

Gemeente Zuidplas

Uitwerkingsplan Moerkapelle-Oost, Middelweg ten zuiden van 1a

Toelichting, regels en analoge verbeelding

14 februari 2023

Kenmerk 1892-12-T01
Projectnummer 1892-12

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Doel	1
1.2.	Gekozen planopzet	1
1.3.	Ligging en begrenzing	1
1.4.	Vigerende plannen	2
1.5.	Leeswijzer	2
2.	Bestaande situatie	3
2.1.	Ruimtelijke karakteristiek	3
2.2.	Functionele analyse plangebied	3
2.3.	Verkeer - ontsluiting	3
3.	Beleidskader	4
3.1.	Algemeen	4
3.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	4
3.3.	Omgevingsbeleid Zuid-Holland	5
3.4.	Woonvisie Zuidplas	8
3.5.	Omgevingsvisie Zuidplas 2040	9
3.6.	Welstandsnota Zuidplas	11
3.7.	Beeldkwaliteitplan Linten & Kwaliteitszone Ringvaart	11
3.8.	Vigerende bestemmingsplannen	13
3.8.1.	Bestemmingsplan "Zuidplas Noord"	13
3.8.2.	Parapluherziening Archeologie	16
3.8.3.	Parapluherziening parkeren	16
3.9.	Duurzaamheid	16
4.	Planbeschrijving	18
4.1.	Stedenbouwkundige context	18
4.2.	Bouwplan	18
4.3.	Verkeer en parkeren	19
5.	Water	20
6.	Milieu- en omgevingsaspecten	22
6.1.	Inleiding	22
6.2.	Archeologie	22
6.2.1.	Gemeentelijke beleidsnota archeologie	22
6.3.	Bedrijven en milieuzonering	22
6.3.1.	Wet- en regelgeving	22
6.3.2.	Onderzoek	23
6.3.3.	Conclusie	23

6.4.	Bodem	24
6.4.1.	Wettelijk kader	24
6.4.2.	Verkenkend bodemonderzoek Middelweg achter 1 te Moerkapelle	25
6.4.3.	Conclusie	25
6.5.	Externe Veiligheid	25
6.5.1.	Algemeen	25
6.5.2.	Beoordelingskader	25
6.5.3.	Onderzoek	26
6.5.4.	Resultaten	27
6.5.5.	Conclusie	27
6.6.	Flora en fauna	27
6.6.1.	Wettelijk kader	27
6.6.2.	Gebiedsbescherming	28
6.6.3.	Soortenbescherming	29
6.6.4.	Conclusie	29
6.7.	Geluid	29
6.7.1.	Industrielawaai	29
6.7.2.	Railverkeer	30
6.7.3.	Wegverkeerslawaaï	30
6.7.4.	Onderzoek	31
6.7.5.	Conclusie	32
6.8.	Luchtkwaliteit	32
6.8.1.	Wettelijk kader	32
6.8.2.	Onderzoek en resultaten	32
6.8.3.	Conclusie	32
7.	MER	33
7.1.	Wettelijk kader	33
7.2.	Onderzoek en resultaten	33
7.3.	Conclusie	33
8.	Juridische toelichting	34
8.1.	Algemeen	34
8.2.	De bestemmingen	34
8.3.	Relatie tussen uitwerkingsplan en bestemmingsplan "Zuidplas Noord"	36
9.	Economische uitvoerbaarheid	39
9.1.	Financiële haalbaarheid	39
10.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Bijlagen

1. Op ten Noord Blijdenstein, Beeldkwaliteitplan Linten & Kwaliteitszone Ringvaart Zuidplaspolder - gemeente Zuidplas, Utrecht, 20 januari 2011
2. Hoste Milieutechniek BV, Verkennend bodemonderzoek in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Middelweg achter 1 te Moerkapelle, Projectcode: 21162VPM, Kenmerk: U21-0629, Hazerswoude-Dorp, 28 juli 2021
3. Watersnip Advies, Verkennend Ecologisch Onderzoek ten zuiden van Middelweg 1a Moerkapelle, 22A010, Reeuwijk, Februari 2022
4. buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Aeriusscalculator Moerkapelle-Oost, Middelweg ten zuiden van 1a, Gebruiksfase, één woning, kenmerk RxCzgCDTMn6v, Amersfoort, 21 februari 2022
5. Munsterhuis geluidsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeer, Plan woning Middelweg 1a, Moerkapelle, B01.22.024-RM, Borne, 11 februari 2022

1. Inleiding

1.1. Doel

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle heeft op 16 juni 2009 het bestemmingsplan "Zuidplas Noord" vastgesteld. In dit bestemmingsplan is onder andere de basis gelegd voor de woningbouw in Moerkapelle-Oost, dat op de markt wordt gebracht onder de naam "De Jonge Veenen". Om ten westen van de Middelweg woningen te realiseren in De Jonge Veenen heeft de gemeente kassen aangekocht van een (glas)tuinbouwbedrijven aan de Middelweg. De percelen in het bebouwingslint langs de Middelweg zijn buiten deze grondtransactie gehouden. De eigenaar van een perceel ten zuiden van Middelweg 1a heeft het voornemen op dit perceel een vrijstaande woning te realiseren overeenkomstig de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden. Het voorliggende uitwerkingsplan is bedoeld om de bouw van die woning mogelijk te maken (zie afbeelding 1).

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



1.2. Gekozen planopzet

Het voorliggende plan vormt een uitwerkingsplan van het bestemmingsplan "Zuidplas Noord". In het plan wordt dit perceel een deel van de bestemming "Woongebied - uit te werken 1" uitgewerkt.

1.3. Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan de westkant van de Middelweg. Het plangebied wordt aan weerszijden begrensd door de woonpercelen aan de Middelweg 1 en 1a. Aan de achterzijde van het perceel zal het perceel in de toekomst worden begrensd door een watergang.

1.4. Vigerende plannen

Het voorliggende uitwerkingsplan is gebaseerd op en maakt deel uit van het op 16 juni 2009 vastgestelde bestemmingsplan "Zuidplas Noord". In dit bestemmingsplan is zowel het beleidsmatige, als het juridische kader voor het uitwerkingsplan vastgelegd.

Verder zijn de Parapluherziening Archeologie (vastgesteld op 6 maart 2018) en de Parapluherziening parkeren (vastgesteld op 24 april 2018) van toepassing op het plangebied.

1.5. Leeswijzer

Het voorliggende uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het uitwerkingsplan. In de toelichting is een beschrijving van het plangebied opgenomen en zijn de aan het plan ten grondslag gelegen keuzes en beleidsuitgangspunten beschreven.

De toelichting bestaat uit 10 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.
- In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleid beschreven. Daarbij wordt als het ware van globaal naar meer gedetailleerd gewerkt.
- De toekomstige situatie is in hoofdstuk 4 is opgenomen.
- Hoofdstuk 5 is de waterparagraaf waar alle voor het plangebied relevante wateraspecten worden behandeld.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten en de relevante omgevingsaspecten. Hierbij vindt er een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten plaats.
- Hoofdstuk 7 gaat in op de vormvrije mer-beoordeling.
- Een toelichting op de juridische systematiek en de afzonderlijke bestemmingen is opgenomen in hoofdstuk 8.
- In hoofdstuk 9 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven.
- Hoofdstuk 10 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedures.

2. Bestaande situatie

2.1. Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied ligt in polder de Wilde Veenen. Dit is de eerste polder in Schieland (1655) en daarmee de eerste droogmakerij in Zuid Holland. De polder wordt gekenmerkt door weids bouwland, grasland, een sportpark, kassen en lintbebouwing. De Middelweg is een doodlopende weg, die eindigt bij het Bentwoud. De Middelweg ontsluit een deel van het agrarisch gebied ten noorden van Moerkapelle.

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op bouwland (zie afbeelding 2) dat in gebruik was als tuinbouwgrond. Nadat de "De Jonge Veenen" is gerealiseerd, vormt het bebouwingslint langs de Middelweg de nieuwe grens van de bebouwde kom van Moerkapelle.

Afbeelding 2: Luchtfoto en ligging plangebied.



2.2. Functionele analyse plangebied

Het plangebied is momenteel in gebruik als akkerland (zie afbeelding 2). De achterzijde van het perceel is verkocht. Hier zal de nieuwe woonwijk De Jonge Veenen worden gerealiseerd. Het onderhavige perceel kan daardoor niet meer doelmatig voor agrarische bedrijfsactiviteiten worden gebruikt.

2.3. Verkeer - ontsluiting

Het perceel wordt door de Middelweg ontsloten.

3. Beleidskader

3.1. Algemeen

Het voorliggende uitwerkingsplan is gebaseerd op en maakt deel uit van het op 16 juni 2009 vastgestelde bestemmingsplan "Zuidplas Noord". Op 6 maart 2012 heeft de Raad van State definitief uitspraak gedaan over de ontwikkeling van "De Jonge Veenen". Het bestemmingsplan is hiermee onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan is zowel het beleidsmatige als het juridische kader voor het uitwerkingsplan vastgelegd.

