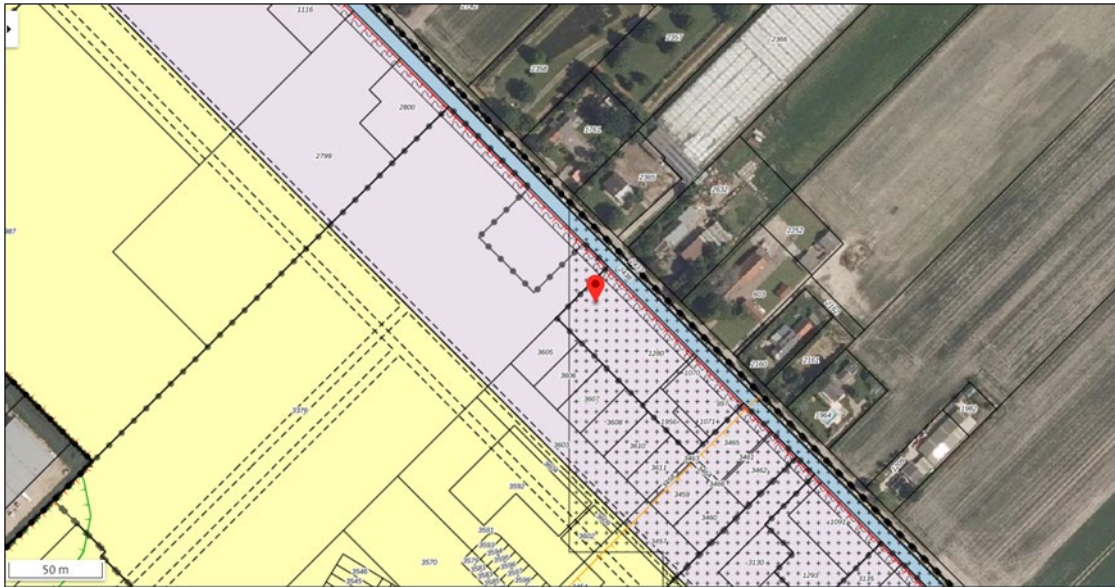
Afbeelding 1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Zevenhuizen (bron: Google maps).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Zuidplas-West” zoals dat op 16 juni 2009 door de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle is vastgesteld. Dit plan is onherroepelijk geworden op 8 oktober 2011.

De gronden vallen geheel onder de bestemming Lintzone – Uit te werken. Daarnaast is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie van toepassing in verband met de bescherming van de voorkomende archeologische waarden. Parallel aan de tocht / Knibbelweg ligt een dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen. Tot slot geldt er een gebiedsaanduiding ‘Wro-zone – verwerkelijking in de naaste toekomst’.

De gronden met een bestemming Lintzone – Uit te werken zijn bestemd voor lintbebouwing in de vorm van grondgebonden vrijstaande woningen, half vrijstaande woningen en woongebouwen. Tevens zijn woon-werk combinaties toegestaan, met dien verstande dat de bedrijfsactiviteiten behoren tot milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat de gronden ook zijn aangewezen voor behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle openheid en structuur van de lintzone (de laanstructuur).



Afbeelding 2: Uitsnede planverbeelding bestemmingsplan "Zuidplas-West" (ligging plangebied aangeduid).

Naast de hoofdfuncties zijn de gronden met een bestemming Lintzone – Uit te werken aangewezen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, in- en uitritten en bijbehorende voorzieningen zoals toegangs- en ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en verhardingen.

De voorgenomen ontwikkeling van één woning past binnen de uit te werken bestemming Lintzone. In artikel 19.4 sub a van de planregels is evenwel bepaald dat op deze gronden uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen worden uitgevoerd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft. Met dit plan wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de bestemming uit te werken en daarmee een planologisch juridische basis te bieden voor de ontwikkeling.

1.4 Gekozen planopzet

Met dit uitwerkingsplan wordt gebruik gemaakt van de bevoegdheid zoals beschreven in voorgaande paragraaf. Het uitwerkingsplan sluit qua juridische opzet aan op het bestemmingsplan 'Zuidplas-West'. De vaststelling van het plan is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. De planologisch juridische regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden en anderzijds een juridisch kader voor het te realiseren project. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op de planregels en de verbeelding. Het plan is met inachtneming van de standaard voor

vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

2. BELEID

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op het project. Vooropgesteld wordt dat de ontwikkeling past binnen de uit te werken bestemming van het geldende bestemmingsplan. Toetsing aan het beleid heeft dan ook plaatsgevonden bij de vaststelling van dat plan. Na de vaststelling zijn enkele nieuwe beleidsstukken en visies in werking getreden waar de ontwikkeling aan getoetst moet worden. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de relevante beleidsstukken.

2.1 *Nationaal beleid*

Nationale omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder de Wro. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012). Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid.

De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat. In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie,
- een duurzaam en economisch groeipotentieel,
- sterke en gezonde steden en regio's,
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken zijn in de NOVI 21 nationale belangen benoemd waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Aangezien een visie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder'

voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau dat de ontwikkeling van dit uitwerkingsplan overstijgt. Daarnaast is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit een overzichtsuitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt namelijk dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een woningbouwlocatie bestaande uit niet meer dan 11 woningen betreft een dergelijke kleinschalige ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen past binnen het nationaal beleid.

2.2

Provinciaal beleid

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.
- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 1 juli 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 augustus 2020 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. 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'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

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 meerdere 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 meer bijzonder of kwetsbaar 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:

1. 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.
2. 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.

3. 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 bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Conclusie

Dit uitwerkingsplan maakt het mogelijk om binnen het plangebied een nieuwe woning te realiseren. Vanwege de beperkte omvang van het project is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde. Daarbij is ook van belang dat de gehele ontwikkeling van Zevenhuizen Zuid is opgenomen in de Regionale Projectenlijst Midden Holland en past binnen de Zuidvleugelafspraken. Verder geldt dat de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stads- en dorpsgebied. Geconcludeerd wordt dat dit uitwerkingsplan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

2.3

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2040

De Omgevingsvisie Zuidplas 2040 is op 13 juli 2021 door de gemeenteraad van Zuidplas vastgesteld. In de visie staan de ambities voor de lange termijn, tot 2040. Met de omgevingsvisie geeft de gemeente richting aan toekomstige ontwikkelingen die plaatsvinden in een veilige en gezonde fysieke leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit voor inwoners. De fysieke leefomgeving gaat over bijna alles buiten, dus: gebouwen, bodem, water, natuur, lucht, maar ook wegen en duurzame opwek van energie.