Bij uitwerking dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen en aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. De uitwerking vormt daarbij geen nieuw bestemmingsplan maar treedt in de plaats van (een deel van) de 'globale' bestemmingen. Het maakt derhalve deel uit van het bestemmingsplan "Zuidplas Noord". Nadat het uitwerkingsplan rechtskracht heeft gekregen dienen aanvragen te worden getoetst aan het uitwerkingsplan en de overige van toepassing zijnde bepalingen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan "Zuidplas Noord" is op 16 juni 2009 vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorliggende uitwerkingsplan wordt dan ook beschouwd als uitwerking zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b van de Wro.

Voor het relevante beleid van rijk, provincie en regio kan daarom naar het bestemmingplan "Zuidplas Noord" worden verwezen. Ook binnen het meest actuele provinciale beleid is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Wel moet in dit uitwerkingsplan getoetst worden aan de duurzaamheidsladder uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze duurzaamheidsladder is pas sinds oktober 2012 in het Bro opgenomen en hieraan is in het moederplan dus nog niet getoetst.

Voor wat betreft het recentere gemeentelijk beleid wordt er in dit hoofdstuk onder meer aandacht besteed aan de Woonvisie Zuidplas, de Omgevingsvisie Zuidplas 2040 en de Welstandsnota Zuidplas 2015.

3.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Om de schaarse ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is de ladder voor duurzame verstedelijking per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De realisatie van één woning door een particuliere initiatiefnemer. Het aantal woningen neemt met twee toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van elf woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

3.3. Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het omgevingsbeleid is vastgesteld op 16 juni 2021 en op 7 augustus 2021 in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in de Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert.

Zuid-Holland biedt daarom ruimte en vertrouwen aan maatschappelijke initiatieven. Maar ruimte en vrijheid gedijen alleen binnen grenzen. Daarom werkt de provincie Zuid-Holland vanuit een aantal principes en kaders, voor haarzelf én haar partners, als waarborg voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De provincie geeft in dat kader onder meer richting aan een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Dit doet zij vanuit haar provinciale belangen. Provinciale belangen komen voort uit wettelijke taken, rijkstaken en Europese verplichtingen en uit de provinciale ambities. In de verschillende onderdelen van het Omgevingsbeleid worden de specifieke belangen nader uitgewerkt. De belangen zijn de basis voor provinciale meervoudige sturing, die gericht is op het leveren van toegevoegde waarde. De sturing kan variëren van het bieden van ruimte tot samenwerken, van het maken van afspraken tot afdwingen.

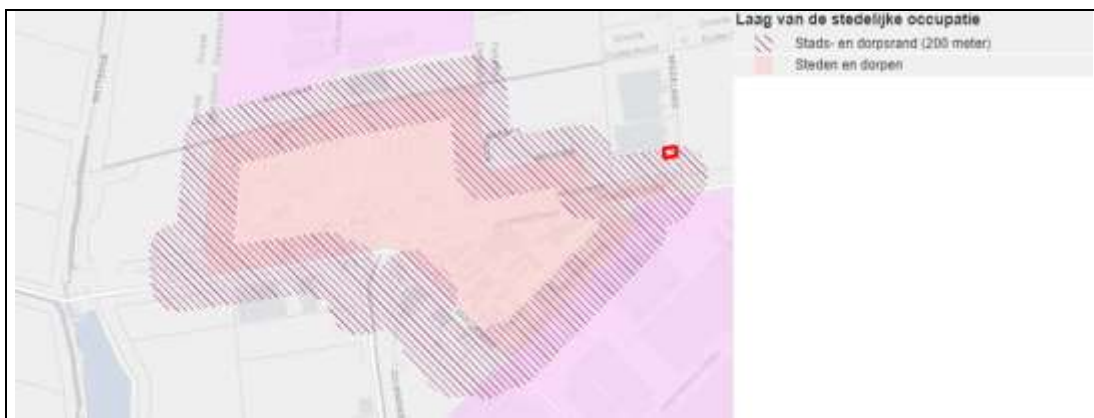
De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Het eindoordeel over stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied ligt bij de provincie. Deze worden door de provincie afgewogen en afhankelijk daarvan opgenomen op de 3 hectare kaart.

Als een locatie is opgenomen op de 3 hectare kaart betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. Dit neemt niet weg dat de gemeente bij de verdere detaillering van de betreffende ontwikkeling (in het kader van het omgevingsplan) nog wel rekening moet houden met specifieke onderdelen van het provinciaal beleid, bijvoorbeeld het beleid voor ruimtelijke kwaliteit.

De woning maakt onderdeel uit van de locatie Moerkapelle Noord met een oppervlakte van 28 hectare. Deze locatie is opgenomen in de Omgevingsverordening. Hieruit mag worden geconcludeerd dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling.

Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). 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').

Afbeelding 3: Fragment kwaliteitskaart – Laag van de stedelijke occupatie.



Op de kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als dorpsrand. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheidt de kwaliteitskaart drie typen 'overgangskwaliteiten': Het front, het contact en de overlap. In dit geval is met name sprake van Contactkwaliteit: "Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en

land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon." De realisatie van de woning binnen de uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan Zuidplas Noord, waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap. Door de bouw van de woning wordt het bebouwingslint verdicht, zonder dat de belevingswaarde wordt aangetast. De verdichting is aanvaardbaar omdat achter het bebouwingslint de nieuwe woonwijk De Jonge Veenen wordt gerealiseerd. De massaopbouw van de woning is vergelijkbaar met de reeds bestaande woningen in het lint. In stedenbouwkundig opzicht is hierdoor geen sprake meer van waardevolle doorzichten door het lint naar het achterliggende landschap. Er is geen strijd met de provinciale belangen.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn regels opgenomen over onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang. In de verordening zijn voorliggend plan met name artikel 6.9 en 6.10 van belang.

Artikel 6.9 heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

- Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
- Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. 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.
- Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel

van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

In dit geval is sprake van inpassing, omdat er één extra woning in het lint wordt gebouwd.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. De bouw van één woning is niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. In paragraaf 3.2 is gemotiveerd waarom de ladder voor de onderhavige ontwikkeling niet van toepassing is.

De planontwikkeling past derhalve binnen de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.4. Woonvisie Zuidplas

De Woonvisie 2025 Dorps wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst is op 23 januari 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie beschrijft hoe Zuidplas een aantrekkelijke woongemeente kan blijven voor huidige en toekomstige inwoners en geeft handvatten over hoe om te gaan met de veranderende woningvraag. Het is een belangrijk programmatisch toetsingskader voor nieuwbouwontwikkelingen. 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. Bij de speerpunten stelt de gemeente een aantal randvoorwaarden, die worden meegenomen bij de uitwerking ervan. De randvoorwaarden zijn:

- het kenmerkende van het dorpse woonmilieu in Zuidplas is dat de vier dorpen en de twee buurtschappen van elkaar gescheiden zijn door ruime groene corridors. Deze blijven bestaan, ook al wordt er aan de randen van de dorpen bijgebouwd, waardoor ze niet aan elkaar vastgroeien. Ook een eventueel vijfde dorp zal omgeven zijn door groen;

- de identiteit per dorp en buurtschap blijft behouden. Bij de doorontwikkeling van de dorpen worden de specifieke kernmerken vastgehouden;
- de thema's hebben betrekking op de totale bestaande voorraad en nieuwbouw. Het ontwikkelen van nieuwe woningen of het (her)inrichten van de buitenruimte worden ingezet om hiaten in de bestaande situatie op te lossen.

In de woonvisie staat geen woningverdeling per dorp. Nieuwbouwontwikkeling is maatwerk en daarom komen er randvoorwaarden voor elk nieuwbouwproject. Daarin wordt op basis van de locatie (het dorp), de marktomstandigheden en de grootte van het project aangegeven hoeveel woningen van welk type, prijsklasse, eigendomsverhoudingen (huur of koop) en kwaliteitsniveau gewenst zijn. Bovendien gaat de woonvisie niet in op individuele initiatieven. Daaruit kan worden geconcludeerd dat de er in de woonvisie geen beperkingen staan voor de bouw van één extra woning in het bebouwingslint langs de Middelweg.

3.5. Omgevingsvisie Zuidplas 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 het 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.

Afbeelding 4: Uitsnede Visiekaart Zuidplas 2040.



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 woning-

bouwlocaties, waaronder "De Jonge Veenen", wordt ingezet inbreidingen en op aanpassingen van de bestaande woningvoorraad.

De bewoners van de dorpen van de gemeente 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 ons-kent-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.

Afbeelding 5: Uitsnede Dorpsvisiekaart Moerkapelle.

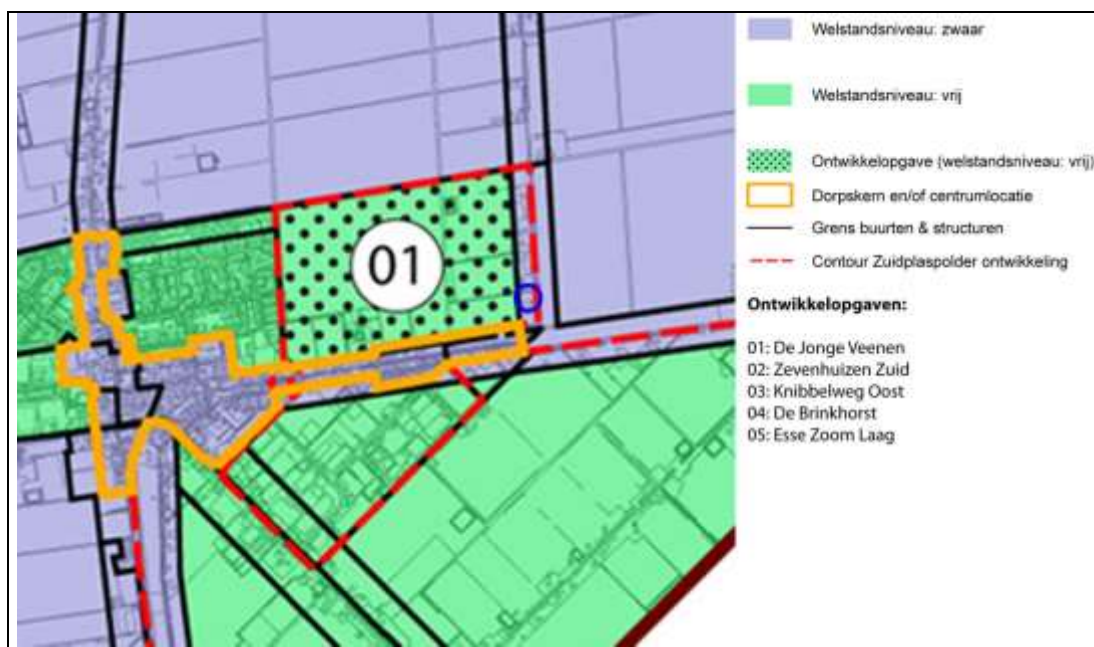


Moerkapelle is een vrij traditioneel, ingetogen dorp dat het oorspronkelijke agrarische karakter heeft behouden. Het grondgebruik direct om de kern heen laat dit zien en veel inwoners zijn werkzaam binnen de agrarische sector (landbouw en glastuinbouw) of bedrijvigheid die hieraan verbonden is. In Moerkapelle is bedrijvigheid aan de zuidoostkant geconcentreerd, maar er zijn ook nog bedrijven aanwezig binnen de oude bebouwingslinten. Kenmerkend voor Moerkapelle is dat het geloof een sterke rol speelt binnen het dorp. Dit uit zich bijvoorbeeld in een sterke saamhorigheid met een hechte gemeenschap en een sterk verenigingsleven. De ambitie is dat Moerkapelle in 2040 haar kleinschalige en overwegend agrarische karakter heeft behouden. Op de dorpsvisiekaart is het onderhavige plangebied als woongebied aangeduid.

3.6. Welstandsnota Zuidplas

Donderdag 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.

Afbeelding 6: Welstandsnota (blauwe lijn is plangrens).



Uit afbeelding 6 blijkt dat de lintbebouwing langs de Middelweg een zwaar welstandsniveau heeft. Het beeldkwaliteitsplan Linten & Kwaliteitszone Ringvaart is opgenomen in de Welstandsnota 2015 vormt daarom het toetsingskader voor deze ontwikkeling.

3.7. Beeldkwaliteitplan Linten & Kwaliteitszone Ringvaart

Het beeldkwaliteitplan Linten & Kwaliteitszone Ringvaart Zuidplaspolder¹ is op 29 november 2011 door de gemeenteraad van Zuidplas vastgesteld. In dit beeldkwaliteitplan is de ruimtelijke kwaliteit van de Zuidplaspolder vastgelegd.

¹ Op ten Noord Blijdenstein, Beeldkwaliteitplan Linten & Kwaliteitszone Ringvaart Zuidplaspolder - gemeente Zuidplas, Utrecht, 20 januari 2011

Heldere toetsbare criteria voor initiatiefnemer, ontwikkelaar, architect, ontwerper, bouwer, en bouwplantoetser zijn onmisbaar om het gewenste beeld te bereiken. Slechts wanneer de criteria eenduidig zijn verwoord en verbeeld, kan het gewenste beeld werkelijkheid worden. Het is de verankering van alle ambities en doelstellingen uit vorige, op hoger schaalniveau, vastgelegde beleidsdocumenten.

Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel een toegankelijk, helder, toetsbaar en leesbaar kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Het gaat hier met name om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de bouwkavels. Hierbij gaat het om criteria ten aanzien van stedenbouw, landschap en architectuur. Alle bestaande bebouwing in de lintzones en langs de Ringvaart zijn onder particulier opdrachtgeverschap gebouwd en bij de herontwikkeling van deze gebieden staat particulier opdrachtgeverschap wederom centraal. De gemeente geeft in haar bestemmingsplannen en door middel van dit beeldkwaliteitplan de publieksrechtelijke kaders aan. Deze worden ook privaatrechtelijk vertaald in de af te sluiten exploitatieovereenkomst.

In het beeldkwaliteitplan is de Middelweg getypeerd als 'enkel lint'. De Middelweg wijkt qua karakter en schaal af van de andere linten. Langs dit profiel zijn, meer dan in andere linten, ook grootschalige bouwvolumes aanwezig en relatief meer (grootschalige) detailhandel en bedrijfsbebouwing. Wil nieuwe bebouwing hier passend zijn, dan zal het aan moeten sluiten op de hier aanwezige maat en schaal. Het karakter van de Middelweg blijft daarmee herkenbaar en onderscheidend. In afwijking van de algemene beeldkwaliteitscriteria zijn hiervoor enkele uitzonderingen omschreven.

Beeldkwaliteitseisen

De beeldkwaliteitseisen voor de woningbouw aan de Middelweg zijn:

- Karakter en schaal:
 - nieuwe bebouwing kan in deze linten een groter volume en een breed karakter hebben;
 - de gevel in plaats van de kap bepaalt het beeld van de bebouwing (rijzige woningen/woonwerkcombinaties/brede bedrijfspanen);
 - markante, rijke architectuur is hier mogelijk (tegenover het meer sobere, eenvoudige karakter van de overige linten), detailleringen in de gevel zijn geïnspireerd op de lokale architectuurtraditie (bijvoorbeeld siermetselwerk, accentuering van raam- en deurkozijnen door middel van bijvoorbeeld rollagen, luiken en stenen of houten ornamenten);
 - hoofdvolume blijft echter eenvoudig.
- Oriëntatie:
 - op de Middelweg;
 - entree aan de openbare weg-zijde.
- Voorgevelbreedte:
 - maximaal 15m;
- Geleding:
 - de woningen zijn hoofdzakelijk horizontaal geled
- Materialisering:

- orangerode matte dakpannen;
- als uitzondering zijn zwarte of grijze matte dakpannen ook toegestaan;
- als baksteen is de gebiedseigen gele 'IJsselsteen' toegestaan

Toetsing planinitiatief aan Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan wordt een gewenste kavelbreedte benoemd van 40 meter voor bouw-kavels. Onderhavig perceel is circa 25 meter breed. Gelet op de kavelbreedte van de naastgelegen woningen, die minder breed zijn, is ook op dit perceel de bouw van één woning mogelijk, als een woning haaks op de weg wordt gebouwd, zodat er voldoende vrije ruimte tussen de kavels blijft. Uitgangspunten zijn:

- de kaprichting van de woningen dient haaks op de Middelweg te staan. De beukmaat van de woning mag niet meer bedragen dan 10 meter (in plaats van de in het beeldkwaliteitsplan toegestane gevelbreedte van maximaal 15 meter);
- de kap dient een landelijke uitstraling te geven aan de woning. Een lage goot draagt daar in hoge mate aan bij. Een maximale goothoogte van 4,50 meter is daarom gewenst;
- de voorgevel dient op minimaal 15 meter uit de as van de weg te liggen, waarbij het de voorgevel van de woning mag verspringen ten opzichte van de voorgevel op de percelen aan weerszijden;
- zowel het hoofd- als het bijgebouw dienen op enige afstand van de erfgrens te staan, waarbij 3 meter vanuit de zijdelingse erfgrens minimaal noodzakelijk is;
- conform het beeldkwaliteitsplan dienen verharding en parkeerplaatsen achter de voorgevel-rooilijn te worden aangelegd.

Conclusie

De bouw van een woning is mogelijk binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan. De voorwaarden zijn voor zover van toepassing verwerkt in de plantoelichting, regels en verbeelding.