De identiteit van het huidige Zuidplas en de kwaliteit van de leefomgeving zijn belangrijk. Zuidplas kenmerkt zich door een open landschap met daarin vier dorpen: Nieuwerkerk aan den IJssel, Moordrecht, Zevenhuizen en Moerkapelle en twee buurtschappen: Ver Hitland en Oud Verlaat. Deze liggen in een aantrekkelijk landschap, met een belangrijke rol voor de agrarische sector en waar de druk op de ruimte voelbaar is.

Op basis van de kenmerken en kwaliteiten van de gemeente wordt gestreefd naar een aantrekkelijk, duurzaam, ondernemend en gezond Zuidplas. Na de afronding van de huidige woningbouwlocaties wordt ingezet op inbreidingen en op aanpassingen van de bestaande woningvoorraad.

De bewoners van de dorpen van de gemeente Zuidplas hechten aan het dorpse karakter van de verschillende kernen. 'Dorps' is een begrip dat in het licht van de omgevingsvisie niet theoretisch benaderd moet worden. Het moet wel aansluiten bij het gevoel dat de samenleving erbij heeft, hoe bewoners de gemeente en de dorpen zelf beleven. Bewoners waarderen de openheid en de groene omgeving die zich dichtbij huis bevindt en koppelen daaraan de term 'dorps'. Een kleinschalige bebouwingsstructuur, waarbinnen ook plaats kan zijn voor gestapelde bouw op de juiste plek, kan het dorpse gevoel versterken. Bovendien hebben alle dorpen in gemeente Zuidplas wel degelijk een dorps karakter met historische gebouwen, kerken, lokale winkels, levendigheid, groene ruimten, verenigingsleven en het onskent-ons-gevoel, de zogenoemde 'sociale cohesie'. Schaalniveau en eigenheid zijn van belang.

Gezien de ligging nabij een sterk stedelijk gebied is in de gemeente Zuidplas het contrast daarmee sterker zichtbaar en voelbaar dan in een landelijke gemeente omringd door landelijk gebied. Dit geeft de gemeente haar unieke rustige en 'dorpse' karakter met een eigen invulling per dorp.

Zevenhuizen is van oorsprong een lintdorp gelegen op een dijk tussen de Tweemanspolder en de Zuidplaspolder. De Dorpsstraat is het oorspronkelijke en nog steeds herkenbare lint aan de Ringvaart. Hier bevindt zich het historisch dorpscentrum met diverse (winkel)voorzieningen, nog enkele fraaie gebouwen en de grote dorpskerk. Daarmee is het historische karakter behouden.

Verder kenmerkt Zevenhuizen zich door de hechte gemeenschap en het sterke verenigingsleven. Na de inpoldering van de Zuidplas is het landschap in een strakke structuur verkaveld. De oorspronkelijke polderlinten als de Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg zijn hiervan nog duidelijk herkenbaar. Wel heeft er een sterke verandering van het gebruik plaats gehad, met veel (glastuinbouw-)bedrijven. Zevenhuizen is eerst vooral aan de zuidwestzijde gegroeid. Halverwege de 20e eeuw is het dorp over de Burgemeester Klinkhamerweg 'gesprongen' naar de noordoostzijde, in de Zuidplaspolder. Hier is in de jaren '60 als eerste de Bloemenbuurt gebouwd. Eind 20e eeuw is ten noordoosten hiervan de nieuwe wijk Groot Swanla gebouwd. Kenmerkend voor deze wijk is de water- en groenstructuur. Momenteel wordt aan de zuidoostzijde van het dorp de nieuwe woonwijk het 'Koningskwartier' gerealiseerd. Daarmee komt het bestaande bedrijventerrein 'Nijverheidscentrum' tussen woonbuurten te liggen.



Afbeelding 3: uitsnede Omgevingsvisie 2040.

Het perceel Knibbelweg 26 is, evenals de omliggende percelen ten zuidwesten van de Knibbelweg, in de Omgevingsvisie 2040 aangeduid als 'woongebied'.

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 de gemeente 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:

1. Een divers en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen.
2. Duurzaam wonen.
3. 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 een divers en betaalbaar woningaanbod.

Welstandsnota Zuidplas

Op 4 juni 2015 is de Welstandsnota Zuidplas 2015 in werking getreden. De nieuwe welstandsnota gaat uit van het principe “welstandsvrij tenzij”, zonder dat daarbij tekort gedaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuidplas. De regelgeving is verder vereenvoudigd. De Welstandsnota Zuidplas 2015 bevat nog maar twee welstandsniveaus. Structuurbepalende elementen, landschappelijke waardevolle gebieden, historische dorpskernen en centrumgebieden worden beschermd c.q. gestuurd met een zwaar welstandsregime. Het gebied dat overblijft met onder andere modale woonwijken en bedrijfsterreinen wordt welstandsvrij.

Het perceel Knibbelweg 26 valt onder het regime welstandsvrij, met dien verstande dat een beeldkwaliteitsplan van kracht is (zie ook paragraaf 3.2).

Nota Parkeernormen 2019

Op 5 november 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Nota Parkeernormen 2019' vastgesteld. De gemeente Zuidplas wil de toenemende vraag naar parkeergelegenheid op zodanige wijze faciliteren dat de kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft en de bereikbaarheid van de dorpen kan worden gewaarborgd. Nadien heeft de raad op 8 maart 2022 een motie aangenomen om het parkeren op eigen terrein bij een nieuw ruimtelijk plan of project juridisch beter te borgen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van groot belang dat er een oplossing wordt gecreëerd voor het parkeervraagstuk. Parkeernormen zijn instrumenteel in het behouden van evenwicht tussen vraag en aanbod van parkeerplaatsen. Het college hanteert bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de hoge parkeernormen, zoals deze zijn verankerd in het door de gemeenteraad op 24 april 2018 vastgestelde bestemmingsplan Parapluherziening Parkeren.

Conclusie

De ontwikkeling van een woning op het perceel Knibbelweg 26 is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

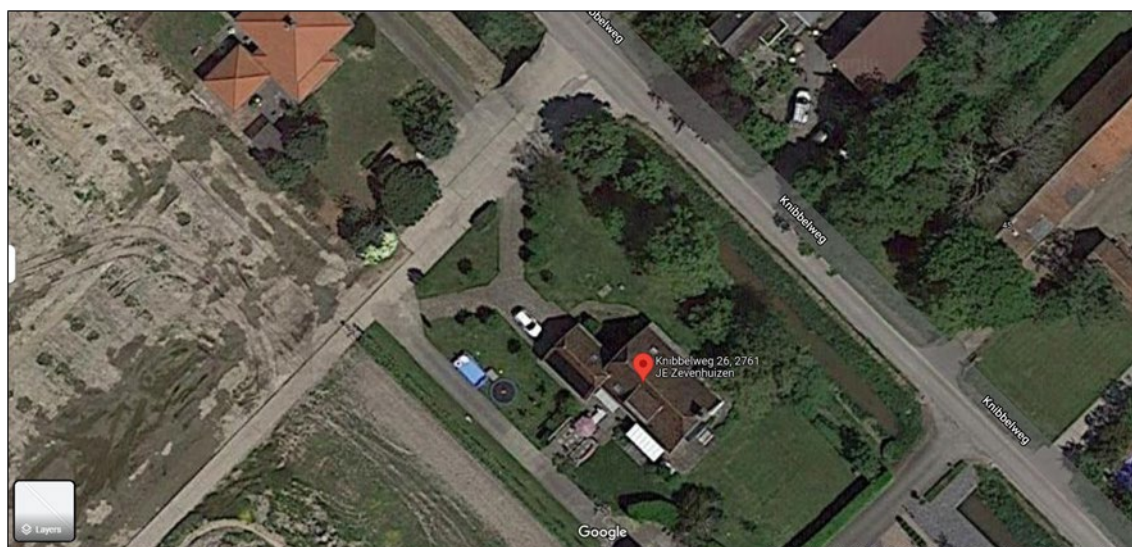
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

Het plangebied is gelegen in het noordwestelijk deel van de Zuidplaspolder. De Zuidplaspolder is een laaggelegen, verveende en halverwege de 19^e eeuw drooggelegde polder (een droogmakerij). Na de drooglegging is de structuur van rechte wegen en tochten in een keer aangelegd, waarbij blokken ontstonden van ongeveer 800 bij 800 meter. Hierdoor is een waterrijk, rechthoekig verkavelde polder met een smalle en lange kavelstructuur ontstaan, een landschap van groene en blauwe lijnen. Tussen de linten en tochten ligt het grootschalige polderlandschap.

De polder was oorspronkelijk in agrarisch gebruik (weiland, akkerland) en er waren veel watergangen aanwezig. In de jaren 50 en 60 van de 20^e eeuw zijn diverse watergangen gedempt. De voormalige kassencomplexen aan de zuidwestzijde van de Knibbelweg zijn halverwege de jaren 90 van de 20^e eeuw gebouwd. De kassencomplexen zijn recentelijk gesloopt. Op de gronden vindt momenteel woningbouw plaats.

De gronden van het plangebied zijn in gebruik als (voor)tuin bij de woning op het perceel Knibbelweg 26. Er ligt een gazon en er staan enkele bomen en struiken. Verder is er via de dam een oprit op de Knibbelweg en is een deel van het terrein voorzien van verharding.



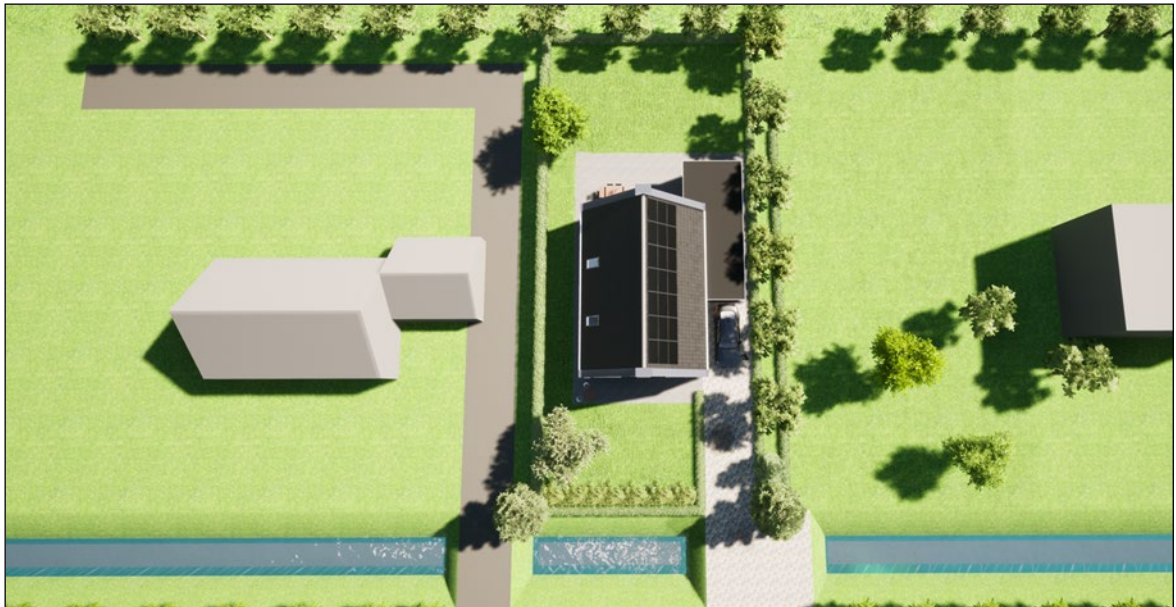
Afbeelding 4: huidige situatie plangebied en omgeving (bron: Google maps).

3.2 *Planbeschrijving*

Voorgenomen ontwikkeling

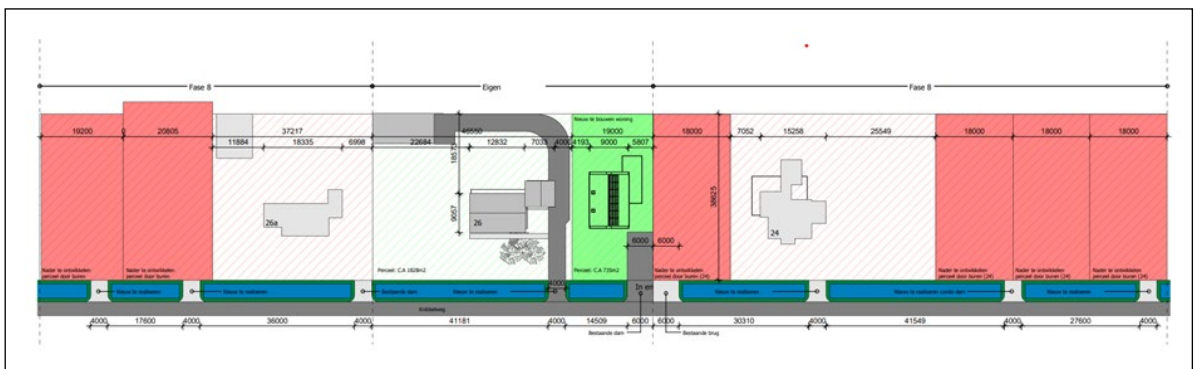
Het perceel Knibbelweg 26 wordt gesplitst en daarmee ontstaat ruimte om ten noordwesten van de bestaande woning een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. De nieuwe woning wordt aan de zijde van de Knibbelweg op vrijwel dezelfde lijn als de bestaande woning gerealiseerd. Anders dan de bestaande woning zal sprake zijn van een dwarskap: de woning

wordt voorzien van een zadeldak en komt loodrecht (dwars) op de Knibbelweg te staan. De goot- en bouwhoogte bedragen 4 respectievelijk 9 meter. Aan de achterzijde van de woning komen bijbehorende bouwwerken zoals een berging, aan de voorzijde naast de woning is ruimte voor het parkeren van minimaal twee auto's en wordt het perceel via de bestaande dam ontsloten op de Knibbelweg. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van die nieuwe ruimtelijke situatie.