3.8. Vigerende bestemmingsplannen

3.8.1. Bestemmingsplan "Zuidplas Noord"

Uit te werken bestemming

Het bestemmingsplan "Zuidplas Noord" is opgesteld om geplande ontwikkelingen in de Zuidplaspolder mogelijk te maken. "De Jonge Veenen" is één van die ontwikkelingen en valt in een uit te werken bestemming. Aan de hand van het op te stellen stedenbouwkundige plan dat hiervoor per fase gemaakt is er per fase een uitwerkingsplan opgesteld. Alleen voor een aantal percelen langs de Middelweg, waaronder het onderhavige plangebied, is nog geen uitwerkingsplan in procedure gebracht.

Voor die percelen geldt een bouwverbod totdat de bestemming is uitgewerkt in een uitwerkingsplan. In de bestemmingsomschrijving per uit te werken bestemming is beschreven ten behoeve van welke doeleinden uitgewerkt kan worden (functioneel en qua bebouwing). Het

uitwerkingsplan dient te voldoen aan de voorwaarden die in de uit te werken bestemming zijn opgenomen.

Afbeelding 7: Deel verbeelding bestemmingsplan "Zuidplas Noord" en uitwerkingsplannen.



De verbeelding

Een klein deel van de verbeelding van het bestemmingsplan "Zuidplas Noord" is weergegeven in afbeelding 7. In deze afbeelding is de hele woningbouwlocatie "De Jonge Veenen" te zien inclusief de vigerende en in voorbereiding zijnde uitwerkings- en bestemmingsplannen. De verschillende kleurvlakken en arceringen geven aan waarvoor de gronden zijn bestemd. Voor het onderhavige plangebied is nog geen uitwerkingsplan in procedure gebracht. Dit perceel heeft de bestemming "Woongebied - uit te werken 1" (WG-U1 en artikel 19 van de regels) en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - lintzone'.

Woongebied - Uit te werken 1

Het tot uitwerking bestemde deel van het plangebied kan op dit moment nog niet in ontwikkeling worden gebracht. Dit betekent dat het huidige grondgebruik gehandhaafd blijft totdat burgemeester en wethouders tot uitwerking overgaan. Het bestemmingsplan beperkt zich tot de stedenbouwkundig-planologische hoofdopzet en inrichting van het plangebied. In de uit te werken bestemming is een voorlopig bouwverbod en een aanlegverbod opgenomen, waarvan onder bepaalde voorwaarden afgeweken kan worden. Voor het uit te werken gedeelte zijn in de plan-regels de randvoorwaarden opgenomen die bij de uitwerking c.q. realisering in acht moeten

worden genomen. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bepaalde in de bouw- en gebruiksregels betreffende de bestemming "Wonen". Binnen de bestemming is het mogelijk woningen, straten, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuis-houdkundige werken te realiseren. In feite alle voorzieningen die bij een woongebied wenselijk zijn.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De gronden in de noordoostelijke hoek van "De Jonge Veenen" hebben de dubbelbestemming Waarde - Archeologie (de gronden met de + arcering). Hier mogen zonder nader onderzoek en vergunning van de gemeente geen grondwerkzaamheden worden verricht die dieper gaan dan 30 cm en een oppervlakte hebben van meer dan 100 m². Op de verbeelding van de Paraplu-herziening Archeologie (zie paragraaf 3.8.2) is deze dubbelbestemming niet meer opgenomen. Hierdoor is de onderzoeksplicht komen te vervallen.

Regels Woongebied - uit te werken 1

In artikel 19 van bestemmingsplan "Zuidplas Noord" zijn de regels opgenomen die beschrijven wat er in deze bestemming mag en hoe de bestemming moet worden uitgewerkt:

- er is natuurlijk geregeld welke functies in deze bestemming zijn toegelaten;
- wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep en bedrijf;
- de bij een woongebied horende functies zoals verkeer, water en groenvoorzieningen;
- er zijn regels opgenomen met betrekking tot de stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking en inpassing. Daarbij worden bijvoorbeeld de op de verbeelding ingetekende indicatieve water- en ontsluitingsstructuur genoemd;
- er zijn regels opgenomen over duurzaam bouwen en inrichten;
- er zijn regels opgenomen over aantallen en afmetingen. Zo mogen maximaal 750 woningen (Moerkapelle-Oost en Moerkapelle-Zuid tezamen) worden gerealiseerd en bedraagt de maximale bouwhoogte van eengezinswoningen 10 meter en voor bebouwing aan de stedenbouwkundige dragers alsmede voor gestapelde woningen ten hoogste 13 meter. Maximaal 10% van de te bouwen woningen in het uitwerkingsgebied zal in gestapelde vorm gerealiseerd worden, met dien verstande dat dit percentage hoger of lager kan zijn afhankelijk van het exact aantal te realiseren gestapelde woningen in het woongebied Moerkapelle-Zuid. De woningdichtheid in het uitwerkingsgebied bedraagt maximaal 25 woningen per hectare, met dien verstande dat het wenselijk wordt geacht om aan de randen een lage dichtheid te realiseren;
- er is bepaald welke regels in de regels van het uitwerkingsplan opgenomen dienen te worden. Enerzijds dient daarbij aangesloten te worden op de regels van het bestemmingsplan "Zuidplas Noord", anderzijds is soms specifiek voorgeschreven welke maten in het uitwerkingsplan moeten worden vastgelegd.

Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - lintzone' aangegeven. Omdat deze de regels van de bestemming "Woongebied - Uit te werken 1" voor deze aanduiding geen nadere aanwijzingen geven voor de uitwerking, heeft deze aanduiding in planologisch-juridisch opzicht geen betekenis.

3.8.2. Parapluherziening Archeologie

Het recente archeologiebeleid is vastgelegd in de in juni 2017 opgestelde nota "Actualisatie archeologische beleidskaart gemeente Zuidplas". Op basis van die nota is de Parapluherziening Archeologie vervaardigd. Op de verbeelding van de Parapluherziening Archeologie heeft het onderhavige plangebied geen archeologische dubbelbestemming meer. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3.8.3. Parapluherziening parkeren

Het doel van de Parapluherziening Parkeren is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect 'parkeren' in Zuidplas. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het geactualiseerde parkeerbeleid.

Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing op het plangebied van het bestemmingsplan Zuidplas-Noord. Omdat een uitwerkingsplan op grond van artikel 3.6, lid 3 van rechtswege deel uitmaakt van het bestemmingsplan waarop dit is gebaseerd, is het uit juridisch oogpunt niet noodzakelijk om hierin parkeernormen op te nemen. In verband met de leesbaarheid is dit echter wel gebeurd.

3.9. Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoefte van het heden zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. De gemeente Zuidplas heeft in het programma Duurzaamheid & Klimaatadaptatie 2019 – 2025 het doel gesteld om in 2050 een duurzame en toekomstbestendige gemeente te zijn. De gemeente Zuidplas wil echter verder kijken dan de energietransitie. Er wordt ook gekeken naar het veranderende klimaat en hoe gemeente Zuidplas een aantrekkelijke leefomgeving kan ontwikkelen en behouden. Het programma Duurzaamheid & Klimaatadaptatie 2019 – 2025 bestaat uit de volgende thema's:

- energie en warmte: het besparen van energie, het opwekken van hernieuwbare energie en de bebouwde omgeving loskoppelen van aardgas;
- klimaatadaptatie: inrichten van de openbare ruimte om de gevolgen van klimaatverandering te beperken;
- circulaire economie: het bestaande lineaire systeem omzetten naar een nieuw circulair systeem;
- leefomgeving: de leefomgeving wordt vooral vorm gegeven in de inrichting van de fysieke (openbare) buitenruimte door beplanting en gebruik van materialen. Voor een gezonde leefomgeving is een goede kwaliteit van bodem, lucht en water van belang.

De te realiseren woning zal voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Gelet op de huidige regelgeving krijgt de woning geen gasaansluiting. In het plangebied is geen openbare ruimte opgenomen; de planontwikkeling heeft daarom geen betrekking op de inrichting hiervan. Bij de bouw van de woning zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van

herbruikbare materialen. Ten slotte zal het hemelwater worden afgekoppeld van de droogweerafvoer.