Afbeelding 5: impressie van de nieuwe woning (bron: 3D tekening Coen Schiereck).

Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat tussen de nieuwe woning en de woning op Knibbelweg 24 eveneens een woning wordt gerealiseerd met een ontsluiting via de bestaande dam. Die ontwikkeling is mogelijk gemaakt met het uitwerkingsplan “Zevenhuizen-Zuid, fase 8”. In de volgende afbeelding is een situatietekening opgenomen waarin de aangrenzende percelen aan de Knibbelweg evenals de bestaande en nieuwe dammen / opritten zijn weergegeven.



Afbeelding 6: situatietekening aangrenzende percelen, de te ontwikkelen kavel is in het groen weergegeven (bron: Coen Schiereck).

Uitwerkingsregels

Voor de vaststelling van een uitwerkingsplan dient op grond van de uitwerkingsregels aangetoond te worden dat de stedenbouwkundige opzet aansluit bij de bestaande, reeds uitgewerkte of nog uit te werken aangrenzende gebieden, maar ook bij de identiteit en opbouw van de bestaande kern Zevenhuizen en de landschappelijke kenmerken van de

omgeving. Voor de vaststelling dient een verkavelingsplan bekend te zijn waaruit blijkt welke woningdifferentiatie gehanteerd wordt. Tevens dient de haalbaarheid van het plan te worden aangetoond aan de hand van de milieuonderzoeken.

Algemeen kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling van één woning op het perceel Knibbelweg 26 past binnen de genoemde uitwerkingsregels, die voor een groter gebied zijn opgesteld. De ontwikkeling van het perceel sluit aan op de inrichting van aangrenzende percelen en aan het maximum bebouwingspercentage van 30% wordt ruimschoots voldaan (de ontwikkeling leidt tot 20,8 % aan bebouwing). Verder wordt de woning volgens de meest actuele normen op het gebied van duurzaamheid gebouwd (gasloos, BENG). In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de relevante milieuonderzoeken.

Beeldkwaliteit

In de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan “Zuidplas West” is in artikel 19.5.1 onder e opgenomen dat het college bij de uitwerking “de ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het gebied neerlegt in beeldkwaliteitsregels”. In de beeldkwaliteitsregels wordt onderscheid gemaakt in gebieden met een 'zware' en met een 'lichte' regie. Waar bebouwing opvallend in beeld is vanuit de openbare ruimte (langs de hoofdontsluitingsroutes), zullen strikte randvoorwaarden aan de architectuur worden gesteld, waaronder begrepen de kleur van de bouwmaterialen, de presentatie en bebouwingsvorm van de ter plaatse op te richten gebouwen.

Voor de gronden van het plangebied geldt het beeldkwaliteitsplan “Linten & Kwaliteitszone Ringvaart” zoals dat op 29 november 2011 is vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om een toegankelijk, helder, toetsbaar en leesbaar kader te bieden waarbinnen de stedenbouwkundige- en architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Het gaat hier met name om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de bouwkavels. Criteria ten aanzien van stedenbouw, landschap en architectuur staan centraal. Alle bestaande bebouwing in de lintzones en langs de Ringvaart is onder particulier opdrachtgeverschap gebouwd en bij de herontwikkeling van deze gebieden zal particulier opdrachtgeverschap wederom centraal staan. De gemeente Zuidplas geeft in de bestemmingsplannen en door middel van het beeldkwaliteitsplan de publiekrechtelijke kaders voor die herontwikkelingen aan.

Vooruitlopend op de ontwikkeling van een extra woning op het perceel Knibbelweg 26 heeft meermalen overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zuidplas. Bij de beoordeling van zowel het concept- bouwplan (situering, materiaalgebruik) als de inrichting van het terrein (randen van het perceel, parkeerruimte, inpassing groen en water) is daarbij uitgegaan van de criteria die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Dit heeft geleid tot een voorgenomen bouwplan dat in overeenstemming is met het beeldkwaliteitsplan “Linten & Kwaliteitszone Ringvaart”. In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat het positief beoordeelde bouwplan dient te worden gerealiseerd.

Parkeren

Voor het aspect parkeren geldt het bestemmingsplan “Paraplusherziening parkeren” dat is vastgesteld op 24 april 2018. Doel van dat plan is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ in Zuidplas. Het paraplubestemmingsplan vormt de planologische vertaling van de Nota Parkeernormen 2019. 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 de beleidsregel opgenomen normen rekening te worden gehouden. Het uitwerkingsplan maakt het mogelijk om één vrijstaande woning te ontwikkelen. De parkeerbehoefte van een vrijstaande woning is op grond van de beleidsregel gelijk aan 2,3. Op het nieuwe perceel is voldoende ruimte aanwezig om hierin te voorzien.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit wijzigingsplan, van belang zijn. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Veel aspecten zijn reeds verantwoord op grond van het vigerende bestemmingsplan. Onderstaand wordt daarop ingegaan en, indien van toepassing, aandacht geschonken aan nader uitgevoerde onderzoeken.

4.1 *Milieueffectrapportage*

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Ten behoeve van de vaststelling van het ‘moederplan’, het bestemmingsplan “Zuidplas West” is een zogenaamd PlanMER opgesteld. Daarmee zijn de milieueffecten van alle ontwikkelingen in de Zuidplaspolder op hoofdlijnen en cumulatief in beeld gebracht en meegewogen in de planvorming. Voor de ontwikkeling van het gehele gebied Zevenhuizen - Zuid is van belang dat weliswaar activiteiten zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage (Onderdeel D, D11.3, kolom 1) worden toegestaan, maar dat het totaal aantal te realiseren woningen in dit gebied ver onder de getalsmatige drempelwaarde van kolom 2 blijft.

Geconcludeerd kan worden dat voor dit uitwerkingsplan geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en/of het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r..

4.2 *Water*

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is waterbeheerder in het gebied tussen Rotterdam, Zoetermeer, Gouda en Schoonhoven. In het waterbeheerplan worden de ambities en doelen voor de periode 2016-2021 weergegeven. Het streven is het watersysteem zo goed mogelijk geschikt te houden voor alle functies. Daarnaast is er aandacht voor de aantrekkelijkheid van het woon- en leefgebied voor alle gebruikers.

De hoofddoelen van het beheer zijn:

- Waterveiligheid: beschermen van burgers en bedrijven tegen overstromingen middels stevige dijken.

- Watersysteem: het duurzaam en slim besturen, beheren en onderhouden van het samenhangende systeem van watergangen en kunstwerken. Een optimaal waterpeil, voldoende water van goede kwaliteit en goed onderhouden sloten, vaarten en plassen zijn hierbij van belang. Geanticipeerd dient te worden op klimaatverandering en bodemdaling en ruimtelijke ontwikkelingen. Op gebiedsniveau wordt samengewerkt met andere partijen aan integrale oplossingen voor de verschillende wateropgaven.
- Afvalwaterketen en emissies: efficiënt en gebruiken van afvalwaterzuiveringsinstallaties en transportsystemen ten behoeve van maatschappelijke winst in de vorm van energierugwinning en kostenbesparing. Met optimalisatie en innovatie van de zuiveringsprocessen wordt ingezet op duurzaamheid.
- Wegen: bijdragen aan een betrouwbaar netwerk binnen de regio Midden Holland middels veilige, doelmatig onderhouden wegen.

Huidige- en toekomstige situatie

De gronden van het plangebied zijn thans in gebruik als (voor)tuin bij de woning op het perceel Knibbelweg 26. Er is sprake van een gazon met enkele bomen. Daarnaast is de nodige verharding aanwezig, zowel voor de ontsluiting van het perceel (via de oprit over de dam) als voor het parkeren van auto's.

De planontwikkeling voorziet in de bouw van één nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken evenals de aanleg van een erf en een tuin. Ten opzichte van de huidige situatie zal de hoeveelheid verharding toenemen, maar die toename zal niet meer bedragen dan 500 m². Ontwikkelingen met een toename van verharding tot 500 m² merkt het hoogheemraadschap aan als een kleine ruimtelijke ontwikkeling. Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen is geen compensatie noodzakelijk. Kleine plannen hebben bovendien een gering effect op de waterhuishouding.

Voor de ontwikkeling is verder relevant dat het maaiveld zal aansluiten op het peil van de bestaande woning op het perceel Knibbelweg 26. Van belang is dat bij de inrichting van het aangrenzende gebied Zevenhuizen Zuid het maaiveld daar zal worden opgehoogd tot circa 5,20 min NAP. De drooglegging in dat gebied voldoet hiermee aan het advies van het hoogheemraadschap van 1,30 meter. Vanuit waterveiligheidsoogpunt wordt voor de woningen in fase 8 een vloerpeil van 5 min NAP als standaardhoogte aangehouden. Dit peil is 20 cm hoger dan het peil dat gerelateerd is aan de inundatieberekeningen van Deltares (februari 2015), dat kan rekenen op de instemming van het hoogheemraadschap. Omdat de bestaande woning een peil van circa 4,30 min NAP heeft en de nieuwe woning dus enigszins hoger komt te liggen dan de nieuwe woningen in fase 8, voldoet de ontwikkeling aan de eisen van het hoogheemraadschap en wordt voldoende rekening gehouden met klimaatveranderingen.

Het vuilwater van de woning zal worden afgevoerd via een gescheiden riolering, waarvoor in Zevenhuizen Zuid een rioolgemaal wordt gerealiseerd. Schoon hemelwater afkomstig van het dak en afkomstig van het terrein wordt rechtstreeks geloosd op de nabijgelegen sloot. Het is dan ook van belang om bij de bouw duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem (in de toekomst) te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het waterbeheerplan van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

4.3

Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in de uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies zoals woningen krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Aan de overzijde van de Knibbelweg liggen twee percelen waarop bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan. In de huidige situatie vinden hier weinig tot geen bedrijfsactiviteiten plaats. Voor die bedrijfsperven dient in beginsel uitgegaan te worden van een richtafstand van 30 meter. Hemelsbreed gemeten bedraagt de afstand tussen de op te richten woning en de bedrijfsperven aan de overzijde van de Knibbelweg zo’n 25 meter. Hoewel daarmee niet wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter, wordt dat ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Voor zover er nog sprake is van bedrijfsactiviteiten worden die immers niet aan de voorzijde, maar op het achtererf uitgeoefend. De afstand tot de achtererven bedraagt daarbij meer dan 50 meter. Daarnaast ligt de bestaande woning op het perceel Knibbelweg 26 op een vergelijkbare afstand en doen zich thans geen belemmeringen voor.

Al met al wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen beperking zal opleveren voor beide bedrijfsperven en dat ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.4

Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

In het kader van het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de uitwendige scheidingsconstructie van een nieuwe woning. Op grond van artikel 3.2 van het Bouwbesluit geldt een minimale karakteristieke geluidwering van 20 dB voor een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied. Daarnaast is in artikel 3.3 lid 1 van het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de in een hogere waardenbesluit opgenomen waarde voor het wegverkeerslawaaï en 33 dB.

Dit uitwerkingsplan voorziet in de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object aan de Knibbelweg waar een 60 km/uur regime geldt. Zodoende dient de voorgenomen ontwikkeling

te worden getoetst aan de normen voor wegverkeerslawaai. Aan de hand van de resultaten van het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd voor de direct aangrenzende ontwikkeling van Zevenhuizen Zuid, fase 8 (Adviesbureau Wematech, Akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeer, 3 maart 2021), waarin geheel vergelijkbare ontwikkelingen aan de Knibbelweg zijn opgenomen, kan vastgesteld worden wat de kwaliteit is van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Die berekening is uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Uit het in 2021 uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Knibbelweg en het Nijverheidscentrum de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De geluidsbelasting als gevolg van de Knibbelweg bedraagt ten hoogste 46 dB, het Nijverheidscentrum leidt tot een geluidsbelasting van 33 dB. Met een geluidsbelasting van maximaal 46 dB kan worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat. Het aanvragen van hogere grenswaarden is niet aan de orde. Het onderzoeken van geluidreducerende maatregelen is hierdoor evenmin noodzakelijk.