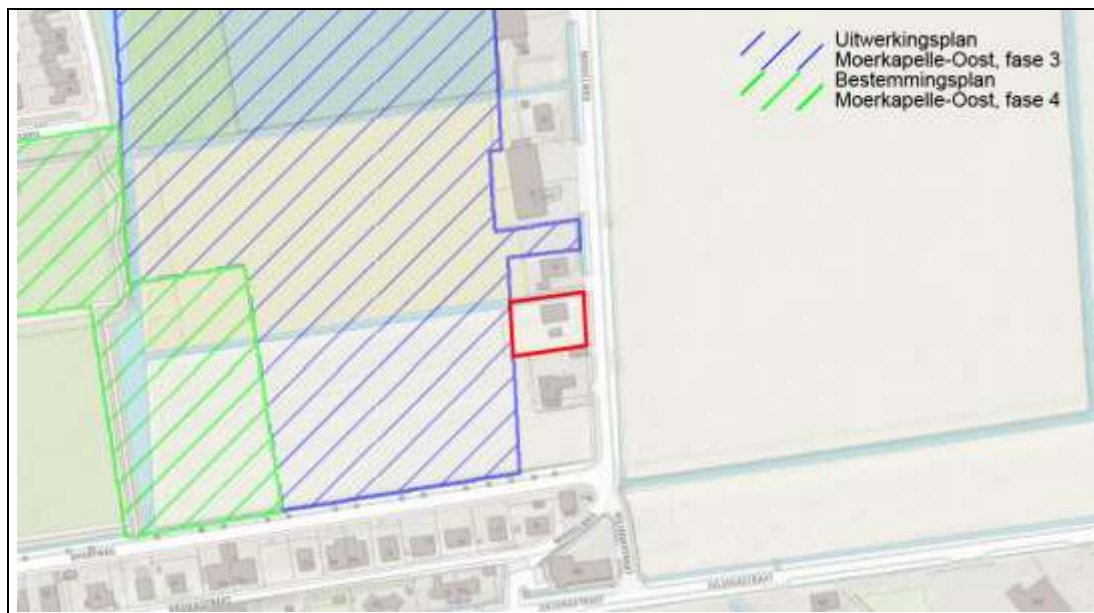
4. Planbeschrijving

4.1. Stedenbouwkundige context

Door de realisatie van de nieuwe woonwijk De Jonge Veenen verandert de ruimtelijke karakteristiek van het bebouwingslint langs de Middelweg. Het lint bestond uit een aantal agrarische bedrijfswoningen met daarachter kassen en/of tuinbouwgronden. Tussen de woningen door waren doorzichten naar de kassencomplexen en de (naderende) woonbebouwing van Moerkapelle. De komende jaren wordt direct achter het lint fase 3 van de nieuwe woonwijk gerealiseerd. Dit heeft ook gevolgen voor de ruimtelijke karakteristiek van het lint. De grote ruimtelijke eenheden, die gevormd werden door de kassen en de tuinbouwgronden worden vervangen door woonbebouwing met een veel fijnere korrel. Daarmee verandert het landschappelijk belang van de bestaande doorzichten.

Bovendien werd de onderlinge bebouwingsafstand van de bedrijfswoningen bepaald door de breedte van de agrarische bedrijfspercelen. De agrarische gronden zijn verkocht ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woonwijk. De voormalige bedrijfswoningen hebben in het bestemmingsplan Zuidplas Noord in dat kader al een 'normale' woonbestemming gekregen. Een volgende logische stap in de transformatie van dit deel van de Zuidplaspolder is om het lint te verdichten en aan te vullen met nieuwe woningen.

Afbeelding 8: Indicatieve toekomstige situatie.



4.2. Bouwplan

De eigenaren van het perceel ten zuiden van Middelweg 1a zijn een bouwplan aan het voorbereiden voor de bouw van een vrijstaande woning (zie afbeelding 8). Het perceel heeft een breedte van ongeveer 25 meter. De woning krijgt een gevelbreedte van maximaal 10 meter en

zal a-centrisch op het perceel worden gebouwd, waardoor aan de zuidzijde een brede open ruimte zal ontstaan. Aan die zuidzijde zal nog wel een garage/berging worden gerealiseerd.

Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan Zuidplas Noord, waarin een uitwerkingsplicht is opgenomen om in de lintzone vrijstaande en/of twee-onder-één-kapwoningen mogelijk te maken. Bij uitwerking van de stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten op de bestaande, reeds uitgewerkte en nog uit te werken aangrenzende gebieden. Uitgangspunt vormt een aansluiting bij de identiteit en opbouw van het bestaande dorp en de landschappelijke kwaliteiten van het lint. De nokrichting komt haaks op de Middelweg te staan. de goot- en bouwhoogte is afgestemd op de toegestane bebouwing uit de bouwregels van het bestemmingsplan, waarbij rekening is gehouden met de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan 'Linten & Kwaliteitszone Ringvaart' Zuidplaspolder. In paragraaf 3.7 wordt hierop ingegaan.

4.3. Verkeer en parkeren

De woning zal net als de woningen op de percelen aan weerszijden worden ontsloten op de Middelweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid 60 km/uur.

Het plangebied maakt de door burgemeester en wethouders op 5 november 2019 vastgestelde Nota Parkeernormen 2019 onderdeel uit van een gebied met een hoge auto afhankelijkheid (Zone C). Voor niet-gestapelde grote woningen (110-150 m²) geldt hier een parkeernorm van 2,8 parkeerplaats per woning. Op het perceel is ruim voldoende ruimte om op eigen erf te parkeren, waardoor aan die parkeereis kan worden voldaan.

5. Water

Watertoets

In het bestemmingsplan "Zuidplas Noord" is een uitgebreide waterparagraaf opgenomen. Daarbij zijn de geplande ontwikkelingen binnen Zuidplas-Noord afgezet tegen de waterhuishouding in het bestemmingsplangebied. Uit de waterparagraaf blijkt dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de geplande ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied.

De waterparagraaf is vertaald in een aantal uitwerkingsregels waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Zo dient er onder andere in overleg met het Hoogheemraadschap een normering voor het te hanteren vloerpeil worden bepaald, dient er 8% water ten behoeve van waterberging te worden gerealiseerd en dient tenminste 50% van de oeverlengte van de watergangen in het uit te werken gebied te worden voorzien van natuurvriendelijke oevers.

Het achterste deel van het perceel is onderdeel van het uitwerkingsplan Moerkapelle Oost, fase 3 en heeft daarin de bestemming "Water". Uit het stedenbouwkundig plan, dat is vervaardigd ten behoeve van Moerkapelle Oost, fase 3 en 4, blijkt dat in beide plangebieden samen 8,3% water en wadi's (waterbergend groen) wordt gerealiseerd. Door de toevoeging van één extra woning op het onderhavige perceel vindt er nog steeds voldoende watercompensatie plaats.

Bovendien is bij ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 500 m². op grond van het Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012, dat in de Verenigde Vergadering van het hoogheemraadschap HHSK op 27 juni 2012 is vastgesteld, geen compensatie noodzakelijk.

Kleine plannen hebben een gering effect op de waterhuishouding. Daarnaast bestaat er een zekere onzekerheid in berekening door de invoergegevens, berekeningsmethode en gevolgen van de klimaatsverandering. Door rekening te houden met de onzekerheid en om onevenredige belasting van de organisatie door dergelijke plannen te voorkomen, wordt compensatie voor een geringe verhardingstoename kwijtgescholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m² verhardingstoename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK.

Riolering

Het algemeen beleid is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden en gescheiden blijven tot aan het overnamepunt op de perceelsgrens. Schoon regenwater van gevels en daken dient bij voorkeur te worden benut (toiletspoeling, daktuinen e.d.) of te worden afgevoerd naar de bodem (infiltratie) en indien niet mogelijk of gewenst is dan rechtstreeks afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater via een regenwaterriool.

Vloerpeilen

In verband met mogelijk wateroverlast in het plangebied is in het bestemmingsplan, op basis van advies van het Hoogheemraadschap, een minimaal vloerpeil voor bebouwing opgenomen.

Het minimale vloerpeil van bebouwing is zodanig dat, zowel bij het huidige zomerpeil als bij het hoogste peil van het toekomstig peilregime, een drooglegging van de bebouwing aanwezig is van 1,20 meter. Dit is de bergingsruimte die noodzakelijk is om droge voeten te garanderen bij extreme neerslag. Daarnaast is in het belang van waterveiligheid (het bezwijken van een waterkering) een minimale aanleghoogte voor woonruimtes (te weten NAP-5 meter) in acht wordt genomen.

6. Milieu- en omgevingsaspecten

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Dit onderzoek is als bijlage 5 toegevoegd bij deze toelichting.

6.1. Inleiding

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

6.2. Archeologie

6.2.1. Gemeentelijke beleidsnota archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Het archeologiebeleid van de gemeente Zuidplas is vastgelegd in de in juni 2017 opgestelde nota "Actualisatie archeologische beleidskaart gemeente Zuidplas". De archeologische verwachtingswaarden zijn vertaald in de Parapluherziening Archeologie (zie paragraaf 3.8.2). In de Parapluherziening heeft het onderhavige plangebied geen archeologische dubbelbestemming gekregen. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

6.3. Bedrijven en milieuzonering

6.3.1. Wet- en regelgeving

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

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

De te beoordelen situaties zijn te herleiden tot drie groepen en bijbehorende aanpak, te weten:

- **Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven:**
In deze situatie dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van de specifieke bestaande bedrijven. Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en het Activiteitenbesluit. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of ter plaatse van de nieuwe milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op het bestaande bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt met name plaats op basis van Bedrijven en Milieuzonering.
- **Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies:**
In deze situatie is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bijvoorbeeld 10 meter (categorie 1), 30 meter (categorie 2), 50 meter (categorie 3.1) tussen de gevoelige functies en belastende activiteiten moeten worden gerespecteerd. In het geval de bestemmingswijziging wordt gerealiseerd ten bate van de vestiging van een specifiek bedrijf, kunnen de omstandigheden van dit bedrijf worden meegewogen. In elk geval dient tenminste aan de Wet milieubeheer te worden voldaan.
- **Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen:**
In dit geval is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bijvoorbeeld 10 meter (categorie 1), 30 meter (categorie 2), 50 meter (categorie 3.1) tussen de gevoelige en belastende bestemmingen moeten worden gerespecteerd.