Voor de ontwikkeling van het plangebied is het vaststellen van hogere grenswaarden aldus niet aan de orde. Op grond van het Bouwbesluit worden, behoudens de minimale isolatie van 20 dB, geen aanvullende eisen gesteld aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Projecten dienen te worden beoordeeld op basis van de Wet luchtkwaliteit c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- Een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Voor de ontwikkeling van het plangebied is van belang dat het woningbouwproject Zevenhuizen - Zuid onderdeel uitmaakt van de verstedelijking van de Zuidplaspolder, die onder projectnummer 1491 in het NSL is opgenomen. Hiermee kan gesteld worden dat reeds op grond van artikel 5.16, eerste lid, onder d, Wm wordt voldaan aan de eisen van de Wet luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de bijdrage aan de luchtverontreiniging ten gevolge van de planontwikkeling is om deze reden niet nodig. Daarnaast kan de ontwikkeling ook als niet in betekenende mate worden aangemerkt.

Aanvullend wordt nog gewezen op de Monitoringstool van het NSL, waaruit blijkt dat op de planlocatie ruimschoots aan de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide wordt voldaan. De voorgenomen ontwikkeling voorziet dan ook in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (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. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2 lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Bevi. In de ruimere omgeving van het plangebied bevinden zich alleen twee propaantanks van 3 m³.

Deze propaantanks zijn op dermate grote afstand gelegen dat ze geen beperkingen opleveren voor de voorgenomen ontwikkeling.

Transport

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. 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 I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Uit het Bevt volgt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan basisnetafstanden volgend uit het Bevt in acht moeten worden genomen ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten en daarmee rekening wordt gehouden bij nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten. Ten zuidoosten van het plangebied is op circa 500 meter de N219 gelegen. Op grotere afstand (1.200 meter) ten noordoosten van het plangebied ligt de A12. Voor de A12 geldt dat gezien de afstand alleen het transport van giftige stoffen relevant zou kunnen zijn. Uit de tellingen die zijn uitgevoerd in het kader van het basisnet weg blijkt dat over dit deel van de A12 alleen gaat om beperkte hoeveelheden vloeibare giftige stoffen (stof categorieën LT1 en LT2). Het grootste invloedsgebied (LT2) is 880 meter (tabel 4-2, Handleiding Risicoanalyse Transport, RIVM). Het plangebied ligt dan ook buiten het invloedsgebied van de A12. Het plangebied is niet binnen het invloedsgebied van de N219 gelegen. Zoals in het Bevt is aangegeven moet bij plannen binnen 200 meter van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd het groepsrisico worden beschouwd. Dit is voor de ontwikkeling van een woning op het perceel Knibbelweg 26 niet aan de orde.

Buisleidingen

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Uit het Bevb volgt dat bij de vaststelling van een uitwerkingsplan de basisnetafstanden volgend uit het Bevb in acht moeten worden genomen ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten en daarmee rekening wordt gehouden bij nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten. Aan de westzijde van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding gelegen. Het plangebied ligt echter buiten het invloedsgebied van de leiding. Deze gasleiding vormt dan ook geen belemmering voor het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt om op het perceel Knibbelweg 26 een extra woning toe te staan.

4.7 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Ter plaatse van het projectgebied is een bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de bodem uit klei bestaat. Plaatselijk is bij een boring ook zand aangetroffen. In de bovengrond van twee boringen zijn sporen van puin aangetroffen. Een tweetal boringen is gestaakt op verharding.

Op het maaiveld en/of in de opgeboorde bodem is verder geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De bodem is niet tot maximaal licht verontreinigd met de onderzochte stoffen. De indicatieve hergebruiksmogelijkheden van de grond zijn "altijd toepasbaar". Voor het werken in / met deze grond is geen specifieke veiligheidsklasse van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat de resultaten van het bodemonderzoek geen aanleiding geven tot vervolgonderzoek en ze vormen dan ook geen belemmering voor het beoogde gebruik.

4.8 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Erfgoedwet (2016) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De wet 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. De feitelijke bescherming daarvan 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 plaanpassing of het laten verrichten van een opgraving. Het meest recente archeologiebeleid van de gemeente Zuidplas is vastgelegd in de in juni 2017 opgestelde nota "Actualisatie archeologische beleidskaart gemeente Zuidplas". Dit beleid is vervolgens verankerd in het bestemmingsplan "Parapluherziening Archeologie", vastgesteld op 6 maart 2018.

Op basis van het bestemmingsplan "Parapluherziening Archeologie" geldt binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Er geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 3 meter of bij plaatsing waarvoor heiwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Het planvoornemen zal niet leiden tot een overschrijding van deze waarden.

¹ Hoste Milieutechniek BV, Verkennend bodemonderzoek in het kader van de geplande herontwikkeling van de locatie Knibbelweg 26 Zevenhuizen, 22 december 2021, projectcode 21273CSZ.

Desalniettemin wordt voorgesteld om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen middels het overnemen van de archeologische dubbelbestemming. Bij een verstoring met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en bodemingrepen (inclusief heien) dieper dan 3 meter is archeologisch onderzoek noodzakelijk, tenzij aangetoond kan worden dat het afwijken hiervan op basis van het bestemmingsplan “Parapluherziening Archeologie” mogelijk is.

Ook als archeologisch onderzoek niet verplicht is, kunnen toch nog archeologische resten aanwezig zijn. Mocht blijken bij uitvoer dat deze aanwezig zijn, dient het bevoegd gezag (de gemeente Zuidplas) meteen op de hoogte gesteld te worden en een beslissing te nemen over hoe om te gaan met de resten. Dit conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.9

Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Ten behoeve van de planontwikkeling is een zogenaamde quick scan uitgevoerd². Hieruit blijkt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied het Vogelrichtlijn- en habitatgebied ‘Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein’ betreft op een afstand van circa 10 kilometer. Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

De afstand tot het meest nabij gelegen deel van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland (NNN) bedraagt ongeveer 750 meter. Het betreft de ecologische verbindingszone watergang de Vierde Tocht ten oosten van het plangebied. De binnen de provinciale Verordening ruimte (onderdeel van de VRM) beschermde ‘belangrijke weidevogelgebieden’ liggen op een afstand van ten minste 4,7 kilometer.

In de uitgevoerde quickscan is gekeken of de toekomstige ontwikkelingen leiden tot negatieve effecten op natuurgebieden beschermd middels de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied of een beschermd natuurmonument, is van directe schade geen sprake. Gezien de lokale aard van de ingreep en de kleinschaligheid, het gaat om de ontwikkeling van één woning, kunnen indirecte effecten op beschermde natuurgebieden ook worden uitgesloten. Een AERIUS- berekening, Voortoets en/of “nee, tenzij- toets” wordt tenslotte niet noodzakelijk geacht.

² Blom Ecologie, Quick scan Wet natuurbescherming Knibbelweg 26 te Zevenhuizen, 9 juni 2022.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Een quickscan flora en fauna is vaak de eerste stap in het proces om de haalbaarheid van het plan op het gebied van flora en fauna te onderzoeken. Onderdeel van een quickscan is een literatuurstudie en een eenmalig veldbezoek. Zoals hiervoor aangegeven is ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een ecologische quickscan uitgevoerd.

Uit die quickscan blijkt dat de planlocatie geen essentiële betekenis voor beschermde soorten heeft. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli). Die zijn evenwel niet aangetroffen, er bestaat geen aanleiding voor een nader onderzoek.

Gesteld wordt, dat de voorgenomen ingreep geen invloed zal hebben op beschermde natuurgebieden en beschermde diersoorten. Hierdoor vindt geen overtreding van de natuurwetgeving plaats, zodat deze wetgeving geen belemmering vormt voor realisatie van een extra woning.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het uitwerkingsplan is vertaald. De uitwerkingsopdracht en het kader waarbinnen de uitwerking dient plaats te vinden, is gegeven in de regels van het bestemmingsplan “Zuidplas West”. De regels van dit bestemmingsplan is ook van toepassing op het onderhavige uitwerkingsplan. Daarbij zijn diverse artikelen opgesteld: ‘Wonen’ en ‘Waarde – Archeologie – 3’. In deze artikelen is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. De artikelen komen inhoudelijk grotendeels overeen met de gelijknamige of gerelateerde artikelen uit het moederplan. Niettemin is de redactie van enkele bepalingen, onder meer op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), enigszins gewijzigd.

5.2 *De opzet van de planregels*

Het uitwerkingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het plan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Inleidende regels

Artikel 1 regelt dat alle algemene bepalingen uit het moederplan, ook van toepassing zijn op dit uitwerkingsplan. Het gaat bijvoorbeeld om de begrippen, de wijze van meten en berekenen, de algemene wijzigings-, en procedureregels, toetsingskaders en het overgangsrecht. Daarbij is bepaald dat deze artikelen van toepassing zijn voor zover in dit uitwerkingsplan niet anders is bepaald.

Aanvullend op de begrippen uit het moederplan zijn in artikel 2, enkele aanvullende

begrippen verklaard. Met het begrip “peil” wordt het vloerpeil van de nieuwe woningen bedoeld. Het begrip bijbehorend bouwwerk (voorkomend uit het Besluit omgevingsrecht; Bor) is het overkoepelende begrip voor aan-/uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en woninguitbreidingen.

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen is vrijwel identiek aan de opbouw van de bestemmingen in het moederplan. Daarbij zijn alleen de bestemmingen die in dit uitwerkingsgebied van toepassing zijn, opnieuw opgenomen in dit uitwerkingsplan. Er zijn slechts ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd. In het hoofdstuk ‘Bestemmingsregels’ (hoofdstuk 2 van de regels) komen de hierna volgende artikelen voor.

Artikel 4 – Wonen

Binnen de bestemming ‘Wonen’ is wonen toegestaan, evenals aan huis gebonden beroepen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak en met inachtneming van specifieke bouwaanduidingen. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 4 respectievelijk 9 meter. Ook is het toegestaan bijbehorende bouwwerken zoals uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te bouwen, mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde voorwaarden in de regels van dit uitwerkingsplan. Om het parkeren juridisch voldoende te borgen is op de planverbeelding een functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – parkeren’ opgenomen en bevat artikel 4.1 van de planregels een nadere regeling. Omdat het bouwvlak voor de nieuwe woning buiten de gronden met een dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen ligt en de belangen van de waterloop niet worden geschaad door de voorgenomen ontwikkeling (net als in de huidige situatie worden die gronden ingericht als tuin), is niet opnieuw een dubbelbestemming opgenomen. Dat komt overeen met de regeling van de aangrenzende uitwerkingsplannen.

Artikel 5 - Waarde – Archeologie - 3

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3'. Uitgangspunt voor deze dubbelbestemming is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 1000 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 3,0 meter beneden maaiveld.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat twee algemene regels.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is het paraplubestemmingsplan “Parapluherziening parkeren” (vastgesteld op 24 april 2018) overgenomen, zodat gewaarborgd is dat op eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. Daarnaast is een regeling opgenomen ten aanzien van de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwonderdelen. Ten slotte is geregeld dat bepaalde bouwwerken met afwijkende maten zijn toegelaten.

Overgangs- en slotregels

In artikel 8 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Voor de ontwikkeling van een extra woning op het perceel Knibbelweg 26 te Zevenhuizen is een anterieure overeenkomst gesloten. De beoogde ontwikkeling heeft voor de gemeente verder geen nadelige financiële consequenties. Daarmee staat vast dat het plan financieel uitvoerbaar is.

6.2 Inspraak en vooroverleg

Inspraak

De gemeente kan op basis van haar gemeentelijke inspraakverordening beslissen een bestemmingsplan voor inspraak vrij te geven. Dit uitwerkingsplan betreft een uitwerking van het geldende bestemmingsplan “Zuidplas West”. Inspraak heeft in het kader van dat plan reeds plaatsgevonden. Bovendien is in de procedure van dit uitwerkingsplan opnieuw de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Besloten is om in dit geval geen inspraakprocedure te voeren.

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of aanverwant ruimtelijk plan overleg plegen met de wettelijke overlegpartners. De resultaten van het vooroverleg zullen te zijner tijd verwerkt worden in het uitwerkingsplan.

6.3 Handhaving

Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstellen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een ontheffing.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en

privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	45
Artikel 1 – Van toepassing verklaring.....	45
Artikel 2 – Aanvullende begrippen.....	45
Artikel 3 – Wijze van meten	46
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	47
Artikel 4 – Wonen	47
Artikel 5 – Waarde – Archeologie - 3	49
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	51
Artikel 6 – Antidubbelregel.....	51
Artikel 7 – Algemene bouwregels	51
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	53
Artikel 8 – Overgangsrecht.....	53
Artikel 9 – Slotregel.....	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Van toepassing verklaring

Op dit uitwerkingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan “Zuidplas-West”, vastgesteld op 16 juni 2009 door de gemeenteraad van Zevenhuizen – Moerkapelle, van toepassing, voor zover in de regels van dit uitwerkingsplan niet anders is bepaald en met dien verstande dat in geval van discrepantie tussen de regels van het bestemmingsplan “Zuidplas-West” en het uitwerkingsplan, de regels van het uitwerkingsplan van toepassing zijn.