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

6.3.2. Onderzoek

Aan de Middelweg was een aantal tuinderijen aanwezig. Deze bedrijven hebben onlangs allemaal hun agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd danwel zullen die op korte termijn beëindigen omdat op hun gronden de nieuwe woonwijk Moerkapelle-Oost, fase 3 zal worden gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied zijn voor het overige geen bedrijven of voorzieningen aanwezig waarvan de richtafstand reikt tot aan de nieuw te realiseren woning.

6.3.3. Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat het vaststellen van het uitwerkingsplan niet in de weg.

6.4. Bodem

6.4.1. Wettelijk kader

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

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

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

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

Ten behoeve van de planontwikkeling van de woonwijk Moerkapelle-Oost, fase 3 zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd om de algemene bodemkwaliteit vast te stellen en om te bepalen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen met tuin). Ook het onderhavige plangebied is daarbij onderzocht².

² Hoste Milieutechniek BV, Verkennend bodemonderzoek in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Middelweg achter 1 te Moerkapelle, Projectcode: 21162VPM, Kenmerk: U21-0629, Hazerswoude-Dorp, 28 juli 2021

6.4.2. Bodemonderzoek

De locatie is grotendeels bebouwd en verhard met asfalt en stelconplaten. De fundering onder de asfaltverharding voor zover aanwezig bestaat uit hoogovenslakken of repac. Uit het onderzoek blijkt dat de grond tot 0,4 à 0,5 m-mv bestaat uit matig humeuze klei. Daaronder is zandige klei aanwezig tot de maximaal geboorde einddiepte van 2,5 m-mv. Plaatselijk is tot circa 1,0 m-mv sprake van een ingeschakelde laag sterk siltig zand. In de grond zijn behalve lokale sporen baksteen geen noemenswaardige bijmengingen waargenomen.

De waterpartij is gemiddeld circa 0,83 meter diep. Het aanwezig slib heeft een gemiddelde laagdikte van 0,25 meter. De onderliggende vaste waterbodem bestaat uit sterk siltig fijn zand. Op het maaiveld, aan de waterkant en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn geen (mogelijk) asbesthoudende materialen aangetroffen. In de grond zijn lokaal hooguit enkele lichte verontreinigingen met PCB en/of PAK aangetoond. Het grondwater is hooguit licht verontreinigd met molybdeen en niet verontreinigd met de overige onderzochte stoffen.

De grond is over het algemeen te hergebruiken als schone grond met uitzondering van de bovenlaag ter plaatse van de historische slootdemping (klasse industrie). Het slib in de westelijke waterpartij betreft klasse A baggerslib en is zonder beperking verspreidbaar op het aangrenzende perceel.

De locatie is voldoende onderzocht. In onderhavige situatie bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen ten aanzien van het beoogde gebruik.

6.4.3. Conclusie

Het uitgevoerde onderzoeken zijn is de Omgevingsdienst Midden-Holland beoordeeld. De ODMH concludeert dat meer bodemonderzoek niet noodzakelijk is. De locatie is voldoende onderzocht en geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin).

Het aspect bodem staat het vaststellen van het uitwerkingsplan niet in de weg.

6.5. Externe Veiligheid

6.5.1. Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen waardoor mensen:

- die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben;
- om het leven zouden kunnen komen.

6.5.2. Beoordelingskader

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in:

- externe veiligheid voor inrichtingen;
- externe veiligheid voor transport van gevaarlijke stoffen in buisleidingen;
- externe veiligheid voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, water en spoor.

De kern van het externe veiligheidsbeleid is ruimtelijke scheiding aanhouden (zoneren) tussen (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en risicobronnen. Hiervoor is het noodzakelijk dat te verlenen besluiten over omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen onderling goed op elkaar zijn afgestemd.

Risicobronnen voor de externe veiligheid zijn bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor, buisleidingen). De aan te houden veiligheidsafstanden zijn meestal gebaseerd op (berekende) risico's en soms op te verwachten effecten bij een calamiteit.

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar PR-contour (die als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geïmplementeerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

6.5.3. Onderzoek

Ter voorbereiding van het uitwerkingsplan is er onderzocht of er risicobronnen binnen of nabij het plangebied zijn gelegen die hierop van invloed zijn. Mogelijke risicobronnen zijn inrichtingen,

waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor-, vaar-)wegen en buisleidingen. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de "Visie Externe Veiligheid" van de gemeente Zuidplas (hierna te noemen Visie EV). In de wegberm van de Middelweg ligt een CO₂-leiding die niet in de Visie EV wordt genoemd. Deze leiding moet ongeroerd en veilig blijven liggen. Vanuit externe veiligheid is deze leiding echter niet relevant.

6.5.4. Resultaten

Inrichtingen

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gelegen.

Transport over de weg

In en nabij het plangebied zijn geen routes voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen.

Transport over het water

In of nabij het plangebied zijn geen vaarwegen gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hieruit volgt dat er geen beperkingen voor het voorgenomen plan zijn vanwege transport van gevaarlijke stoffen over water.

Transport per buisleiding

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

In of nabij het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen. Hieruit volgt dat er geen beperkingen voor het voorgenomen plan zijn vanwege transport van gevaarlijke stoffen over sporen.

6.5.5. Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat het vaststellen van het uitwerkingsplan niet in de weg.

6.6. Flora en fauna

6.6.1. Wettelijk kader

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De wet heeft tot doel het behouden en herstellen van de natuur. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Sommige soorten zijn kwetsbaar. Een goede natuurbescherming is belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. De wet kent twee soorten bescherming: ge-

biedsbescherming en soortenbescherming. Om te bepalen of de planontwikkeling hiervoor gevolgen heeft, is ecologisch onderzoek³ uitgevoerd.

6.6.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of bijzondere provinciale natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is De Wilck op 7,25 kilometer ten noorden van het plangebied. Natura2000-gebied Broekvelden-Vettenbroek & Polder Stein ligt op 10,2 kilometer ten oosten van het plangebied en Natura2000-gebied Nieuwkoopse plassen & de Haeck ligt op 12,2 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat negatieve effecten op de doelsoorten van de Natura2000-gebieden zijn niet aan de orde zijn.

Natura2000-gebied Nieuwkoopse plassen & de Haeck heeft habitattypen die aangewezen zijn als stikstofgevoelig. Met de nieuwste versie van de AERIUS-calculator, AERIUS 2021, die is vrijgegeven 20 januari 2022, is een berekening gemaakt. Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering is een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. Om deze reden is alleen voor de gebruiksfase een berekening gemaakt. De woning wordt conform de huidige regelgeving gasloos uitgevoerd. Daardoor worden de NO_x-emissies uitsluitend veroorzaakt door verkeersbewegingen. Uitgangspunt voor de berekening is een verkeersproductie van 8,6 mvt/etm/woning. Vanaf het plangebied zal het verkeer richting de Julianastraat rijden en daar opgaan in het normale verkeersbeeld. De uitgevoerde berekening⁴ van de gebruiksfase (kenmerk RxCzgCDTMn6v), die op basis van vorenstaande uitgangspunten is vervaardigd, heeft een bijdrage van minder dan 0,00 mol/ha/jaar op de nabij gelegen natuurgebieden en vormt met deze kentallen geen belemmering.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natuurnetwerk Nederland(NNN)-gebied. Ook zijn er geen bijzondere landschapselementen aanwezig in het plangebied. De ruimtelijke ingrepen die verband houden met de bouw van de nieuwe woning zal vanwege de ligging van het plangebied geen schade veroorzaken aan de NNN.