Artikel 2 – Aanvullende begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het uitwerkingsplan “Knibbelweg 26, Zevenhuizen” van de gemeente Zuidplas.

Uitwerkingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.UpKnibbelweg26-Va01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Achtererfgebied:

het erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijke gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

Bebouwingsgebied:

het achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, met aftrek van de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw.

Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

Peil:

In het plangebied geldt een peil van 4,30 min NAP.

Artikel 3 – Wijze van meten

3.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer (exclusief isolatiemateriaal), de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- d. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- e. de breedte van een gebouw:
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteiten;
- b. tuinen;
- c. gazons;
- d. erven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' de aanleg en instandhouding van parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. bermen en groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de hierna opgenomen bepalingen onder 4.2.2 tot en met 4.2.3.

4.2.2 Woning

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mag één woning worden gebouwd;
- c. de afstand van de hoofdbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter aan één zijde;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 4 meter;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter;
- f. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3,5 meter.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en/of buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken worden tenminste 1 meter achter de voorgevel gebouwd waarbij de volgende bouwregels gelden:
 - de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,50 meter;
 - de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5,50 meter;
 - de goothoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw +30 centimeter en de bouwhoogte maximaal 5 meter;

- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan de oppervlakte die op grond van artikel 2 lid 3 sub f van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3 meter.

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Het oprichten van bouwwerken overeenkomstig de bestemming Wonen is uitsluitend toegestaan indien uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de beeldkwaliteitsrichtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan “Linten & Kwaliteitszone Ringvaart”, dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. het gebruik van delen van de woning en bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. een risicovolle inrichting, inclusief propaantanks;
- d. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen;
- e. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of het afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. seksinrichtingen;
- h. opslag en verkoop van vuurwerk;
- i. het plaatsen van reclameobjecten (zuilen en/of borden);
- j. splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning op een bouwperceel na realisering en oplevering van de woning. Per bouwperceel en hoofdgebouw is bij grondgebonden woningen maximaal 1 woning toegestaan. Tevens is het splitsen van de hoofdbebouwing in meerdere woningen niet toegestaan.

Artikel 5 – Waarde – Archeologie - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Archeologie - 3” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 1.000 m²;
- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 3 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 van dit artikel en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden die gericht zijn op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. op basis van een archeologische onderbouwing van het bevoegd gezag geconcludeerd kan worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 3 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 3 meter beneden maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 1.000 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 5.4.1;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits wordt voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden die gericht zijn op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. op basis van een archeologische onderbouwing van het bevoegd gezag geconcludeerd kan worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 – Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 – Algemene bouwregels

7.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de op 5 november 2019 vastgestelde 'Nota Parkeernormen 2019'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger. Op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' rust een instandhoudingsplicht voor parkeervoorzieningen op eigen terrein.

7.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij wordt uitgegaan van de ASVV 2012 van het CROW. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

7.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 7.1 is niet van toepassing indien ten tijde voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan in afwijking van de op 29 september 2013 vastgestelde 'Beleidsnota Parkeernormen' reeds andere parkeernormen zijn afgesproken, zoals blijkend uit een raadsbesluit, collegebesluit of contractuele overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

7.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

7.5 Toegestane overschrijding

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, liftinstallaties, lift opbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

7.6 Toelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 – Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 8.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 8.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 8.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 8.1.3 Het bepaalde in 8.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

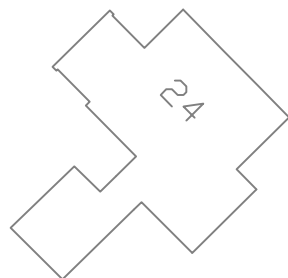
- 8.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 8.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 8.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 8.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 8.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 8.2.4 Het bepaalde in 8.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 – Slotregel

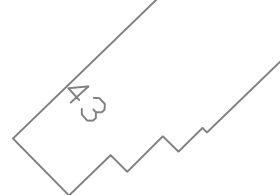
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het uitwerkingsplan “Knibbelweg 26, Zevenhuizen”, gemeente Zuidplas.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

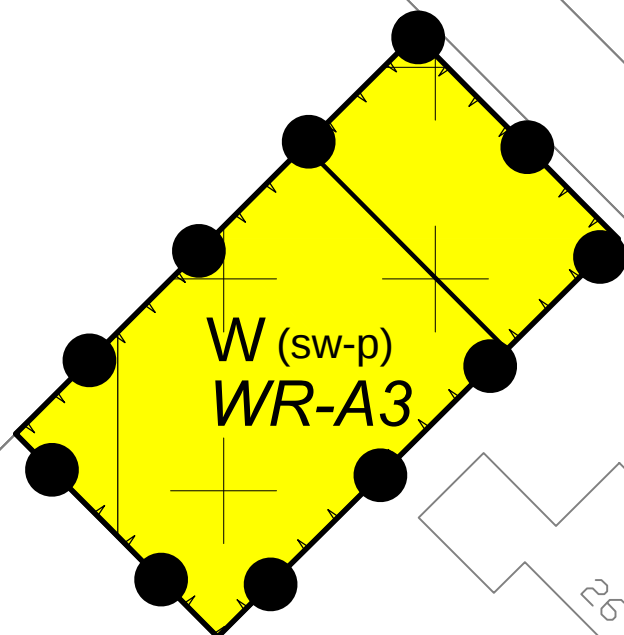
IV VERBEEELDING



24

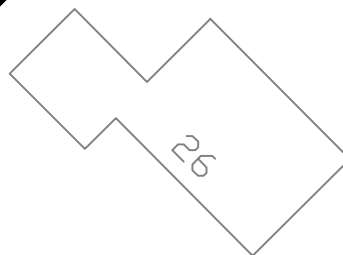


43



W (sw-p)

WR-A3

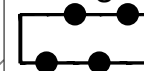


26

Knibbelweg

VERKLARING

Plangebied



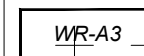
Knibbelweg 26, Zevenhuizen

Enkelbestemmingen



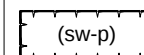
Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie - 3

Functieaanduidingen



specifieke vorm van wonen - parkeren

Bouwvlakken



bouwvlak



project:	Knibbelweg 26, Zevenhuizen	datum :	19 sept. 2023
fase:	Vastgesteld bestemmingsplan	schaal:	1 : 500
gemeente:	Zuidplas		
identificatienummer:	NL.IMRO.1892.UpKnibbelweg26-Va01		
ondergrond:	o_NL.IMRO.1892.UpKnibbelweg26-Va01		