Het ontwikkelen van nieuwe plannen kan inbreuk maken op te beschermen waarden in het landschap. In sommige gevallen is het noodzakelijk dat er compensatie plaatsvindt als er specifieke natuur-, recreatie- of landschapswaarden verloren gaan. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben hiervoor in mei 2013 de beleidsregel compensatie natuur, recreatie en landschap Zuid-Holland 2013 vastgesteld. Deze beleidsregel is opgenomen in de Omgevingsverordening. In deze beleidsregel is voor een aantal gebieden compensatie noodzakelijk bij het verlies van ecologische waarden. Dit zijn:

³ Watersnip Advies, Verkennend Ecologisch Onderzoek ten zuiden van Middelweg 1a Moerkapelle, 22A010, Reeuwijk, Februari 2022

⁴ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Aeriusscalculator Moerkapelle-Oost, Middelweg ten zuiden van 1a, Gebruiksfase, één woning, kenmerk RxCzgCDTMn6v, Amersfoort, 21 februari 2022

- het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS);
- de belangrijke weidevogelgebieden;
- de recreatiegebieden om de stad;
- strategische reservering natuur;
- de karakteristieke landschapselementen.

Biotopen voor Rode lijstsoorten zijn niet langer compensatieplichtig. Bovenstaande elementen zijn in en rond het plangebied niet aanwezig. Er zal daardoor geen schade ontstaan door de geplande werkzaamheden.

6.6.3. Soortenbescherming

Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Haas en Konijn, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

Ten aanzien van de Rugstreeppad dient te worden voorkomen dat er gedurende de voortplantingsperiode (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Voor de overige soorten heeft de planontwikkeling geen gevolgen.

6.6.4. Conclusie

Het aspect ecologie staat het vaststellen van het uitwerkingsplan niet in de weg.

6.7. Geluid

6.7.1. Industrielawaai

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform artikel 2.1 van het Besluit omgevingsrecht) toestaat (artikel 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluidsuitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd door middel van het opnemen van een 50 dB(A)-contour (voorkeursgrenswaarde) in een bestemmingsplan. Het gebied binnen deze contour is de zone van het industrieterrein.

Onderzoek

Nabij het plangebied ligt het bedrijventerrein Moerkapelle. Op dit bedrijventerrein zijn de zogenaamde grote lawaaimakers uitgesloten van vestiging. Er kan dus op grond van de Wet geluidhinder geen geluidszone worden vastgesteld. De kortste afstand tussen het bedrijventerrein en

het onderhavige plangebied is circa 170 meter, derhalve is het aspect industrielawaai niet meer relevant.

Conclusie

Het aspect industrielawaai staat het vaststellen van het uitwerkingsplan niet in de weg.

6.7.2. Railverkeer

Er zijn geen relevante spoorwegtrajecten in de nabijheid van het plangebied. Het aspect spoorweglawaai staat het vaststellen van het uitwerkingsplan niet in de weg.

6.7.3. Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (artikel 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- onderwijsgebouwen en kinderdagverblijven;
- ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen).

Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen. Voor woningbouw bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB.

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

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

Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn ofwel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan in sommige gevallen een Hogere Waarde worden vastgesteld. Ter bepaling of deze Hogere

Waarde inderdaad kan worden vastgesteld is de Beleidsregel Hogere waarden, 2018; regio Midden-Holland van toepassing.

Er dient akoestisch onderzoek verricht te worden gedurende de bestemmingsplanprocedure, indien het bestemmingsplan het volgende mogelijk maakt:

- nieuwe infrastructuur;
- nieuwe geluidsgevoelige functies.

De Wgh geeft aan dat wegen, met een rijsnelheid van 50 km/uur of hoger, wettelijke onderzoekszones heeft. Indien er binnen deze zones een nieuwe geluidsgevoelige functie juridisch-planologisch wordt mogelijk gemaakt, dient er een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt overschreden, zal er een hogere grenswaarde vastgesteld moeten gaan worden (uitgaande dat er geen maatregelen te treffen zijn, waardoor de gevelbelasting wel aan de voorkeursgrenswaarde voldoet). Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Het ontwerpbesluit van de hogere grenswaarde dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden.

6.7.4. Onderzoek

Voor dit onderzoek⁵ zijn alle wegen in de omgeving tot een afstand van 200 meter (zijnde de zone voor binnenstedelijk wegverkeer) van het plangebied meegenomen.

De verkeersgegevens van de Middelweg en de Julianastraat voor het jaar 2032 zijn afkomstig van de Omgevingsdienst Midden-Holland. Beide wegen zijn voorzien van Dicht Asfalt Beton (referentiewegdek). De etmaalintensiteit voor 2030 bedraagt voor de Middelweg 688 motorvoertuigen. Omdat het plan voor fase 3 voorziet in 179 nieuwe woningen is er gerekend voor 2031 met een hogere etmaalintensiteit van 1000 motorvoertuigen. De Sportweg kent overwegend bestemmingsverkeer en is een doodlopende weg. De overige wegen zijn 30 km-uur wegen en hoeven in het kader van een hogere waarde niet getoetst te worden. Voor de etmaalintensiteit op de Julianastraat is voor 2032 gerekend met een autonome groei van 1% per jaar.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de gevelbelasting op de oostgevel ten gevolge van de Middelweg 51 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Julianastraat voldoet ruim aan de voorkeursgrenswaarde.

De bouw van een geluidwerende voorziening is uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet aanvaardbaar en bovendien te kostbaar. Maatregelen om de geluidbelasting ten gevolge van de Middelweg terug te dringen tot aan de voorkeursgrenswaarde stuiten daarom op

⁵ Munsterhuis geluidsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeer, Plan woning Middelweg 1a, Moerkapelle, B01.22.024-RM, Borne, 11 februari 2022

overwegende bezwaren. Daarom dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen. De woning heeft tenminste één geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde van de gemeente Zuidplas voor het aanvragen van een hogere waarde.

De gecumuleerde geluidsbelasting op de oostgevel bedraagt 56 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh). Uit gevelweringsonderzoek dient te blijken of maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan het maximale binnenniveau van 33 dB ten aanzien van het Bouwbesluit.

6.7.5. Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï staat, indien de hogere waarde is verleend, het vaststellen van het uitwerkingsplan niet in de weg.

6.8. Luchtkwaliteit

6.8.1. Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Project-saldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren.

6.8.2. Onderzoek en resultaten

Omdat in het plangebied het aantal woningen in het onderhavige plangebied met maximaal 1 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (14 microgram per m³) en fijn stof (15 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

6.8.3. Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat het vaststellen van het uitwerkingsplan niet in de weg.

7. MER

7.1. Wettelijk kader

Per 1 april 2011 is het nieuwe Besluit m.e.r. van kracht geworden. Voor woningbouwprojecten betekent dit dat deze alleen nog m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn voor 2.000 woningen. Zij zijn dus niet meer op voorhand m.e.r.-plichtig. Daarnaast bleek het Nederlandse systeem van drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten niet in overeenstemming te zijn met de Europese richtlijn. De drempelwaarden zijn dus geen absolute waarden meer, maar ze zijn indicatief geworden. Dit betekent dat er bij woningbouwontwikkelingen van minder dan 2.000 woningen een toets moet plaatsvinden of in dit geval een m.e.r. uitgevoerd moet worden of een m.e.r.-beoordeling. Dit wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd.

7.2. Onderzoek en resultaten

Voor woningbouwprojecten is het volgende (zie afbeelding 9) opgenomen in het Besluit m.e.r. (bijlage D, categorie 11.2):

Afbeelding 9: Besluit-m.e.r. D-lijst en drempelwaarden.

	Activiteit	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet

Op grond van constante jurisprudentie wordt de bouw van één woning niet als stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit mer aangemerkt. Omdat de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, behoefde er geen m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en/of een aanmeldnotitie mer te worden vervaardigd.

7.3. Conclusie

Het aspect m.e.r. staat het vaststellen van het uitwerkingsplan niet in de weg.

8. Juridische toelichting

8.1. Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

In de Wet op de ruimtelijke ordening is vastgelegd dat uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen ook juridisch gezien deel uitmaken van het bestemmingsplan waar ze bij horen. Indien de regels van het bestemmingsplan voldoende zijn, behoeven er bij de uitwerkingsplannen in principe geen aparte regels opgesteld te worden.

De uitwerkingsopdracht en het kader waarbinnen de uitwerking dient plaats te vinden, zijn gegeven in de regels van het bestemmingsplan "Zuidplas Noord" (ook wel 'het moederplan' genoemd). Zoals in paragraaf 3.8.1 nader wordt toegelicht, geldt dat de regels van het bestemmingsplan "Zuidplas Noord" ook van toepassing zijn op het onderhavige uitwerkingsplan. Daarbij zijn diverse artikelen opgesteld: "Tuin" en "Wonen". 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 artikelen, onder meer op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), enigszins gewijzigd. Daarnaast worden er ook vanuit de SVBP eisen gesteld aan de formulering van de artikelen. Om die aanvullende bepalingen in het uitwerkingsplan op te kunnen nemen is bij het uitwerkingsplan een afzonderlijke set regels nodig.

Deze set regels bevat met name de bestemmingsbepalingen. Voor bijvoorbeeld de algemene regels, zoals de begripsbepalingen, kan worden teruggevallen op de regels van het bestemmingsplan.

8.2. De bestemmingen

De verschillende bestemmingen zijn in alfabetische volgorde in de regels opgenomen. In onderstaande toelichting is ook deze volgorde aangehouden.

De bestemming "Tuin"

De naar het openbaar gebied toegekeerde zijde van de woonpercelen heeft de bestemming "Tuin". In beginsel mogen binnen dit vlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd passend binnen een tuininrichting. Daarnaast zijn erkers toegestaan.

De bestemming Wonen

De uitgeefbare gronden inclusief de voortuinen hebben de bestemming "Wonen" en zijn bestemd voor wonen, met daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven en tuinen, zijn daarbij ook toegestaan.

In het bouwvlak is op de verbeelding de aanduiding 'vrijstaand' aangegeven. Op het bouwperceel is maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan. De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. De goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien de dakkapel wordt geplaatst in het dakvlak en de breedte van dakkapellen aan de voor-, zij- en achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 80% van het dakvlak bedraagt en minimaal 0,5 meter boven de dakvoet en minimaal 0,5 meter onder de nok wordt gebouwd.

Het bouwvlak is ruim. Daarom hoeft de woning niet in de naar de weg toe gekeerde bouwgrens te worden gebouwd. Hiermee ontstaat in de ontwikkelingsfase de ruimte voor een flexibele invulling van het plangebied. Om te voorkomen dat in de beheerfase toekomstige bewoners ongewenste ontwikkelingen zouden kunnen uitvoeren is het begrip 'oorspronkelijk hoofdgebouw' geïntroduceerd. Dit wordt gedefinieerd als: "Het hoofdgebouw, zoals dat is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende omgevingsvergunning of een ander oudtijds verworven recht". Voor het oorspronkelijk hoofdgebouw mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Erkers vormen hier onder bepaalde voorwaarden een uitzondering op.

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen⁶ zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan. Voor die bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn specifieke bouwregels opgenomen. Specifieke gebruiksregels maken deel uit van de bestemming.

Aan huis gebonden beroepen zijn in de woning toegestaan, terwijl aan huis gebonden bedrijven alleen onder bepaalde voorwaarden zijn toegestaan (via een afwijkingsprocedure).

Om de oeverzone langs de watergang aan de westkant van het perceel in stand te houden en in verband met instandhouding, beheer en onderhoud van die oeverlijn is op de achterste 2

⁶ Sinds de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht worden bijgebouwen en aan- en uitbouwen, bijbehorende bouwwerken genoemd.

meter van de achtertuin van de woning de aanduiding 'overige zone - oever' aangegeven op de verbeelding. Ter plaatse van die aanduiding zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet toegestaan. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid zijn hier onder voorwaarden uitsluitend beschoeiingen en vlonders toegestaan. Door deze regeling wordt ook het gebruik van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitgesloten. In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van onder meer het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45, hierna: de NvT II) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: *"Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. (...) Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen."* In dit geval is net als aan de overzijde van die watergang in het uitwerkingsplan voor fase 3 van die mogelijkheid gebruik gemaakt ten behoeve van een planologische inperking van de bebouwingmogelijkheden langs de westrand van het perceel. Die beperkingen die hiermee worden gesteld, leiden ertoe dat geen sprake is erf in de zin van artikel 1 van de bijlage II van het Bor en dat geen vergunningvrije gebouwen mogen worden gerealiseerd.

Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn evenmin toegestaan direct langs de beide zijdelingse perceelsgrenzen. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - openheid' op de verbeelding aangegeven.

Teneinde het naar binnen zuigen van toxische gassen te voorkomen, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan uitsluitend worden verleend, indien bij de aanvraag is aangetoond dat wordt voldaan aan de eis dat een afschakelbare ventilatie in de woning aanwezig is.

8.3. Relatie tussen uitwerkingsplan en bestemmingsplan "Zuidplas Noord"

Het uitwerkingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan "Zuidplas Noord". Dat wil zeggen dat ook de regels van dat bestemmingsplan van toepassing blijven. Dit is geregeld in artikel 2. Het gaat daarbij met name om de algemene bepalingen, zoals de begripsomschrijvingen en de wijze van meten. In verband met de ontwikkeling van het gebied kunnen de volgende bepalingen met name genoemd worden:

- de regeling voor ondergronds bouwen in artikel 45.1 - 45.3;
- de bepaling dat onder andere de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn in artikel 45.5. De mogelijkheid om parkeernormen in de gemeentelijke Bouwverordening op te nemen, bestaat inmiddels niet meer.
- de regeling in artikel 48 om 'nadere eisen te stellen';
- de "Algemene ontheffingsregels" (inmiddels: afwijkingsregels) van artikel 49.

Nadere eisen

In artikel 48 is geregeld dat burgemeester en wethouders 'nadere eisen' kunnen stellen. Het gaat daarbij om het volgende.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de bouwhoogte en/of de goothoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. de situering van gebouwen;
- c. de situering van bouwwerken, geen gebouwen;
- d. de situering van verlichting (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) en het plaatsen van verlichting op of aan bouwwerken ter voorkoming van lichthinder/lichtverstoring;
- e. het aantal, de situering en omvang van parkeergelegenheid;
- f. de bebouwingsdichtheid;
- g. de situering van in- en uitritten.

Daarbij is geregeld dat de nadere eisen slechts worden gesteld indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van een of meerdere van de hieronder opgenomen items:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- c. de milieukwaliteit;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. het woon- en leefklimaat;
- h. een ecologisch en landschappelijk verantwoorde inrichting.

Door middel van deze regeling kan als het ware de koppeling worden gelegd tussen enerzijds de verbeelding en regels van het voorliggende uitwerkingsplan en anderzijds het Beeldkwaliteitsplan.

In de regels van het uitwerkingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 5) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 8). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het uitwerkingsplan is van later datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan.

Artikel 7 is overgenomen uit de Parapluherziening Parkeren en regelt dat er voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd zoals vastgelegd in de op 5 november 2019 vastgestelde 'Beleidsnota parkeren van de gemeente Zuidplas'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

De citeertitel staat tenslotte in artikel 9.

9. Economische uitvoerbaarheid

9.1. Financiële haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de economische haalbaarheid van het plan. De realisatie van de woning komt geheel voor rekening van initiatiefnemer. Hieraan zijn voor de gemeente Zuidplas geen kosten verbonden.

De gemeente Zuidplas sluit met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Omdat het kostenverhaal hierdoor anderszins is verzekerd, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

10. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van onder meer een uitwerkingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een uitwerkingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging is op datum gepubliceerd.

Inspraak

Het onderhavige uitwerkingsplan is een uitwerking van bestemmingsplan "Zuidplas Noord". Inspraak heeft in het kader van het moederplan plaatsgevonden. In het kader van het stedenbouwkundig plan voor fase 3 is op 21 november 2019 is een inloopavond georganiseerd. Naar aanleiding van de opmerkingen op de inloopavond is onder meer een extra ontsluiting voor autoverkeer via de Sportweg op de Middelweg in de planvorming opgenomen en wordt de Koningsspil geknipt op de grens tussen fase 2 en 3.

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. In dat kader zal hen het ontwerpuitwerkingsplan voor advies worden toegezonden. De eventuele ontvangen overlegreacties worden betrokken bij de verdere procedure. Hiervan zal in deze paragraaf te zijner tijd verslag worden gedaan.

Ontwerpfase

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

Het ontwerpuitwerkingsplan is gedurende 6 weken vanaf 15 december 2022 gedurende zes weken tot en met 25 januari 2023 ter inzage gelegd en tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Er is tijdens de terinzageleggingstermijn één zienswijze ingediend door Pipeline Control. Tegen het plangebied aan ligt langs de Middelweg een kooldioxideleiding (CO₂-leiding) van OCAP. Het is belangrijk dat deze leiding ongestoord blijft liggen tijdens en na de werkzaamheden. Hiervoor is de regeling Wet informatie-uitwisseling boven en ondergrondse netten en netwerken (WIBON) van toepassing. Pipeline Control vraagt als beheerder aandacht bij het ontwikkelen van de plannen, transportroutes, enzovoort. Uit nader contact tussen gemeente en reclamant, en vervolgens contact tussen reclamant en initiatiefnemer, is gebleken dat de OCAP-leiding op de uiterste rand van het plangebied van het uitwerkingsplan 'Moerkapelle-Oost, Middelweg ten

zuiden van 1a' ligt, waardoor het opnemen van een dubbelbestemming voor deze leiding niet aan de orde is. Ook een externe veiligheidscontour is niet aan de orde. De initiatiefnemer zal tijdens de bouw van de gevraagde woning rekening houden met deze leiding, opdat de leiding ongestoord blijft liggen. Deze zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Vaststellingsfase

Het uitwerkingsplan is binnen 8 weken na terinzagelegging door burgemeester en wethouders worden vastgesteld. Het vaststellingsbesluit en het uitwerkingsplan worden vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend of tegen die onderdelen die burgemeester en wethouders gewijzigd hebben vastgesteld of indien men kan aantonen niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen.