

**Uitwerkingsplan
'Zevenhuizen- Zuid fase 1B'**

TOELICHTING
September 2021

-Inclusief wijzigingen Februari 2022-



Titel : Uitwerkingsplan
'Zevenhuizen-Zuid fase 1B'

Kenmerk : NL.IMRO.1892.UpZevenhZuid1B-VA01

Gemeente : Zuidplas

Vastgesteld door het College d.d. : 22 Maart 2022

Ontwerp : 21 September 2021

Auteur : F.G.P. Savelkouls
Buro Kours
Adviesburo voor ruimtelijke ontwikkeling

1.	INLEIDING.....	7
1.1	AANLEIDING EN DOEL	7
1.2	LOCATIE.....	8
1.3	BESTEMMINGSPLAN ZUIDPLAS WEST	9
1.4	PARAPLUHERZIENING ARCHEOLOGIE	11
2.	HET PROJECT	12
2.1	GEBIEDSANALYSE.....	12
2.2	STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN.....	13
2.3	PARKEREN EN ONTSLUITING.....	14
2.4	VERKAVELINGSSTUDIE.....	15
2.5	BEELDKWALITEITSPLAN	16
3.	BELEID.....	18
3.1	INLEIDING.....	18
3.2	RIJKSBELEID.....	18
3.3	PROVINCIAAL BELEID.....	19
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
4.	OMGEVINGSASPECTEN.....	25
4.1	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	25
4.2	DUURZAAM BOUWEN	28
4.3	WEGVERKEERSLAWAAI.....	28
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	29
4.5	LUCHTKWALITEIT	31
4.6	BODEM.....	32
4.7	FLORA EN FAUNA.....	34
4.8	WATER.....	37
4.9	EXTERNE VEILIGHEID	41
4.10	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	43
4.11	VORMVRIJE MER -BEOORDELING	44
4.12	NIET-GESPRONGEN EXPLOSIEVEN	45
4.13	PROVINCIALE MILIEUBELANGEN	45
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	47
6.1	INLEIDING.....	47
6.2	BESTEMMINGEN	47
7.	DE PROCEDURE.....	48
7.1	OVERLEG	48
7.2	PROCEDURE.....	48

BIJLAGEN.....	52
1. VERKAVELINGSSTUDIE ZEVENHUIZEN-ZUID FASE 1B/ PARKEERBALANS	52
2. BEELDKWALITEITSPLAN ZEVENHUIZEN-ZUID FASE 1B	53
3. RESULTATEN AKOESTISCH ONDERZOEK.....	53
4. RESULTATEN BODEMONDERZOEK.....	53
5. WATERADVIES	53
6. RESULTATEN FLORA- EN FAUNAONDERZOEK.....	53
7. RESULTATEN ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	53
8. STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING	53
9. MEMO VERKEERSONTSLUITING DEELPLAN 1B	54
10. PARKEERKUNDIGE ONDERBOUWING GOUDAPPEL COFFENG	54
11. M.E.R.- BEOORDELINGSBESLUIT ZEVENHUIZEN-ZUID FASE 1B	54
12. RUIMTEGEBRUIKSANALYSE ZEVENHUIZEN ZUID	54
13. NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES (EN WIJZIGINGEN) UITWERKINGSPLAN ZEVENHUIZEN ZUID- FASE 1B.....	54

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De planlocatie is gelegen in het ontwikkelingsgebied 'Koningskwartier fase 1B' in de gemeente Zuidplas. De Zuidplaspolder is door het Rijk aangewezen als regionale woningbouwlocatie voor de groei van de zuidvleugel van de Randstad. De belangrijkste planologische kaders voor de ontwikkeling van het gebied zijn vertaald naar het geldende bestemmingsplan 'Zuidplas West' van de gemeente Zevenhuizen- Moerkapelle. Aan de locatie zijn volgens het bestemmingsplan 'Zuidplas West' (onherroepelijk in 2011) de bestemmingen 'Lintzone-Uit te werken' en 'Woongebied- Uit te werken -1' toegekend met de gebiedsaanduiding 'Wro zone- Verwerkelijking in naaste toekomst'.

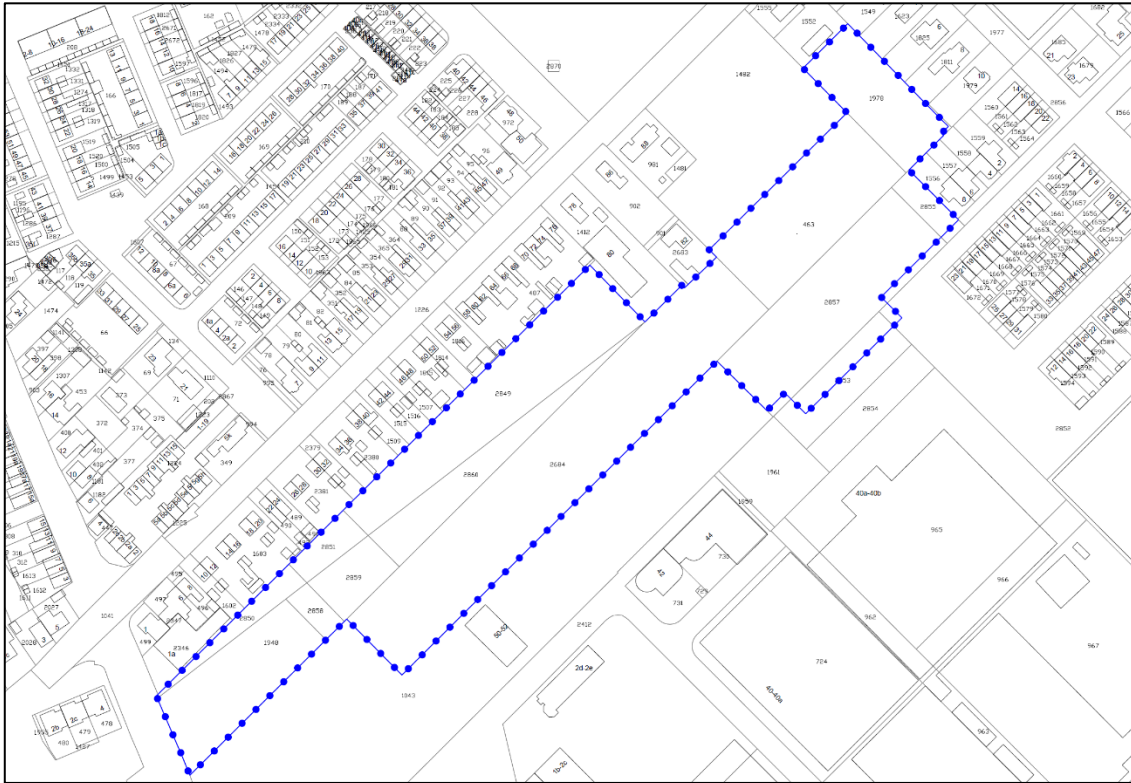
De ontwikkeling van het Koningskwartier vindt gefaseerd plaats. Onderhavige ontwikkeling betreft deelfase 1B. Het plangebied wordt globaal begrensd door de bestaande lintwoningen aan de Noordelijke dwarsweg, het bedrijventerrein 'Nijverheidscentrum' en recent ontwikkelde woningen aan de Kraagroos (ontwikkeling Zuidplas-West: deellocatie 'Zevenhuizen-Zuid fase 1'). Ter plaatse bevinden zich in de uitgangssituatie braakliggende gronden, welke in het verleden grotendeels in gebruik zijn geweest als glastuinbouwlocatie.

De gewenste woningbouw is niet rechtstreeks toegestaan volgens de regels van de geldende bestemming. In het bestemmingsplan zijn de gebiedsgerichte ruimtelijke en juridische contouren weergegeven. Onderhavig uitwerkingsplan vormt de planologische basis waarmee de ontwikkeling van een woongebied bestaande uit 96 woningen in verschillende bouwtypen met bijbehorende groen-, en parkeervoorzieningen mogelijk wordt. Op basis van een vastgesteld uitwerkingsplan kunnen de benodigde vergunningen voor de woningbouw worden verleend. Het vastgestelde uitwerkingsplan maakt vervolgens onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle'.

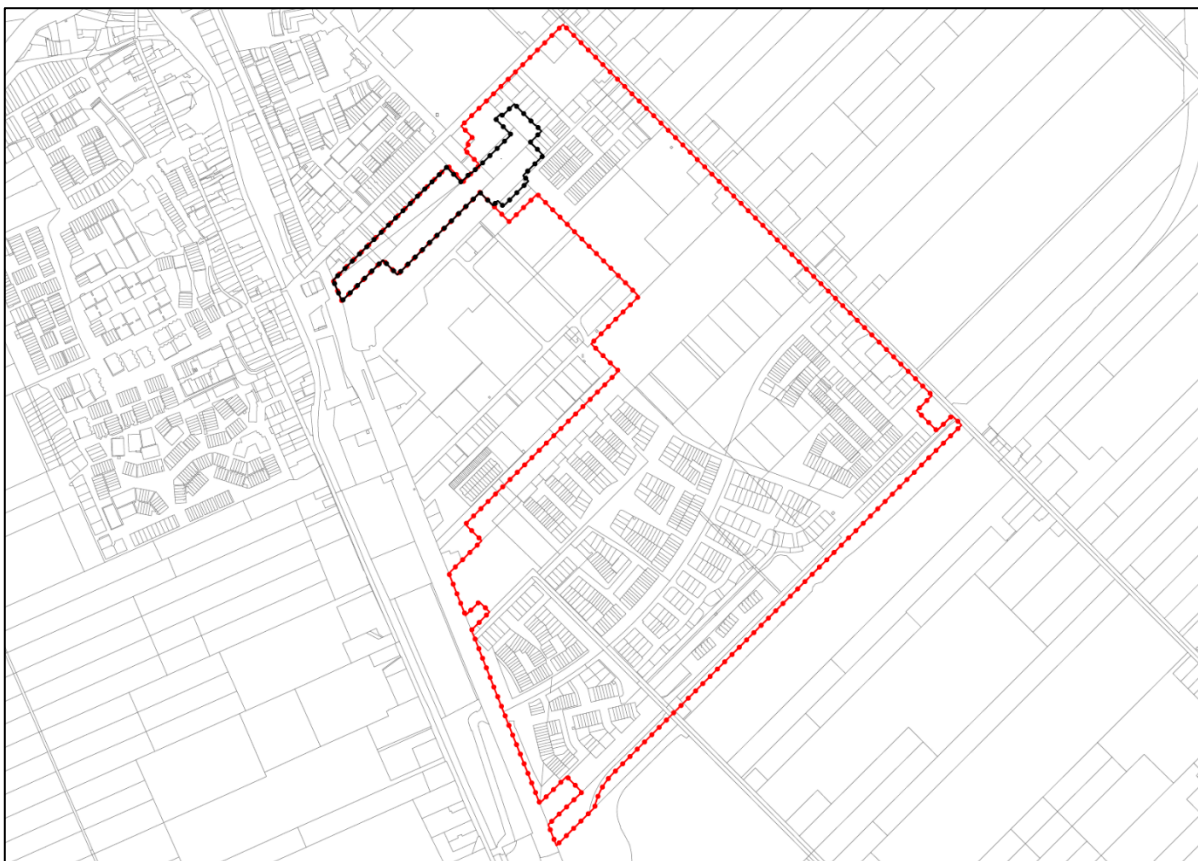
In onderliggende toelichting worden de plannen beschreven en worden de milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden beoordeeld.

1.2 Locatie

De planlocatie bevindt zich aangrenzend aan de kern Zevenhuizen. Kadastraal is de locatie bekend als Zevenhuizen, sectie E, nummers 1978, 463, 2857, 2855, 2853 (deels), 2852 (deels), 2684, 2849, 2860, 2851, 2859, 2858, 2850, 1948. De oppervlakte van het planperceel bedraagt circa 3,7 hectare. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Kadastrale percelen plangebied Zevenhuizen- Zuid fase 1B.



Figuur 2 Luchtfoto deelgebied Zevenhuizen- Zuid fase 1B (zwart) binnen uitwerkingsgebied Zevenhuizen- Zuid (rood)

1.3 Bestemmingsplan Zuidplas West

Het bestemmingsplan 'Zuidplas West' uit 2011 werd onherroepelijk op 10 augustus 2011. Onderdelen van het plan werden per uitspraak van 10 augustus 2011 door de Raad van State vernietigd. Deze onderdelen betreffen onder meer het exploitatieplan en de ontwikkeling van het beoogde Ringvaartdorp. De rechtsgevolgen van het plan blijven echter in stand.

Het bestemmingsplan 'Zuidplas West' gaat op basis van de (voormalige) gemeentegrenzen uit van twee deelgebieden: Zevenhuizen-Moerkapelle (Zevenhuizen- Zuid) en Nieuwerkerk aan den IJssel (Nieuwerkerk Noord). Gezien de ruimtelijke en functionele samenhang van de deelgebieden, is voor beide deelgebieden een integrale beschrijving van de ontwikkeling in een plantoelichting en een milieukundige effectbeoordeling in de vorm van een MER opgesteld. Voor de juridisch-planologische verankering in regels en de verbeelding zijn twee verschillende plandelen vastgesteld. Het plangebied Zevenhuizen- Zuid fase 1B bevindt zich in het deelgebied Zevenhuizen-Moerkapelle. Het plangebied heeft geen betrekking op het Ringvaartdorp.

De juridische vertaling van de ontwikkeling van het woongebied Zevenhuizen-Zuid 'Koningskwartier' vindt gefaseerd plaats in de vorm van verschillende uitwerkingsplannen. In artikel 17.5.2 van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen waaraan een uitwerkingsplan dient te voldoen. De voorwaarden hebben betrekking op de stedenbouwkundige opzet van de ontwikkeling (lid a, g), de verkavelingsstructuur (lid b), de beeldkwaliteit (lid k) de milieuhygiënische situatie en duurzaamheid (lid c, d, j, m). Het beoogde woningbouwprogramma dient te passen binnen de afspraken uit de regionale woonagenda (lid e, f). Tevens zijn er voorwaarden opgenomen wat betreft het te hanteren vloerpeil (lid l) en het voorzieningenniveau (lid h, i). Vóór de vaststelling van het uitwerkingsplan

dient een verkavelingsplan inzicht te geven in de beoogde woningdifferentiatie. Voor de verkavelingsstudie gelden tevens de algemene inrichtingsbepalingen uit artikel 17.5.3.

De huidige uitwerkingsverplichting biedt geen rechtstreekse mogelijkheden voor het realiseren van woningen ter plaatse. Op gronden met een uitwerkingsverplichting geldt een bouwverbod totdat de bestemmingen zijn uitgewerkt in een nieuw bestemmingsplan of uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan maakt na vaststelling, onderdeel uit van het bestemmingsplan Zuidplas-West.

Plangebied

De planlocatie omvat delen van de bestemmingen 'Lintzone-uit te werken' en 'Woongebied-Uit te werken 1'. Voor het hele plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - Verwerkelijking in naaste toekomst'. Binnen de woonlinten is een maximale woningdichtheid van 17 grondgebonden woningen per hectare toegestaan en tevens wordt ruimte gegeven aan enige menging van functies. De gronden binnen de bestemming 'Woongebied- Uit te werken 1' zijn eveneens voorzien van de bouwaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding – zone b'. De toegestane woningdichtheid bedraagt maximaal 25 woningen per hectare voor het totale uitwerkingsgebied.

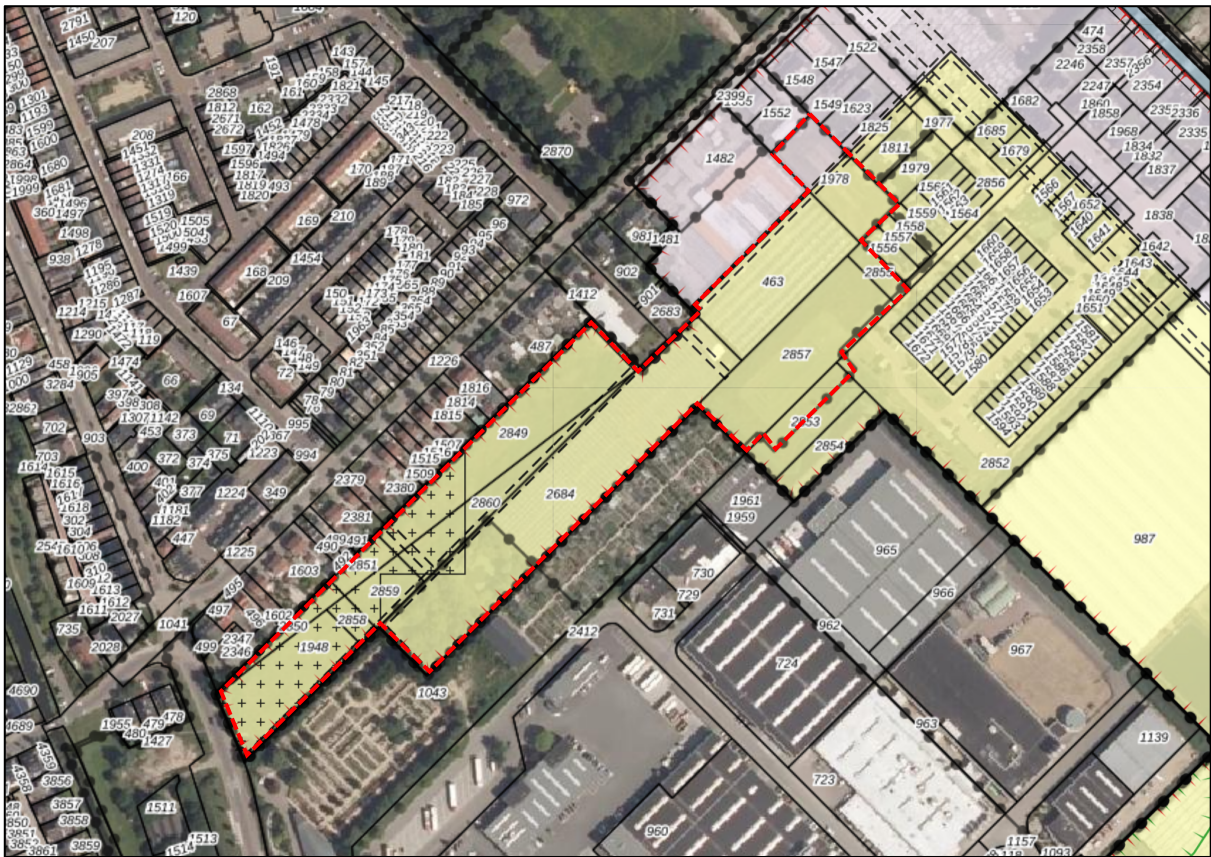
Op een deel van de gronden is de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' van toepassing. Binnen het plangebied is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer- ontsluitingsstructuur indicatief' opgenomen ten dienste van de in het masterplan weergegeven ontsluitingsstructuur van het gebied.

Met onderliggend uitwerkingsplan wordt voor het deelgebied Koningskwartier fase 1B invulling gegeven aan de beoogde ontwikkeling van een deel van Zevenhuizen- Zuid. Binnen het uitwerkingsgebied worden vrijstaande, halfvrijstaande, rijwoningen en tweeontereenkapwoningen mogelijk gemaakt. Alle toegestane woningen in het deelgebied zijn grondgebonden. Om aan te kunnen sluiten bij de bestaande dorps karakteristiek van de kern Zevenhuizen en de landschappelijke structuur van de omgeving zijn een beeldkwaliteitsplan en een verkavelingsstudie opgesteld (zie tevens hoofdstuk 2). De beoogde woningaantallen en typologieën passen binnen de regionale woonagenda (zie tevens hoofdstuk 3). Uit de resultaten van de milieuonderzoeken blijkt dat de ontwikkeling milieuhygiënisch inpasbaar is (zie tevens hoofdstuk 4).

De uitwerkingsvoorwaarden uit het moederplan zijn in onderliggend uitwerkingsplan vertaald in de verkavelingsstudie, de planregels en de verbeelding (zie tevens o.a. bijlage 1). De planregels voor de woningen sluiten aan op de regels voor 'wonen' uit het bestemmingsplan 'Zuidplas West', gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle uit 2011. De regels van het bestemmingsplan 'Zuidplas West' zijn van overeenkomstige toepassing op het plangebied.

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkelingen waarin onderliggend uitwerkingsplan voorziet, voldoen aan de uitwerkingsvoorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Zuidplas West. De ruimtelijke en milieukundige inpasbaarheid op de locatie is onderzocht in hoofdstuk 3 en 4.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan Zuidplas West (plancontour rood omlijnd)

1.4 Parapluherziening Archeologie

Ter hoogte van de planlocatie geldt tevens het bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie (vastgesteld maart 2018). Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3' (artikel 4). Op gronden binnen deze bestemming gelden aanvullende regels ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij grondwerkzaamheden waarbij een oppervlakte van 1000m² en/of dieper dan 3 m-mv wordt verstoord, dient te worden getoetst aan het effect op de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond. Zie tevens paragraaf 4.1.

2. HET PROJECT

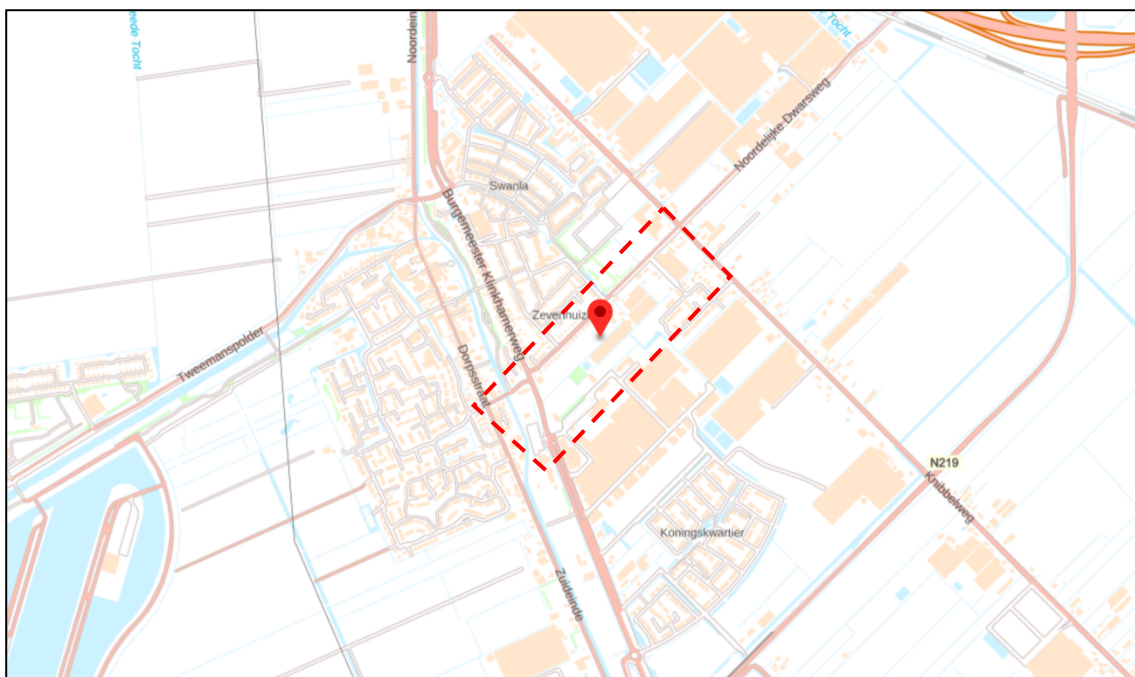
2.1 Gebiedsanalyse

Het plangebied bevindt zich in het westelijk deel van de Zuidplaspolder, ten noordoosten van de kern Zevenhuizen. De Zuidplaspolder wordt globaal begrensd door het stedelijk gebied en de kernen van Rotterdam, Moerkapelle, Zevenhuizen, Gouda en Nieuwerkerk aan den IJssel. De huidige verkavelingsstructuur van het gebied is gebaseerd op een 19^e -eeuwse droogmakerij waarbij de polder werd ingedeeld in een raster met blokken van 800m bij 800m. De omliggende watergangen werden 'tochten' genoemd. De polder is in de huidige situatie grotendeels in gebruik als agrarisch gebied met hoofdzakelijk akkerbouw- en glastuinbouwbedrijven en een aantal melkveehouderijen. In de huidige situatie is de rasterverkaveling van smalle wegen en sloten (tochten) met verspreid liggende lintbebouwing nog herkenbaar aanwezig. Sinds de verstedelijking eind vorige eeuw is ook de kern Zevenhuizen sterk uitgebreid.

In het gebied komt in de uitgangssituatie een zekere menging van functies voor met burgerwoningen, voormalige bedrijfswoningen en bedrijvigheid. In de toekomst maakt het plangebied onderdeel uit van een woongebied en zal de mate van functiemenging afnemen.

Het plangebied wordt begrensd door burgerwoningen aan de Noordelijke dwarsweg, de Zuidplasweg, een begraafplaats, volkstuinten, bedrijventerrein 'Nijverheidscentrum' en reeds ontwikkelde delen van het toekomstige woongebied van het Koningskwartier. Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich de deelfasen 1 en 1B1 alsmede een tweetal uitwerkingsplannen ten behoeve van de ontwikkeling van het lint.

Aansluitend aan de planlocatie zijn reeds een aantal fasen van het Koningskwartier in uitvoering (onder meer 'Zevenhuizen- Zuid fase 1' en 'Zevenhuizen- Zuid fase 1B1', de lintzone 'Noordelijke Dwarsweg 94' en de lintzone 'Noordelijke dwarsweg 90'). Met het uitwerkingsplan 'Zevenhuizen- Zuid fase 1' is de realisatie van de eerste uitbreidingszone van de kern Zevenhuizen gerealiseerd. Dit bebouwingscluster bestaat uit een centraal gelegen woonhof met hoofdzakelijk rijbebouwing, hoekwoningen en twee- onder- een- kap woningen. Aan de ontsluitingswegen Anjerlaan, Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg bevinden zich vrijstaande woningen op ruime percelen in een lintstructuur. Met de uitwerkingsplannen 'Lintzone noordelijke Dwarsweg 94' en uitwerkingsplannen voor de locatie 'Noordelijke dwarsweg 90' is de verdichting van het bestaande bebouwingslint verder ingevuld.



Figuur 4 Omgeving plangebied: globaal aangeduid met rode begrenzing

2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op basis van de 'Stedenbouwkundige Nota van Uitgangspunten Zevenhuizen-Zuid' uit 2011 is door de gemeente en betrokken ontwikkelaars het 'Masterplan Zevenhuizen- Zuid' opgesteld. Als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de bebouwingslinten is in 2011 het beeldkwaliteitsplan 'Linten en kwaliteitszone Ringvaart' opgesteld. Het gebied tussen Zevenhuizen-Zuid, Moerkapelle-oost en de Knibbelweg oost is aangemerkt als prioriteitslocatie. De ontwikkeling van de woningbouwlocaties wordt via verschillende uitwerkingsplannen gespreid over een langere periode. Door een gefaseerde ontwikkeling ontstaat een meer gevarieerde bebouwingstypologie. Om samenhang tussen de verschillende deelprojecten te waarborgen is een hoofdstructuur geschetst met een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden. In het masterplan zijn de belangrijkste structuurbepalende elementen van het gebied vastgelegd. Zo dient de schaal en maatvoering van de nieuwe bebouwing te passen in de bestaande kleinschalige landelijke omgeving en dienen de linten herkenbaar te blijven als structuur dragende elementen. De hoofdstructuur uit het Masterplan is door middel van een indicatieve hoofdstructuur opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Zuidplas West (zie tevens paragraaf 3.4).

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn voor het deelgebied Zevenhuizen-Zuid fase 1B vertaald in een beeldkwaliteitsplan en een verkavelingsstudie (Stijlgroep, juli 2021: Zie bijlage 1 en 2). De verkavelingsstructuur voor het deelgebied fase 1B volgt de indicatieve hoofdinfrastructuur en de stedenbouwkundige richtlijnen uit het 'Masterplan Zevenhuizen- Zuid' zoals deze zijn opgenomen in de uitwerkingsbepalingen en de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Zuidplas- West'. Hiermee wordt geborgd dat het plangebied aansluit op de omliggende deelgebieden en dat de bestaande dorps structuur met de linten als dragende elementen herkenbaar aanwezig blijft. Het plangebied wordt ontsloten via een centrale toegangsweg die aan de noordzijde aansluit op de Anjerlaan en die het plangebied aan de zuidzijde verbindt met de Zuidplasweg. De nieuwe woningen passen in bouwstijl en stedenbouwkundige opzet binnen de omgevingskarakteristiek van woonlinten en velden. Het woningbouwprogramma voorziet in een gevarieerd woningaanbod (doelgroepen, woningtypen en prijsklassen: zie tevens woonvisie paragraaf 3.4). Binnen het gebied worden tevens water en groenstructuren aangelegd. Op de verkavelingsstudie wordt verder ingegaan in paragraaf 2.4.

2.3 Parkeren en ontsluiting

Centraal in het parkeerbeleid staat dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in voldoende parkeerplaatsen dient te voorzien. Door de nieuwe parkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren, wordt parkeeroverlast voor de omgeving voorkomen. De parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren' (vastgesteld op 24 april 2018). Een functiewijziging is mogelijk mits ter plaatse wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de geldende 'Nota Parkeernormen' uit 2019 en het Parkeerkundig onderzoek, Goudappel Coffeng bv, juni 2019.

In bijlage 2 van de nota parkeernormen is weergegeven wat het minimale en maximale aantal parkeerplaatsen per woningtype is. In de parkeernormen voor woonfuncties is de parkeervraag door bezoekers al opgenomen. Op basis van de kengetallen van het CROW kan de omgeving worden gekarakteriseerd als een 'matig stedelijk' gebied. De autoafhankelijk in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als Zone B: een gebied met een gemiddelde autoafhankelijkheid nader gespecificeerd als 'rest bebouwde kom'. Binnen het plangebied wordt het oprichten van vrijstaande woningen, rijwoningen en hoekwoningen mogelijk gemaakt.

Tabel 1. Parkeerbilans deelgebied fase 1B (zie ook Bijlage 1: 'Verkavelingsstudie Zevenhuizen- Zuid fase 1B, Parkeerprogramma')

Programma	Aantal	Gemeentelijke parkeernorm	Aantal benodigde parkeerplaatsen
Vrijstaande woningen (niet-gestapeld, zeer groot)	6	2,6	15,6
Tweeondereenkapwoningen (niet-gestapeld, groot)	16	2,6	41,6
Rijwoningen koop	47	2,5	117,5
Rijwoningen sociale huur	27	2,0	54
Totaal	96		228,7

Binnen het plangebied zijn op basis van het woningbouwprogramma 229 parkeerplaatsen benodigd. Hiervan worden 39 parkeerplaatsen op eigen perceel gerealiseerd. Tevens zullen er 197 parkeerplaatsen in openbaar gebied worden aangelegd.

Ontsluiting

In het kader van het moederplan Zuidplas West zijn verschillende mogelijkheden overwogen om de wijk aan te sluiten op de bestaande infrastructuur. In de stedenbouwkundige uitgangspunten en de uitwerking daarvan in het Masterplan 'Zevenhuizen- Zuid' uit 2011 is een voorlopig tracé aangewezen in de vorm van een centrale indicatieve hoofdstructuur.

De ontsluiting van de gebiedsontwikkeling Zevenhuizen- Zuid/ Koningskwartier vindt hoofdzakelijk plaats via de bestaande wegstructuren. Dit zijn de Knibbelweg, Noordelijke dwarsweg/ Anjerlaan, Zuidplasweg en de provinciale weg N219. Voor de ontsluiting van de nieuwe woonwijk van fase 1B wordt tevens een nieuwe centrale erftoegangsweg aangelegd. De ontsluiting volgt hiermee hoofdzakelijk de in de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen indicatieve hoofdstructuur uit het Masterplan. Op basis van actuele verkeersgegevens en nader onderzoek is ervoor gekozen om de eerder beoogde extra verbindingswegen vanuit de indicatieve hoofdstructuur naar de Noordelijke dwarsweg te laten vervallen (zie tevens verkeersstudie bijlage 9). De beoogde ontsluitingsstructuur van fase 1B is weergegeven in de verkavelingsstudie Zevenhuizen-Zuid fase 1B (bijlage 1, september 2021).

De ontsluitingsweg sluit in zuidwestelijke richting, middels een nieuwe uitweg, aan op de Zuidplasweg. In noordoostelijke richting is het woongebied toegankelijk via de bestaande woonwijk

Koningskwartier (fase 1). De weg sluit via de Kraagroos en Anjerlaan aan op de Noordelijke dwarsweg en de Knibbelweg. De nieuwe weg wordt ingericht als erftoegangsweg. Het woongebied wordt ingericht als een 30km-gebied en is geschikt voor gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers. De nieuwe weg is tevens gedimensioneerd voor gebruik door hulpdiensten bij calamiteiten.

Conclusie

In de verkavelingsstudie voor het deelgebied fase 1B is invulling gegeven aan de gemeentelijke parkeernormen en het parkeerkundig onderzoek van Goudappel Coffeng uit 2019. De invulling van de parkeerbehoefte staat de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan niet in de weg. Het woongebied wordt ingericht als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (30 km/h).

2.4 Verkavelingsstudie

De stedenbouwkundige dragers van het gebied zijn weergegeven in de 'Stedenbouwkundige Nota van Uitgangspunten Zevenhuizen-Zuid' uit 2011 en het Masterplan uit 2014. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen door middel van uitwerkingsvoorwaarden en inrichtingsbepalingen in het geldende bestemmingsplan geborgd. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn voor het deelgebied Zevenhuizen-Zuid fase 1B vertaald in een beeldkwaliteitsplan en een verkavelingsstudie (Stijlgroep, juli 2021 en september 2021, zie bijlage 1 en 2). De huidige verkavelingsstudie geeft tevens invulling aan de uitwerkingsvoorwaarden en inrichtingsbepalingen uit het geldende bestemmingsplan.

Stedenbouwkundige structuur

De ontwikkeling is aan te merken als een dorpse uitbreiding van de kern Zevenhuizen. In de stedenbouwkundige opbouw van de wijk wordt uitgegaan van de kenmerkende rastervormige gebiedsstructuur bestaande uit linten en velden met bijbehorende wegen en watergangen. Belangrijke dragers van de wijk zijn de centrale ontsluitingsweg waarlangs de groenstructuren en de centrale parkeervoorzieningen zijn aangelegd, de watergangen aan de randen van het gebied en de groenblauwe structuur ten zuiden van de wijk.

Woningtypologie

De nieuwe woningen sluiten in bouwstijl en stedenbouwkundige opzet aan op de omgevingskarakteristiek van woonlinten en velden. Met de verkaveling wordt voldaan aan de maximale woningdichtheid voor linten en woongebieden uit het vigerende bestemmingsplan. Alle woningen die met het uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt zijn grondgebonden. Binnen de woongebieden wordt een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-woningen, rijwoningen en hoekwoningen. Met de beoogde woningaantallen en differentiatie in typologie wordt aangesloten op de regionale woonagenda (zie tevens paragraaf 3.4). Tussen de verschillende kleinschalige woonclusters worden verschillen in architectuur en detaillering toegepast. Enige onderlinge variatie in detaillering en ligging van de rooilijn is noodzakelijk om een projectmatige uitstraling te voorkomen. In het gebied wordt in materiaalgebruik en bouwstijl uitgegaan van een dorpse en landelijke sfeer.

Verkeer en parkeren

De woningen worden voorzien van voldoende parkeerplaatsen conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2019 (zie tevens paragraaf 2.3) en het parkeerkundig onderzoek van Goudappel Coffeng van juni 2019 (zie Bijlage 10). Parkeren van voertuigen vindt zowel plaats op eigen perceel als op openbaar toegankelijke parkeerplaatsen die overwegend langs de centrale toegangsweg zijn aangelegd.

Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan geeft de uitgangspunten weer voor het toe te passen kleur- en materiaalgebruik en welke differentiatie in detaillering en aanzicht tussen de woningen wordt aangehouden. Tevens wordt ingegaan op de inrichting en uitstraling van de openbare ruimte waaronder de groene structuren. Om een projectmatige uitstraling van de nieuwe woonwijk te voorkomen, worden de woningen enigszins verschillend van elkaar vormgegeven (zie tevens paragraaf 2.5)

Omgevingsaspecten

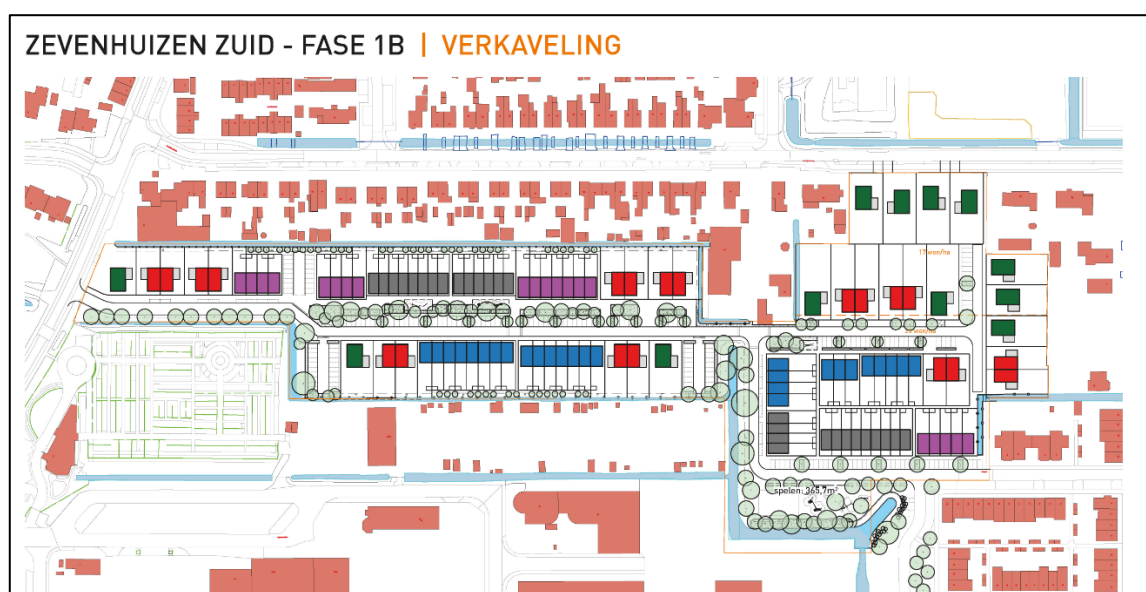
De waterparagraaf en het te hanteren vloerpeil voor de nieuwe woningen is overlegd met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Ten aanzien van de overige ruimtelijke-, en milieukundige aspecten heeft nader onderzoek plaatsgevonden (zie tevens hoofdstuk 4).

Juridische aspecten

Wat betreft de uitgewerkte detailbestemmingen voor het plangebied is aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan 'Zuidplas-West' (vastgesteld 16 juni 2009).

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitwerkings-, en inrichtingsvoorwaarden uit het geldende bestemmingsplan.



Figuur 5 Uitsnede verkavelingsstudie Zevenhuizen- Zuid (Stijlgroep september 2021; zie tevens bijlage 1)

2.5 Beeldkwaliteitsplan

Voor het plangebied is in juli 2021 een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 2 van deze toelichting). Het uitgangspunt is dat de nieuwe woonwijk wat betreft uitstraling en bouwvorm past in een dorps- en landelijke setting en aansluit op de structuur van omliggende woonwijken. Om een projectmatige uitstraling van de nieuwe woonwijk te voorkomen, worden de woningen enigszins verschillend van elkaar vormgegeven. Het beeldkwaliteitsplan geeft de uitgangspunten weer voor het toe te passen kleur- en materiaalgebruik en welke differentiatie in detaillering en aanzicht tussen de woningen wordt aangehouden. Tevens wordt ingegaan op de inrichting en uitstraling van de

openbare ruimte waaronder de groene structuren. De aanvragen voor omgevingsvergunningen voor de nieuwe woningen dienen aan het vastgestelde beeldkwaliteitsplan getoetst te worden.

Met het oog op de doorwerking van het beeldkwaliteitsplan in het gemeentelijke welstandsbeleid dient te worden vermeld, dat het beeldkwaliteitsplan net als Hogere Waarde- besluiten separaat vastgesteld worden. Als richtinggevend beleidskader zal het als bijlage echter ook deel uitmaken van de toelichting van dit uitwerkingsplan. Daarnaast zal het door middel van een separaat raadsbesluit worden toegevoegd aan het welstandsbeleid van de gemeente Zuidplas.

3. BELEID

3.1 Inleiding

In de voormalige Nota Ruimte werd de Zuidplas (driehoek tussen Rotterdam, Zoetermeer en Gouda) reeds aangewezen als uitbreidingsruimte van de Zuidvleugel van de Randstad. Om de groeiende regionale behoefte aan woon- werkmilieus op te vangen is een regionaal verstedelijkingsprogramma opgesteld. Via nationaal beleid en regionaal beleid (o.a. het intergemeentelijk Structuurplan: ISP uit 2006) en het Streekplan Zuid- Holland Oost (2006) is de besluitvorming gericht op het realiseren van 15.000 woningen in de regio Zuidplas. Vanuit het Provinciale Streekplan (2006) is een woningbouwopgave voor het deelgebied Zevenhuizen- Zuid tot 2030 geraamd op 1200 woningen in een dorps- en landelijke sfeer.

De planologische kaders voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Zuidplas-West (2009). De juridische vertaling van de ontwikkeling van het woongebied Zevenhuizen-Zuid 'Koningskwartier' vindt gefaseerd plaats in verschillende uitwerkingsplannen. Onderliggend uitwerkingsplan maakt voor het deelgebied Koningskwartier fase 1B na vaststelling, onderdeel uit van het bestemmingsplan Zuidplas-West. In dit hoofdstuk worden de actuele beleidskaders weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 NOVI

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld door de Tweede Kamer. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving tot 2050. Met de omgevingsvisie wordt richting gegeven aan de grote nationale opgaven. De NOVI benoemt nationale belangen, geeft richting op vier prioriteiten en maakt keuzes. Tevens is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal de omgevingsvisie de status hebben van een Nationale Omgevingsvisie. Nationale belangen bestaan onder meer uit het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie en de ontwikkeling van een circulaire economie met behoud van onder meer biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Plangebied

De ontwikkeling van de Zuidplaspolder als woongebied om zodoende te voorzien in de bovenregionale vraag naar woningen draagt bij aan de kernprioriteit van 'sterke en gezonde steden en regio's'.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het Rijksbeleid zoals opgenomen in de NOVI.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Herijkingsstudie Zuidplaspolder

Op basis van een herijkingsstudie voor de Zuidplaspolder door de Provincie Zuid- Holland uit 2013 zijn de ambities tot 2030 bijgesteld. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt minder uitgegaan van uitbreidingslocaties en wordt meer nadruk gelegd op het herstructureren van bestaand stedelijk gebied. Ook worden absolute aantallen losgelaten en wordt per ontwikkeling beoordeeld of wordt aangesloten op de actuele marktvraag. De Zuidplaspolder is aangemerkt als regionale voorranglocatie voor het ontwikkelen van landelijke en dorpse woonmilieus. Dorpse woonmilieus worden in eerste instantie ontwikkeld in aansluiting op de bestaande kernen Moerkapelle en Zevenhuizen. De programmering van woningbouw in het totale uitwerkingsgebied vindt gefaseerd plaats waarbij in de herijkingsstudie met name de verwachte woningbouwproductie vóór 2020 is bijgesteld. De verwachting van 7.000 woningen tot 2030 is echter gehandhaafd, waaronder een indicatieve raming van 1.200 woningen voor Zevenhuizen- Zuid en een globale woningproductie in de categorie lanen en linten van circa 800 woningen¹. De herijkingsstudie werkt door in de provinciale Omgevingsvisie.

Conclusie

De ontwikkeling van het woongebied vindt gefaseerd plaats op basis van verschillende uitwerkingsplannen. De deelplannen bieden tot op heden ruimte aan het ontwikkelen van circa 1050 woningen. Onderhavig plan voor fase 1B draagt bij aan de ontwikkeling van 96 woningen. Het aantal te realiseren woningen past zodoende binnen het woningbouwprogramma zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Zuidplas-West'.

3.3.2 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Vanaf 1 april 2019 zijn de Zuid- Hollandse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening in werking getreden. Binnen het huidige omgevingsbeleid is het sectorale beleid samengevoegd in één digitaal raadpleegbaar systeem. In de Omgevingsverordening vinden de ruimtelijke structurele beleidsopgaven uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd augustus 2020) doorwerking.

De centrale doelstelling van het provinciale omgevingsbeleid bestaat uit het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het verstedelijkingsbeleid van de provincie is gericht op een concentratie van bebouwing en voorzieningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Door het bundelen van investeringen in het stedelijk gebied, blijft de kwaliteit behouden en versterkt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn op basis van de Omgevingsverordening mogelijk na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Aan een ontwikkeling dient ook op regionale schaal zowel in kwantitatieve en kwalitatieve zin behoefte te zijn.

Visie Ruimte en Mobiliteit

Nieuwe verstedelijking moet ten minste aansluiten binnen regionale visies en de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit (15 februari 2019). Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling passend is bij de gebiedskwaliteit, heeft de provincie onderscheid gemaakt in categorieën van gebiedskwaliteiten en de verschillen in impact van ruimtelijke ontwikkelingen op de omgeving. Belangrijke richtinggevende aspecten zijn de aard en schaal, duurzaam gebruik van de ondergrond, versterking van de ruimtelijke opbouw en de inpassing in de bredere omgeving. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten een bestaande stedelijke structuur wordt de laddertoets doorlopen (conform artikel 3.1.6 Bro). Nieuwe ontwikkelingen dienen invulling te geven aan een actuele behoefte en te motiveren waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan

¹ zie p.18 Herijkingsstudie Zuidplaspolder - PZH, 2013

worden gerealiseerd. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze passen binnen de verschillende ruimtelijke structuur gevende schaalniveaus. Dit zijn de schaalniveaus van de gebiedsidentiteit, de lokale structuur en de kavel. Tenslotte wordt beschouwd of nieuwe ontwikkelingen passen binnen de met elkaar samenhangende ruimtelijke elementen en functies die het gebied in de loop der tijd hebben vormgegeven.

Plangebied

De beoogde woonwijk geeft invulling aan de uitwerkingsverplichting in het geldende bestemmingsplan. De laddertoets is in het kader van het moederplan reeds doorlopen. De beoogde ruimtelijke structuur van de woonwijk in het kader van de ruimtelijke transformatie van het gebied is reeds afgestemd met de provincie. De gebiedsontwikkeling Zevenhuizen-Zuid is opgenomen in de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2019. Het regionale woningprogramma geeft invulling aan een lokale en (boven) regionale behoefte zoals vastgelegd in de Zuidvleugelaafspraken (zie tevens paragraaf 3.4). In kwalitatief opzicht bestaat er behoefte aan betaalbare en levensloopbestendige woningen. Met de stedenbouwkundige structuur van de woonwijk en het aanzicht van de woningen wordt aangesloten op de identiteit en de opbouw van de bestaande kern en de landschappelijke kenmerken van de omgeving.

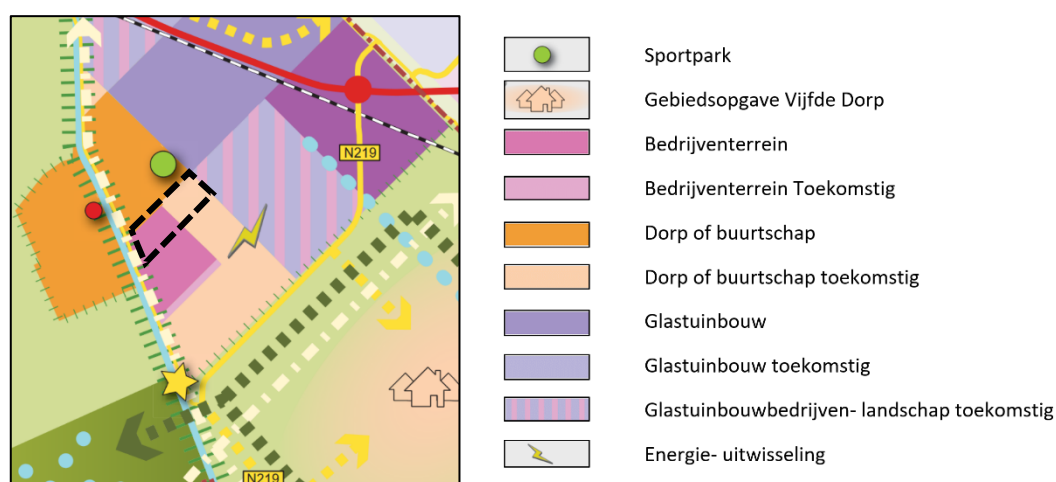
Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de beleidsdoelstellingen zoals vastgelegd binnen de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Zuidplas 2030

De Structuurvisie Zuidplas 2030 (vastgesteld 2012) vormt het actuele ruimtelijke beleidskader voor de geplande (boven) regionale verstedelijkingsopgave voor de Zuidplas tot 2030. In de periode tot 2030 wordt de verstedelijkingsopgave voor de Zuidvleugel van de Randstad in de regio verder vormgegeven. De Structuurvisie Zuidplas 2030 gaat uit van twee bundelingsgebieden: een gemengd gebied met ruimte voor glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen (noord) en een nieuw centraal gelegen woongebied (zuid).

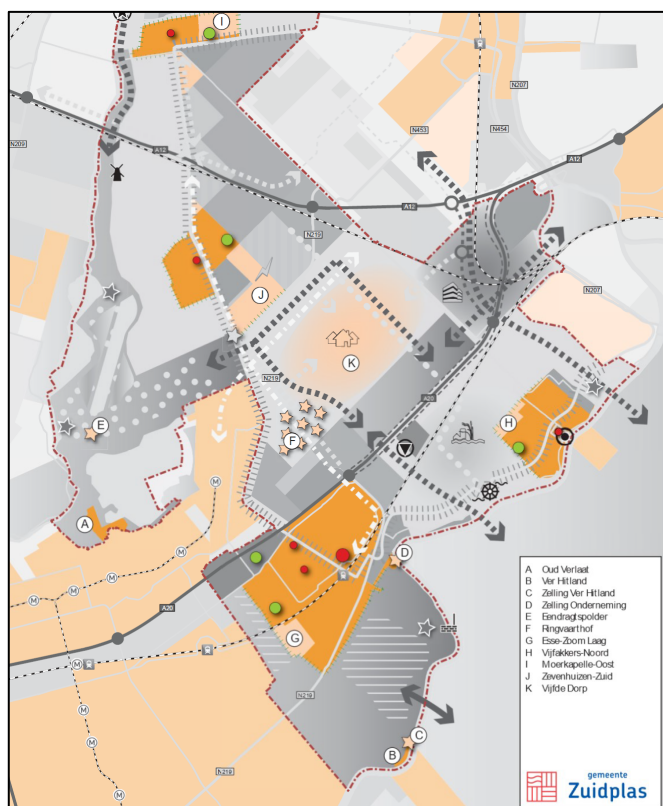


Figuur 6 Uitsnede Structuurvisiekaart Zuidplas 2030 ('Dorp of buurtschap toekomstig')

De structuurvisie beschrijft de ambities tot 2030 voor de thema's 'wonen en voorzieningen', 'werken', 'verkeer en infrastructuur', 'groen en recreatie' en 'milieu en duurzaamheid' voor de verschillende deelgebieden.

De nieuwe locaties voor wonen en werken haken aan op de netwerkstad door middel van nieuwe (inter)regionale infrastructurele aansluitingen. Dit is onder meer gerealiseerd door het verleggen van de N219 buiten de kern Zevenhuizen, de geplande verbreding van de A20 en de nieuwe verbindingsweg bij het knooppunt Gouwe. Door ook in de toekomst de groene bufferfunctie van het open landschap tussen de kernen te behouden en bestaande groene en recreatieve gebieden te verbinden, wordt invulling gegeven aan de ambities voor groen en recreatie.

Woningbouw vindt in eerste instantie plaats binnen en aansluitend aan de bestaande dorpen. Met het vergroten van het inwoneraantal van de kernen wordt hiermee tevens het draagvlak voor de voorzieningenstructuur vergroot. Om de (boven)regionale verstedelijkingsopgave in te passen zonder de bestaande kleinschalige identiteit te verliezen worden de ontwikkelingen gefaseerd gerealiseerd. De uitbreidingslocaties sluiten in stedenbouwkundige opzet aan op de bestaande landschappelijke structuur van linten en velden. Per fase wordt voorzien in een gevarieerd woningaanbod (doelgroepen, woningtypen en prijsklassen).



Figuur 7 Uitsnede Structuurvisie 2030 themakaart wonen

Plangebied

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van het woongebied Zevenhuizen- Zuid. Aansluitend aan de kern Zevenhuizen worden woningen in een dorps woonmilieu mogelijk gemaakt. De nieuwe woningen sluiten in bouwstijl en stedenbouwkundige opzet aan op de omgevingskarakteristiek van woonlinten en velden. Het programma voorziet in een gevarieerd woningaanbod (doelgroepen, woningtypen en prijsklassen). De uitwerking van de ruimtelijk relevante kaders uit de structuurvisie zijn juridisch vertaald in het bestemmingsplan 'Zuidplas West'. Onderliggend uitwerkingsplan zal na vaststelling onderdeel uitmaken van het moederplan en past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de beleidsdoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Zuidplas 2030.

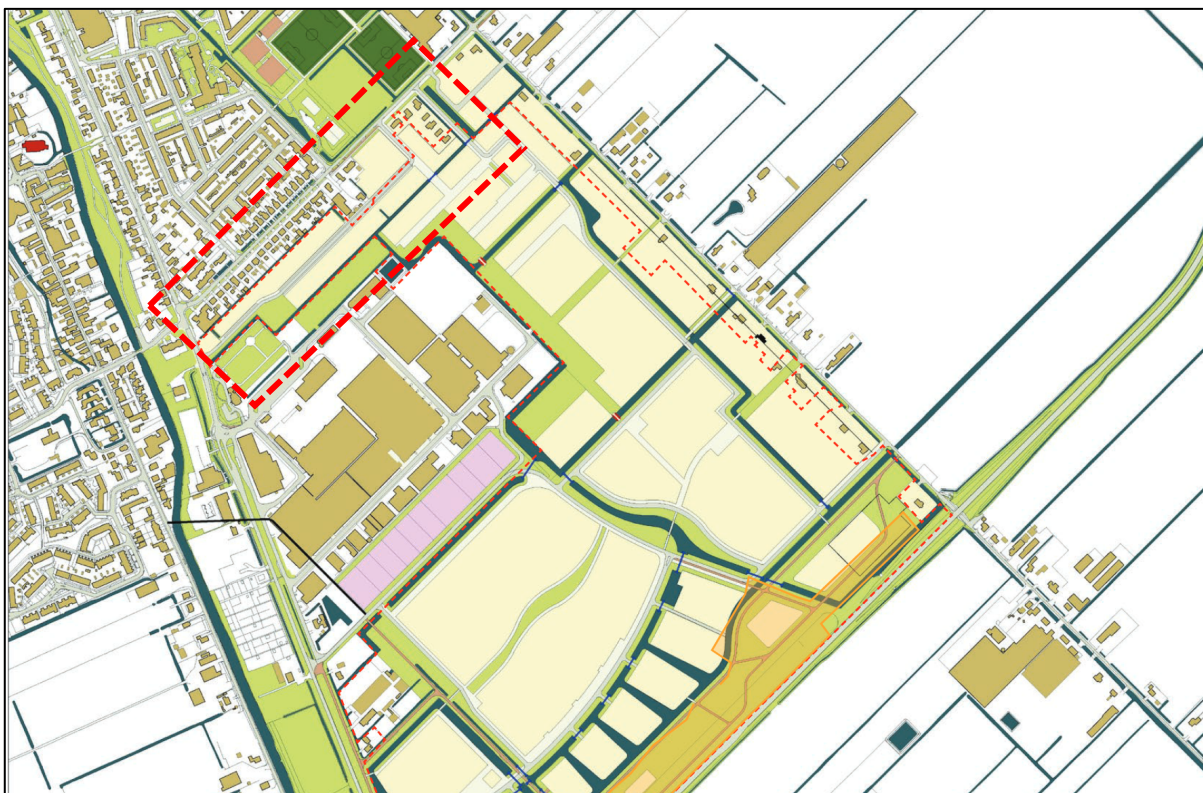
3.4.2 Masterplan Zevenhuizen-Zuid

Op basis van de 'Stedenbouwkundige Nota van Uitgangspunten Zevenhuizen-Zuid' uit 2011 is door de gemeente en betrokken ontwikkelaars het 'Masterplan Zevenhuizen- Zuid' opgesteld. De centrale doelstelling bij de ontwikkeling van het deelgebied Zevenhuizen-Zuid is het behoud van de dorps identiteit en de karakteristieke landschappelijke gebiedsstructuur van linten en velden. Door middel van een gefaseerde ontwikkeling van het gebied ontstaat een meer gevarieerd bebouwingstype.

In het Masterplan is een hoofdstructuur geschetst met een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden op basis waarvan de samenhang tussen de verschillende deelprojecten kan worden gewaarborgd. De hoofdstructuur uit het Masterplan is door middel van een indicatieve hoofdstructuur opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Zuidplas West.

Conclusie

Met de ontwikkeling van het plangebied wordt verder invulling gegeven aan de indicatieve hoofdinfrastructuur en de stedenbouwkundige richtlijnen uit het 'Masterplan Zevenhuizen- Zuid' zoals deze zijn opgenomen in de uitwerkingsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Hiermee wordt geborgd dat het plangebied aansluit op de omliggende deelgebieden en dat de beeldbepalende rastervormige structuur van linten en velden met de bijbehorende wegen en watergangen herkenbaar aanwezig blijft (zie tevens hoofdstuk 2).



Figuur 8 Uitsnede Masterplan Zevenhuizen- Zuid 2011 (plangebied rood gearceerd)

3.4.3 Woonvisie 2025

Op 23 januari 2019 is de geactualiseerde 'Woonvisie 2025: Dorps wonen in de Zuidplas' vastgesteld. De doelstelling voor het actuele woningbouwbeleid is om de lokale en regionale woningbouwopgave van de Zuidvleugel in te vullen zonder verlies van de bestaande kleinschalige dorpse identiteit. Tevens wordt met de woonvisie richting gegeven aan de invloed van economische en maatschappelijke ontwikkelingen zoals de toename van het aandeel ouderen en eenpersoonshuishoudens op de woningmarkt, de stijging van de aankooprijzen en de duurzaamheidsdoelstellingen. De woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken met woningbouwcorporaties en het toetsingskader voor nieuwbouwlocaties.

Centraal in de woonvisie staan:

- Op peil houden van de sociale huursector;
- Vasthouden van de dorpse identiteit;
- Langer thuis wonen/ woning die geschikt (te maken) is aan andere levensfasen;
- Duurzaam wonen en leven/ integrale duurzaamheidsoplossingen;
- Innovatieve woonvormen;

Op basis van de bovengenoemde strategie zijn de speerpunten: voldoende differentiatie in de woningvoorraad en de bevolkingssamenstelling en het ontwikkelen van een duurzame woningvoorraad 'in brede zin' opgesteld.

Uit regionaal woningmarktonderzoek van Atrivé in 2018 blijkt dat op de middellange termijn (tot 2030) het percentage één- of tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder snel (met ca 70%) toeneemt. Het aanbod van geschikte ouderenwoningen in de regio is niet toereikend voor de huidige en toekomstige vraag (zie tevens p.17 Woonvisie). Tevens blijkt uit WoonOnderzoek Nederland uit 2015 dat er sprake is van een sterke bovenregionale vraag naar woningen in de Zuidplas. Op basis van de bevolkingsprognose voor de gemeente Zuidplas zal met name de vraag naar eengezinskoopwoningen, midden-huur woningen en sociale huurwoningen tot 2030 toenemen.

De ambities van de gemeente wat betreft het ontwikkelen van een duurzame woningvoorraad (in brede zin) bestaan onder meer uit het realiseren van woonomgevingen die: voorzien in gas-loos bouwen, stimuleren van hernieuwbare energie met zonnepanelen op het dak, een groene en sociale woonomgeving, opvang van regenwater, mogelijkheden voor mantelzorg en hoogwaardig openbaar vervoer.

Nieuwbouwprojecten binnen de gemeente dienen een woningbouwprogramma te ondersteunen met een gevarieerde verdeling in prijsklasse, woningtype, bouwhoogte, mate van duurzaamheid en beeldkwaliteit. Om in de toekomstige woonbehoefte te voorzien zullen tot 2030 in de Gemeente Zuidplas netto gemiddeld 250 woningen per jaar gerealiseerd kunnen worden. De toekomstige verdeling tussen koop en huur zal, gelijk aan de bestaande verdeling, resp. 70% en 30% bedragen. De kwantitatieve woningbehoefte is niet nader gespecificeerd naar kern.

Plangebied

Met de ontwikkeling van het plangebied wordt bijgedragen aan een *gedifferentieerde en betaalbare regionale woningvoorraad* door de realisatie van 96 eengezinswoningen, waarvan 27 sociale huurwoningen.

De voorgenomen ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de regionale doelstellingen voor *duurzaam wonen*. De woningen kunnen worden aangepast aan veranderende levensfasen (levensloopbestendig bouwen). Hierdoor zijn de woningen tevens geschikt voor senioren. Het bestemmingsplan voorziet in flexibiliteitsbepalingen ten aanzien van aan- en uitbouwen, het oprichten van aan- huis verbonden bedrijven en mantelzorgvoorzieningen. De woningen worden gas-loos gebouwd en voorzien van zonnepanelen en lucht- water warmtepompen.

In samenhang met het uitwerkingsplan zijn tevens een verkavelingsplan en een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De ontwikkeling van de woningen sluit aan op de uitwerkingsbepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. Hiermee is het behoud van het kleinschalige dorpse en groene karakter van de planlocatie als onderdeel van de uitbreidingswijk Zevenhuizen-Zuid geborgd. Door differentiatie in het programma, wordt tevens een differentiatie van de bevolkingssamenstelling en leeftijdsopbouw van de wijk nagestreefd. Hiermee wordt aangesloten op de regionale beleidsdoelstellingen wat betreft *wonen en samenleven*.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied past binnen de beleidsdoelstellingen van de Woonvisie 2025.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

4.1.1 Cultuurhistorie

Ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden vindt er steeds meer een verschuiving plaats van verantwoordelijkheden van het Rijk naar gemeenten. Hiermee wordt de richting die met de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg 2009 (MoMo) is ingeslagen verder voortgezet. De moderne monumentenzorg heeft twee uitgangspunten: van objectgericht naar omgevingsgericht en van conserverend naar ontwikkelend. Dit vertaalt zich in een beleid met minder regels, het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening en meer mogelijkheden voor het herbestemmen van gebouwen. Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 januari 2012, dienen cultuurhistorische en archeologische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Centrale Droogmakerijen Landschap. Na de grootschalige veenwinning in het gebied in de 16^e en 17^e eeuw, werden na 1765 de hierdoor ontstane plassen drooggemalen. Het historische gebruik van het gebied heeft tot een uiterst rationele landschappelijke structuur geleid. Zuidplaspolder bestaat uit zeer laaggelegen polders die worden omringd door boezemwateren. Het verkavelingspatroon volgt een raster van brede tochten met wegen. De tochten vormen lange rechte lijnen door het landschap. De nederzettingen binnen de Zuidplaspolder zijn ontstaan vanaf de randen van de polder in de vorm van lintvormige kernen. Door de aanleg en uitbreiding van infrastructuur en bebouwing is het historische karakter van het landschap niet overal meer herkenbaar aanwezig. Het gebied kent geen cultuurhistorisch waardevolle elementen met een (zeer) hoge waarde. In het gebied zijn een aantal historisch landschappelijke lijnen aanwezig in de vorm van lanen, linten en tochten. Het dorpse karakter van het gebied wordt gedragen door de kleinschalige dorpen en kernen.

Plangebied

In de cultuurhistorische atlas van de Provincie Zuid-Holland is de Noordelijke Dwarsweg weergegeven als een landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. De Noordelijke Dwarsweg is een historische verbindingsweg tussen de oorspronkelijke kern Zevenhuizen en het achterliggende open buitengebied. Het rationele blokvormige verkavelingspatroon met smalle wegen en sloten, lintbebouwing en een open agrarisch gebied is nog herkenbaar aanwezig in het huidige landschap. De agrarische functie, voornamelijk bestaande uit glastuinbouwbedrijven, neemt mede door de transformatieopgave naar woongebied in betekenis af.

Om de (boven) regionale verstedelijkingsopgave uit te kunnen voeren zonder de bestaande dorpse identiteit te verliezen wordt de ontwikkeling van de Zuidplaspolder gefaseerd gerealiseerd. Van belang voor de ontwikkeling van het woongebied is dat het bestaande bebouwingslint herkenbaar aanwezig blijft ten opzichte van het omliggende landschap. Om te waarborgen dat deze identiteit behouden blijft, zijn randvoorwaarden voor inrichting, landschap en architectuur opgenomen in de uitwerkingsbepalingen van het bestemmingsplan 'Zuidplas West'. De verkavelingsstudie voor de ontwikkeling van het deelgebied Zevenhuizen- Zuid fase 1B is gebaseerd op de uitwerkingsbepalingen uit het bestemmingsplan 'Zuidplas West'.

Conclusie

Door aan te sluiten op de uitwerkingsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan is het behoud van het voor het gebied kenmerkende stedenbouwkundige contrast tussen de linten en velden en het behouden van de kleinschalige dorpse identiteit geborgd.



Figuur 9 Uitsnede historische topografische kaarten (Topotijdreis.nl)

4.1.2 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld die in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. De Wamz is een wijzigingswet die een wijziging omvat van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Op grond hiervan moeten overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening houden met het behoud van archeologische waarden.

De archeologische beleidskaart waarop het vigerende bestemmingsplan Zuidplas-West is gebaseerd in juni 2017 geactualiseerd. De vigerende 'Actualisatie archeologische beleidskaart gemeente Zuidplas' is geborgd via het paraplubestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie' (vastgesteld 6 maart 2018).

Plangebied

Het gehele plangebied is aangemerkt met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 (Parapluherziening Archeologie 2018). Deze archeologische waardering heeft ter hoogte van het plangebied betrekking op de afzettingen van de Stroomgordel van Zuidplas. De ter plaatse aanwezige stroomgordel waarin zich mogelijk archeologisch waardevolle relictten bevinden bevindt zich op een diepte vanaf 3 m-mv. Indien ten gevolge van een plan grondwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte vanaf 1000m² en een bewerkingsdiepte van meer dan 3 meter

onder maaiveld (waaronder heien), is archeologisch onderzoek nodig. Bij de aanleg van grote oppervlakten aan bebouwing (zoals bedrijfshallen) is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk.

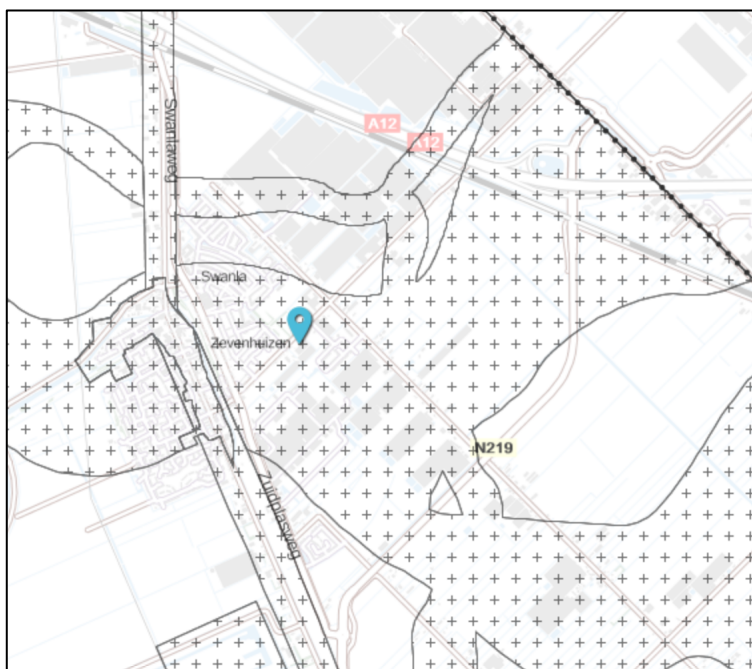
Als gevolg van de aanlegwerkzaamheden zal de genoemde bewerkingsoppervlakte worden overschreden. Binnen het plangebied was tot recent grootschalige bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van glasopstanden. Bij de aanleg van deze glasopstanden hebben grondwerkzaamheden plaatsgevonden waardoor reeds enige mate van verstoring van de ondergrond is opgetreden. In het kader van het bestemmingsplan Zevenhuizen- Zuid fase 1B heeft een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek plaatsgevonden door ADC ArcheoProjecten (september 2021).

Resultaten

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek kan niet volledig worden weergegeven of en tot welke diepte er zich archeologische resten in de ondergrond bevinden. Om de bodemopbouw en de mate van intactheid van de bodem nader vast te kunnen stellen, is tevens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het booronderzoek blijkt dat er zich binnen een deel van het plangebied in de diepere ondergrond een stroomgordel bevindt. Binnen de geboorde diepte is de stroomgordel maar gedeeltelijk in kaart gebracht. Voor het oostelijk deel van het plangebied kan de archeologische verwachting naar laag worden bijgesteld. Gezien de aanwezigheid van de stroomgordel, zal tevens een karterend booronderzoek plaatsvinden. De onderzoeksrapportage is toegevoegd in bijlage 7.

Conclusie

In de voorbereiding van de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen zal binnen een deel van het plangebied een karterend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In onderliggend uitwerkingsplan is de archeologische dubbelbestemming uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Toevalsvondsten dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag volgens artikel 5.10 en paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet. De bescherming van eventueel aanwezige archeologische resten wordt hiermee geborgd.



Figuur 10 Uitsnede Parapluherziening Archeologie - Dubbelbestemming Waarde - Archeologie -3

4.2 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen en de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin onder meer de energieprestatie in de vorm van BENG eisen (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) zijn opgenomen. De regionale ambities voor Duurzaam bouwen zijn vastgelegd in de 'Intentieverklaring Duurzame Ontwikkeling Zuidplaspolder'.

In het bestemmingsplan Zuidplas-West zijn voor de locatie in de uitwerkingsregels voor het woongebied en het lint aanvullende duurzaamheidsprincipes opgenomen. Deze principes zijn overgenomen in het uitwerkingsplan en zijn tevens als uitgangspunt genomen voor het milieuonderzoek.

Conclusie

Bij het bouwen van de woningen wordt uitgegaan van duurzaamheidsaspecten zoals gasloos bouwen, gebruik van duurzame energievoorzieningen (zonnepanelen/warmtepompen) en duurzaam ruimtegebruik (aansluiten op bestaande structuren en de verhouding rood/groen). De omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal voldoen aan de duurzaamheidscriteria van het uitwerkingsplan alsmede de vereisten voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit. Hiermee is duurzaam bouwen gewaarborgd.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 Wro dient inzichtelijk gemaakt te worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting.

Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder gelden de onderstaande normen voor geluidzones:

Tabel 2: Geluidszone wegverkeerslawaaï

Gebied	Aantal rijstroken	Breedte geluidzone in meters
Stedelijk	1 of 2	200
	3 of meer	350
Buitenstedelijk	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidgevoelige objecten binnen deze geluidzones is 48 dB. Voor binnenstedelijke gebieden geldt bij nieuwbouw een maximale ontheffingswaarde tot 63 dB (wegen) op de gevel van de woning. In het Bestemmingsplan 'Zuidplas West' zijn in artikel 17.5.1 aanvullende voorwaarden gesteld ten behoeve van de milieukundige kwaliteit bij de uitwerking van het bestemmingsplan in deelgebieden. De gemeente Zuidplas hanteert de beleidsregels Hogere waardenbeleid van de regio Midden- Holland.

Een woning is een geluidgevoelig object in het kader van de Wet Geluidhinder. De planlocatie bevindt zich binnen de invloedssfeer van de Noordelijke Dwarsweg, de Zuidplasweg en de Knibbelweg (60km). In de directe omgeving van de locatie bevinden zich diverse ontsluitingswegen (30km) waarvoor geen geluidszonering is vastgesteld.

In de beoogde situatie worden 96 nieuwe woningen ontwikkeld. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting op de gevel binnen de maximaal toelaatbare waarde blijft, kan het College van B&W via een besluit tot vaststelling hogere waarden een ontheffing verlenen. Ontheffing kan alleen worden verleend indien maatregelen die gericht zijn op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk of financieel oogpunt redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Bovendien dienen maatregelen genomen te worden om zeker te stellen dat de geluidsbelasting op de binnengevel van de woningen maximaal 33 dB bedraagt.

Resultaten akoestisch onderzoek

Door Kragten BV is in juni 2021 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de invloed van wegverkeerslawaai op de beoogde ontwikkeling. Voor een drietal woningen aan de westzijde van het plangebied bedraagt de geluidbelasting op de gevel meer dan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

In het kader van de ruimtelijke procedure dient een hogere geluidswaarde te worden vastgesteld. De maatgevende geluidbelasting ten aanzien van de Burgemeester Klinkhamerweg- Zuidplasweg bedraagt maximaal 57 dB (woning 1), 51 dB (woning 2) en 49 dB (woning 3). Tevens dienen geluidsisolerende maatregelen te worden genomen om een binnenwaarde van maximaal 33 dB te behalen. Alle woningen beschikken over tenminste één geluidluwe gevel. Aan de criteria van de regio Midden-Holland voor het vaststellen van een hogere geluidswaarde kan worden voldaan. Tegelijk met het ontwerpuitwerkingsplan is het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegd. Het besluit is toegevoegd als bijlage 2 van de planregels.

Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen zal door middel van een geluidweringberekening aangetoond worden, op basis van welke maatregelen conform het Bouwbesluit aan de vereiste gevelwering voldaan zal worden. Ten aanzien van de geluidsbelasting dient een geluidwering van de gevel van respectievelijk 29, 23 en 22 dB te worden bereikt.

Op basis van de cumulatieve geluidsbelasting is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

Conclusie

Aangezien de voorkeursgrenswaarde ter hoogte van de voorgevels van een drietal woningen wordt overschreden, dient in het kader van de ruimtelijke procedure een hogere waarde procedure te worden gevolgd. Conform het Bouwbesluit zal ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen door middel van een geluidweringsberekening aangetoond dienen te worden op welke wijze aan een binnenwaarde in de verblijfsruimten van 33 dB kan worden voldaan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Indien aan de richtafstanden wordt voldaan, dan kan zonder verdere toetsing worden aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Van de algemene richtafstanden kan

gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont. De richtafstanden uit de VNG- handreiking zijn gebaseerd op de omgevingskwaliteit die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten. Voor gevoelige functies in een gemengd gebied kan de richtafstand met één niveau worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Tabel 3: Richtafstandentabel VNG milieu-categorieën

Milieucategorie	Richtafstand in meters tot gevoelige bestemmingen	
	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

De richtafstanden voor functiescheiding (VNG 2009) per activiteit dienen als toetsingscriterium voor de afstand tussen verschillende functies. Binnen het plangebied komen uitsluitend woonfuncties voor. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich ontsluitingswegen en een gezoneerd bedrijventerrein waarvan enige mate van milieuhinder uitgaat. Op basis van de afstand tot omliggende functies en de woonfunctie binnen het plangebied, is in de gebiedstypologie uitgegaan van een rustige woonwijk.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven:

Bouwmarkt Noordelijke Dwarsweg 96

De huidige bouwmarkt bevindt zich in het bebouwingslint aan de Noordelijke dwarsweg, binnen het planologisch regime van het bestemmingsplan Zuidplas-West en valt hierdoor onder overgangsrecht. Een bouwmarkt kan binnen de systematiek van milieuzonering worden aangemerkt als milieucategorie 2 bedrijf. De bouwmarkt bevindt zich op meer dan 55 meter afstand van het plangebied. Deze afstand is voldoende groot.

Bedrijventerrein Nijverheidscentrum

Ten oosten van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein Nijverheidscentrum. Binnen het bedrijventerrein is de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (art. 2.1 Bor) uitgesloten. Voor het bedrijventerrein is derhalve geen geluidszonering in het bestemmingsplan op basis van de 50 dB(A) contour opgenomen. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is in het bestemmingsplan Nijverheidscentrum een inwaartse milieuzonering op basis van de systematiek van 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 toegepast. De milieuzonering geeft per bedrijfstype de richtafstanden tussen gevoelige bestemmingen en bedrijvigheid aan. Het milieuaspect geluid is voor het bedrijventerrein een bepalende factor. Bij het bepalen van de zonering is door de ODMH gebruik gemaakt van de verleend milieuvergunningen en het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Binnen het Nijverheidscentrum is bedrijvigheid toegestaan tot en met milieucategorie 3.1. De richtafstand tussen bedrijven met milieucategorie 3.1 en gevoelige functies bedraagt 50 meter ten aanzien van het milieuaspect geluid. Op een aantal locaties zijn bedrijfstypen toegestaan met activiteiten die worden geclassificeerd als milieucategorie 3.2 waaronder: Nijverheidscentrum 38 (Hordijk) en 40/ 40a (BK Warehousing BV). De maximaal toegestane milieucategorie voor deze percelen is vastgelegd door middel van een aanduiding in de verbeelding van het bestemmingsplan 'Nijverheidscentrum'. De richtafstand tussen bedrijven met milieucategorie 3.2 en gevoelige functies bedraagt 100 meter ten aanzien van het milieuaspect geluid. De werkelijke geluiduitstraling kan afwijken van de algemene richtafstand uit de milieuzoneringssystematiek.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is rekening gehouden met de realisatie van de beoogde woonwijk Koningskwartier. Door de ODMH is een geluidbeheerplan opgesteld voor het bedrijventerrein. Voor de gevoelige functies binnen het plangebied is uitgegaan van een cumulatieve geluidsbelasting van 50 dB(A) etmaalwaarde. De omgevingsvergunningen van de gevestigde bedrijven en de geluidsbelasting van de bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit zijn aan de norm getoetst. De maximale gecumuleerde geluidsbelasting van 50 dB(A) is als maatwerkvoorschrift opgenomen in de vergunningen.

Uit een beoordeling door de ODMH van de overige milieuaspecten (geur, gevaar en stof) van de bedrijven binnen het bedrijventerrein blijkt dat deze geen belemmering opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Hiermee is een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe gebruikers geborgd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan. De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende bedrijven. De bedrijven bevinden zich op voldoende afstand van de woningen, waardoor op voorhand kan worden aangenomen dat er ter hoogte van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Om doorgang te vinden dient een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. de grenswaarde niet te overschrijden;
- b. luchtverontreinigende stoffen dienen in concentratie (per saldo) niet toe te nemen;
- c. Niet In Betekende Mate bij te dragen volgens de in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden;
- d. Onderdeel uit te maken van een vastgesteld onderdeel binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL) en dus is gericht op het aan de grenswaarden laten voldoen van grote ruimtelijke ontwikkelingen.

Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wet milieubeheer). Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtverontreinigende stoffen (Bijlage 2 Wet milieubeheer).

Binnen de kaders van de Wet luchtkwaliteit werken Rijk, provincies en gemeenten samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren door middel van de gebiedsgerichte benadering van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Op basis van artikel 5.16 van de Wet Luchtkwaliteit voldoen ruimtelijke ontwikkelingen aan de luchtkwaliteitseisen indien aannemelijk kan worden gemaakt dat de ontwikkeling:

- niet leidt tot overschrijdingen van een in Bijlage 2 (Wm) opgenomen grenswaarde voor luchtverontreinigende stoffen;
- per saldo leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit danwel niet leidt tot een verslechtering;
- niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een luchtverontreinigende stof zoals opgenomen in Bijlage 2 (Wm);
- is opgenomen in een vastgesteld programma van maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit of het NSL.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Voor woningbouw is deze grens nader gedefinieerd tot 1500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg of 3000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Beoordeling

De uitbreiding van de Zuidplaspolder maakt onderdeel uit van het projectnummer 1491 in het NSL. In de melding is uitgegaan van de realisatie van 7000 woningen in totaal. De Raad van State heeft in 2011 een deel van het bestemmingsplan Zuidplas-West vernietigd. De beoogde ontwikkeling valt binnen de kaders van de bestaande NSL-melding en daarmee samenhangende maatregelen en voldoet hiermee aan de eisen van Wet milieubeheer. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied tot woonwijk, vindt er geen significante verslechtering plaats van de luchtkwaliteit.

Uit de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit zijn voor het jaar 2020 de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen onderzocht. Uit de monitoringstool blijkt dat ter hoogte van het plangebied de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden. Er is wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde bewoners.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bodem

In het kader van de planologische procedure dient inzichtelijk gemaakt te worden of de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem ter plaatse in principe geschikt is voor het beoogde gebruik. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een ruimtelijk plan de uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond. De Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet staan niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. De gemeente Zuidplas hanteert voor het hergebruik van grond tevens de Nota Bodembeheer Midden-Holland en Zoetermeer 2016-2021 en beschikt over een vastgestelde Bodemkwaliteitskaart. Indien er binnen een planperceel sprake is van een verontreiniging van de bodem, dan is de uitwerking en uitvoering van een eventuele saneringsmethode geregeld in milieuregelgeving.

Om vast te stellen of de bodem ter plaatse geschikt is voor de nieuwe woonfunctie zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd.

Verkennd bodemonderzoek Noordelijke dwarsweg 84

In maart 2020 is door Bakker Milieuadviezen BV een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd ter hoogte van het voormalige glastuinbouwbedrijf aan de Noordelijke dwarsweg 84 (kadastrale percelen sectie E, nrs. 463 en 2684). Op basis van het glastuinbouwverleden is de hypothese verdacht op OCB als uitgangspunt genomen.

Resultaat

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bovengrond een licht verhoogde concentratie aan gewasbeschermingsmiddelen en zware metalen bevat. Ter hoogte van de voormalige werkruimte bevindt zich een plaatselijke zware verontreiniging met lood en zink. De ondergrond blijkt schoon voor alle parameters uit het NEN 5740 pakket. In het grondwater wordt de streefwaarde van molybdeen, nikkel en zink overschreden. Dit is een gangbare overschrijding zonder gevolgen voor de ontwikkeling. Door de aanwezigheid van bodemverharding (betonplaten en puin) kon niet het gehele terrein worden onderzocht. De rapportage is opgenomen in bijlage 4a.

Beoordeling

In de beoordeling van het verkennend bodemonderzoek door de Omgevingsdienst Midden- Holland (d.d. 30- 3- 2020, kenmerk 2020070825) wordt vermeld dat de bodem in principe geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen met tuin). Echter dient in het kader van de nieuwbouw tevens een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van asbest in de bodem, naar de grondwaterkwaliteit ter hoogte van de voormalige opslagruimte voor bestrijdingsmiddelen en naar de delen van het perceel die door de aanwezigheid van verharding nog niet zijn onderzocht.

Licht verontreinigde grond is in principe geschikt voor de beoogde functie. Bij een eventuele afvoer van licht verontreinigde grond buiten het plangebied, dienen de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit in acht te worden genomen.

Verkennend bodemonderzoek overige percelen

In december 2020 heeft door Ingenieursbureau Brabant verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden op basis van het NEN 5740 pakket voor de resterende percelen uit het plangebied (rapportages 2020237 en 2020238). Op basis van het historisch vooronderzoek is uitgegaan van een verdachte locatie. Het onderzoek is gezien de totale onderzoeksoppervlakte uitgevoerd in twee fasen. Het noordelijke deel bestaat uit de kadastrale percelen 2857, 2855, 2853 en 1978. Het zuidelijke deel bestaat uit de kadastrale percelen 2849, 2860, 2851, 2859, 2850 en 1948.

Resultaat noordelijk deelonderzoek

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt op basis van de mengmonsters afkomstig van de noordelijk gelegen percelen binnen het plangebied:

- In de bovengrond van de percelen zijn geen verhoogde concentraties aan verontreinigende stoffen aangetroffen;
- In de ondergrond blijkt plaatselijk een lichte verontreiniging aanwezig te zijn van kwik en kobalt;
- Het grondwater vertoont een gangbare overschrijding van de streefwaarde voor molybdeen en zink. Beide genomen grondwateranalyses vertonen een overschrijding van de interventiewaarde voor nikkel. Er is sprake van een lichte verontreiniging van het grondwater met molybdeen en zink en een ernstige verontreiniging met nikkel.

Beoordeling noordelijk deelonderzoek

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem ter hoogte van de aangetroffen lichte verontreiniging vormt geen belemmering voor de boogde ontwikkeling. Het grondwater geeft aanleiding tot nader onderzoek. Aanbevolen wordt om vrijgekomen grond binnen het perceel te hergebruiken. Bij een eventuele afvoer van grond naar elders dienen de toepassingseisen uit het Besluit bodemkwaliteit in acht te worden genomen. Het gedetailleerde onderzoeksrapport is toegevoegd in bijlage 4b.

Resultaat zuidelijk deelonderzoek

De analyseresultaten van de mengmonsters genomen op de zuidelijk gelegen percelen blijkt het volgende:

- Er is over het hele onderzochte terrein sprake van een lichte verontreiniging door kwik, zink en PCB van de bovengrond. Tevens is het hele onderzochte terrein licht verontreinigd met bestrijdingsmiddelen;
- In de ondergrond is plaatselijk sprake van een lichte verontreiniging door PCB;
- Eén peilbuis vertoont in de grondwateranalyse een verontreiniging door nikkel. Na herbemonstering wordt een matige verontreiniging aangetroffen. In één peilbuis is een lichte verontreiniging aangetroffen door nikkel en zink. Dit zijn gangbare overschrijdingen.

Beoordeling zuidelijk deelonderzoek

Bij een eventuele afvoer van grond naar elders dienen de toepassingseisen uit het Besluit bodemkwaliteit in acht te worden genomen. Als gevolg van de aangetroffen concentraties bestrijdingsmiddelen dient de grond bij afvoer naar elders beschouwd te worden als klasse industrie en is niet meer vrij toepasbaar.

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem ter hoogte van de aangetroffen lichte verontreiniging vormt geen belemmering voor de boogde ontwikkeling. Het grondwater geeft aanleiding tot nader onderzoek. Het gedetailleerde onderzoeksrapport is toegevoegd in bijlage 4c.

Onderzoekresultaten asbestinventarisatie bodem

Door Ingenieursbureau Brabant heeft in maart 2021 nader onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem (rapportage 2021208 v1.0). Op basis van historisch vooronderzoek is het plangebied aangemerkt als verdacht vanwege de toepassing van asbesthoudend materiaal in de bebouwing en aangetroffen puin. Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt de bovengrond geen asbest te bevatten in de vorm van grove fractie (>20mm) danwel kleine fractie (<20mm). Aanbevolen wordt om na de verwijdering van de aanwezige betonfundering over de gedempte sloot aanvullend onderzoek uit te voeren. Het reeds onderzochte deel van het perceel vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het gedetailleerde onderzoeksrapport is toegevoegd in bijlage 4d.

Conclusie

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem vormt voor het merendeel van het plangebied geen belemmering voor de beoogde functiewijziging naar wonen. De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem levert hier geen onaanvaardbare risico's op voor de gezondheid van de toekomstige gebruikers. Op basis van de Wet bodembescherming wordt een gesloten grondbalans aanbevolen. Voor een deel van het plangebied is in de voorbereiding van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen vervolgonderzoek noodzakelijk naar een aangetroffen verontreiniging van het grondwater. Een deel van het terrein ter hoogte van het voormalige bedrijf aan de Noordelijke dwarsweg 84 was niet voldoende toegankelijk ten tijde van de uitvoering van het bodemonderzoek en de asbestinventarisatie van de bodem. De kwaliteit van de bodem dient voor deze delen van het plangebied in de voorbereiding van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen nog te worden onderzocht.

4.7 Flora en fauna

De soortenbescherming is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wn), voorheen de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende beschermde diersoorten, planten en houtopstanden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op beschermde soorten.

4.7.1 Soortbescherming

Uitgangspunt van de Wet natuurbescherming is dat handelingen die leiden tot (opzettelijke) verstoring of schade aan leefgebieden van beschermde soorten zijn verboden. Alle vogels worden op basis van de Europese Vogelrichtlijn beschermd en zijn in de Wn opgenomen in artikel 3.1 Wn. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren opzettelijk beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Voor soorten die op grond van de Europese Habitatrichtlijn en het verdrag van Bern/Bonn worden beschermd, geldt artikel 3.5 van de Wn. Conform artikel 12 van de Habitatrichtlijn geldt voor soorten die via artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming worden beschermd, dat ook het onopzettelijk beschadigen of vernielen van de in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van beschermde soorten is verboden. Voor een aantal soorten geldt een specifieke gedragscode. Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op in en om het plangebied aanwezige beschermde soorten. Activiteiten die een schadelijk effect kunnen hebben op beschermde soorten zijn in principe verboden. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt een algemene zorgplicht. Schade aan flora en fauna dient zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Plangebied

Ten aanzien van de beoogde realisatie van het woongebied heeft in november 2019 en in een verkennend flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden door EcoResult BV. In de uitgangssituatie was bebouwing aanwezig in de vorm van glasopstanden behorende bij een voormalig glastuinbouwbedrijf. Voorafgaand aan de sloop van de bebouwing heeft een ecologische inventarisatie plaatsgevonden (november 2019). Tevens zijn de braakliggende percelen van het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten en de geschiktheid van de percelen als habitat (december 2020).

In de omgeving zijn een aantal nationaal beschermde soorten aanwezig. Voor deze soorten is geen ontheffing vereist van de provincie Zuid-Holland. Binnen het planperceel komen geen beschermde vaatplanten voor. Binnen het onderzochte terrein zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Het plangebied is niet geschikt voor vleermuizen. De beoogde ontwikkeling heeft geen effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor beschermde soorten. Tijdens de aanlegfase dient invulling te worden gegeven aan de algemene zorgplicht. Schade aan flora en fauna dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. De uitvoering van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen plaats te vinden (ca half maart tot ca half juli).

Voorkomen dient in elk geval te worden dat tijdens de bouwfase plas-, drasgebieden ontstaan waarin de in het gebied voorkomende rugstreeppad zich zou kunnen vestigen (zie tevens bijlage 6).

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor beschermde soorten in de omgeving.

4.7.2 Beschermde natuurgebieden

Natura 2000-gebieden

De bescherming van natuurgebieden is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Bovengenoemde wet regelt de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn-, en Habitatrichtlijngebieden) en de op nationaal niveau beschermde natuurgebieden. Met de Wet Natuurbescherming worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet geïntegreerd. In de wet staat

het behoud en herstel van soorten en natuurlijke habitats in samenhang met een duurzame economische ontwikkeling centraal. Het Besluit natuurbescherming wijst gebieden aan waar maatregelen worden getroffen die de gunstige staat van instandhouding van habitats en soorten zoals opgenomen in bijlage I en II van de Habitatrichtlijn waarborgen. Gedeputeerde Staten (GS) stelt noodzakelijke instandhoudingsmaatregelen per gebied vast en dragen zorg voor de daadwerkelijke uitvoering hiervan (artikel 2.2 Wnb).

Natuur Netwerk Nederland

De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuur Netwerk Nederland) vindt plaats via lokaal en regionaal beleid. De Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuurnetwerk Nederland: NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Binnen het NNN zijn in principe geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteiten negatief kunnen beïnvloeden. Een uitzondering kan worden gemaakt voor ontwikkelingen waarvoor geen reëel alternatief bestaat en er sprake is van een groot openbaar belang. Voor dergelijke ontwikkelingen geldt de 'nee-tenzij' toets. Indien schade ontstaat, moet deze worden gemitigeerd en/of gecompenseerd.

Plangebied

In de omgeving van het plangebied komen een aantal beschermde natuurgebieden voor. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijngebieden 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en de 'Wilck' op een afstand van circa 11 kilometer. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied met voor stikstofgevoelige habitattypen betreft de 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' op een afstand van circa 15 kilometer. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende gebieden die deel uitmaken van het NNN. In het kader van de gebiedsontwikkeling Zuidplaspolder en de autonome ontwikkeling van de Randstad zijn reeds mitigerende maatregelen genomen waaronder de aanleg van faunapassages. Deze zijn reeds vertaald in ruimtelijk beleid.

In de huidige situatie is het plangebied braakliggend. Er is sprake van een grote afstand tussen het plangebied en de omliggende Natura- 2000 gebieden. De planlocatie ligt buiten het NNN en heeft geen directe verbinding met omliggende verbindingzones. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de aard schaal van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van onder meer versnippering, verstoring en licht- en geluidseffecten uitgesloten. Door de bouwwerkzaamheden en als gevolg van de verkeersbewegingen van de nieuwe bewoners, vindt een (deels tijdelijke) toename plaats van de uitstoot van verzurende stoffen waaronder CO₂.



-  Ecologische verbinding
-  Natuur Netwerk Nederland
-  Bestaande en nieuwe natuur

Figuur 11 Uitsnede Omgevingsverordening Zuid-Holland (bron ruimtelijkeplannen.nl: plangebied rood gemarkeerd)

Resultaten stikstofdepositieonderzoek

Om het effect van stikstofdepositie te kunnen bepalen is op basis van het voorgeschreven rekenprogramma Aerius Calculator in maart 2022 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies BV. In de berekening zijn zowel de sloop van de glasopstanden als de realisatie van het volledige woongebied zoals weergegeven in het verkavelingsstudie d.d. september 2021 opgenomen. In de berekening is uitgegaan van een worstcase scenario. In dit scenario wordt het gehele gebied binnen één jaar gerealiseerd waardoor de maximale stikstofemissie als gevolg van de aanlegfase als geheel in het model is opgenomen.

Uit de berekening van de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie ter hoogte van het Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' maximaal 0,01 mol/ha/jr bedraagt. Op basis van de beredeneerlijn van het Rijk, het Bestuurlijk Overleg van de provincies met de minister van LNV en de landsadvocaat op 22 april 2020 kunnen stikstofdeposities lager of gelijk aan 0,05 mol/ha/jr afkomstig van werktuigen als gevolg van aanlegactiviteiten worden beschouwd als niet significant voor de instandhoudingsdoelstellingen.

Behalve de aanlegfase is ook de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase berekend. Uit de resultaten blijkt dat de stikstofdepositie op de voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr. De rapportage is opgenomen in bijlage 8.

Conclusie

Er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

4.8 Water

4.8.1 Waterbeleid

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het Waterbeheerplan 2016-2021 vertaalt de wet- en regelgeving naar

concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen. Leidende principes binnen de waterwetgeving met betrekking tot waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn:

Waterkwantiteit:

Stap 1- voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);

Stap 2- benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);

Stap 3- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Waterkwaliteit:

Stap 1- Voorkomen

Stap 2- Scheiden

Stap 3- zuiveren

Centraal in het waterbeleid staat dat waterhuishoudkundige aspecten een belangrijk sturend element in de ruimtelijke ordening vormen. Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Water dient in een zo vroeg mogelijk moment in de planvorming te worden meegenomen. In de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw' (d.d. 14 februari 2001) is door rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten overeengekomen dat in alle nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets opgenomen dient te worden. Sinds 2003 vormt volgens het Besluit op de Ruimtelijke Ordening de Watertoets een verplicht onderdeel van de afweging van elk ruimtelijk plan. In de toelichting van een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.6 lid 1 Bro aangegeven te worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Met de watertoets krijgt het onderwerp water een volwaardige rol binnen de planvorming. Hierbij vindt ook afstemming met de waterbeheerder plaats.

Om te bepalen of voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient er getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren.

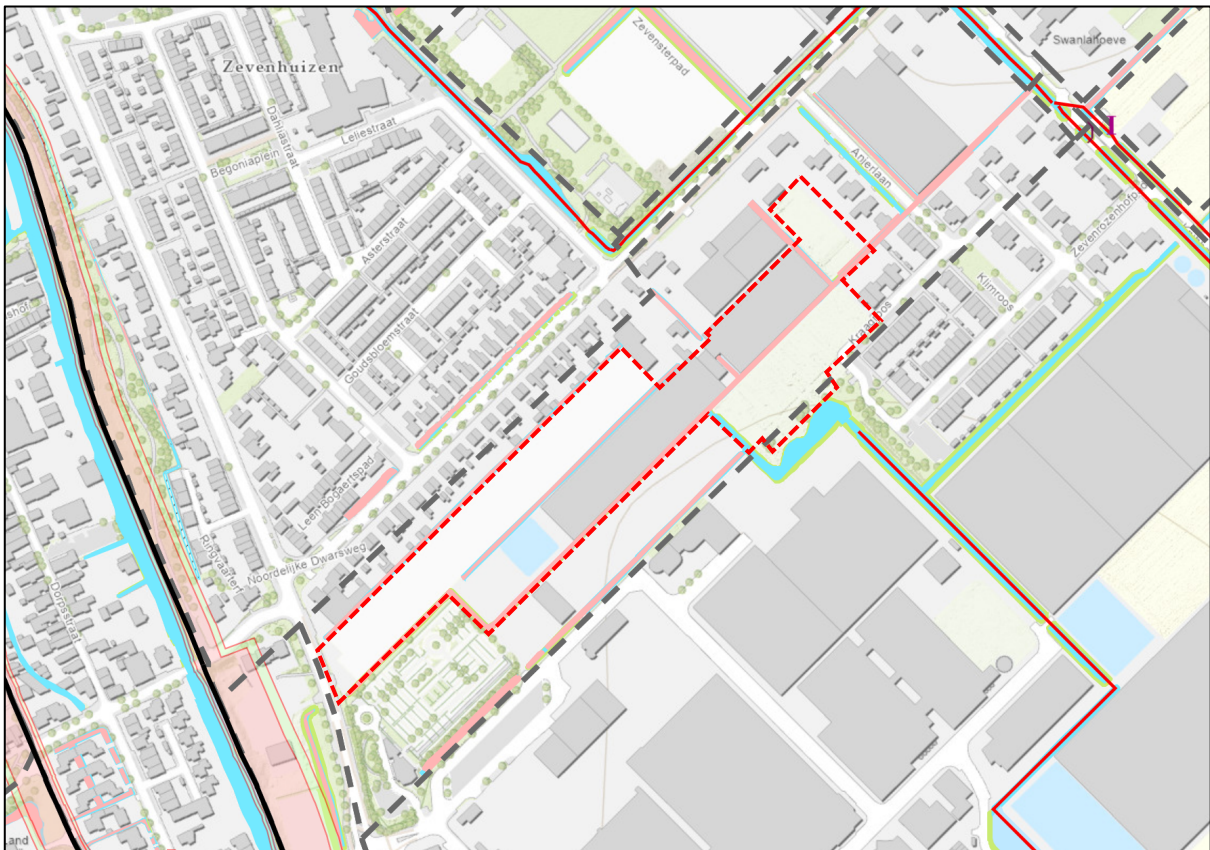
Gemeentelijk waterbeleid

De gemeente Zuidplas heeft de uitgangspunten in samenwerking met het Hoogheemraadschap in 2013 uitgewerkt tot de beleidsvisie 'Waterplan'. Hierin zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid wat betreft de onderwerpen oppervlaktewater, rioolsysteem en het ondiepe grondwater vertaald.

In Nederland zijn grote ingrepen gedaan in het watersysteem. Veel waterlopen zijn sterk veranderd en kunstmatig aangelegd. Het terugbrengen van het natuurlijk verloop van alle waterlichamen als ecologische doelstelling is niet haalbaar. Op basis van de Europese Kaderrichtlijn Water wordt gestreefd om alle waterlichamen binnen de Zuidplaspolder vanaf 2015 te laten voldoen aan een zogenaamd 'Goed Ecologisch Potentieel' (GEP). De gemeente heeft op basis van deze richtlijn en het Waterplan het 'Maatregelenplan 2013-2017' opgesteld. Tot 2027 zijn maatregelen opgenomen om de ecologische functie van waterlichamen te verbeteren. Mitigerende ecologische maatregelen, zoals vismigratieknelpunten, worden afgewogen tegen de gebruiksfunctie van het water en de waterveiligheid. Op basis van algemeen beleid streeft het Hoogheemraadschap om bij de inrichting van overige watergangen een goede water- en ecologische kwaliteit te bereiken om te wonen, werken en recreëren (STOWA klasse III). Beleidsdoelstellingen zijn:

- Realisatie van minimaal 50% natuurvriendelijke oever;

- Voorkeur voor slootachtige structuren in plaats van grote diepe waterpartijen in verband met het voorkomen van openbarsten van de waterbodem. Watersystemen worden zodanig ontworpen op basis van een goede doorspoelbaarheid zodat stankoverlast en vervuiling wordt tegengegaan.
- Langs het water en binnen onderhoudsstroken van watergangen is de aanplant van bomen minder gewenst in verband met onder meer ongewenste schaduwwerking en bladval;
- Hondenuitlaatzones zonder opruiimpicht worden direct langs watergangen voorkomen in verband met het voorkomen van belasting van de waterkwaliteit door uitwerpselen.



Figuur 12 Uitsnede Legger waterkeringen en oppervlaktewatersystemen (bron Leggerviewer HHSK: plangebied rood gemarkeerd)

4.8.2 Bestaande situatie plangebied

In de uitgangssituatie zijn binnen het plangebied een aantal watergangen aanwezig. Via het systeem van hoofdwatergangen wordt het water in het gebied afgevoerd via een duiker onder de N219 richting het gemaal Bierhoogt en tenslotte naar het Abraham Kroes gemaal.

De ondergrond ter plaatse bestaat uit zeekei met grondwaterstand in trap IV tot VIIo met een bijbehorende grondwaterstand (GHG) van 40 tot 80 cm-mv. De bodem is door de kleiige ondergrond weinig waterdoorlatend. In vrijwel de hele Zuidplaspolder is door de lage ligging sprake van kwel.

De planlocatie bevindt zich in Peilbesluitgebied Zuidplaspolder. In Peilgebied GPG -907 wordt volgens Peilbesluit Zuidplaspolder 2012 een vast waterpeil van -5,75 m NAP nagestreefd. De maaiveldhoogte ligt in dit gebied rond de 5m -NAP.

4.8.3 Nieuwe situatie plangebied

In verband met mogelijke wateroverlast dient volgens de uitwerkingsbepalingen van het bestemmingsplan 'Zuidplas West' het vloerpeil van de bebouwing zodanig te zijn dat er een drooglegging tussen het maaiveld en het oppervlaktewaterpeil van minimaal 1,30m bestaat. Om voldoende drooglegging te bereiken worden de percelen binnen het plangebied opgehoogd. De hoogte van het maaiveld binnen het plangebied zal tevens moeten aansluiten op de omliggende percelen. Het maaiveld ter hoogte van de noordelijk gelegen percelen wordt opgehoogd van -4,25 m NAP tot -4,05 m NAP. De zuidelijk gelegen percelen worden opgehoogd van -3,90 m NAP tot -3,45 m NAP. Het vloerpeil van de aanliggende woningen aan het bebouwingslint Noordelijke Dwarsweg en de Anjerlaan bevindt zich op een hoogte van -4,60 m NAP tot -4,00m NAP. Het vloerpeil van de woningen zal in overleg met het Hoogheemraadschap nader worden bepaald.

Vanwege de kleiige ondergrond wordt geadviseerd om onder de woningen en in de cunetten van de verharding drainage aangelegd. De drainagevoorziening sluit zo veel mogelijk rechtstreeks aan op open water. Indien het aansluiten van drainage op open water niet mogelijk blijkt, dan kan deze op het hemelwaterriool worden aangesloten. Indien noodzakelijk zal hiertoe op openbaar gebied een drainage riool worden aangelegd. Het gemeentelijk hemelwaterriool bevindt zich ter hoogte van het fietspad langs de Noordelijke dwarsweg.

In de toekomstige situatie verdwijnt van het dakoppervlak van de bebouwing geen schoon hemelwater in het riool. Het water dat op de daken valt en niet ter plaatse kan infiltreren wordt afgevoerd via het gemeentelijk hemelwaterriool. Het water dat in de achtertuinen valt infiltreert ter plaatse of infiltreert via omliggende watergangen. Er wordt bij de bouw van de woningen geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de woningen wordt via het gemeentelijk vuilwaterriool geloosd. Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via een gescheiden systeem. Centraal in de wijk wordt een rioolgemaal aangelegd. De leidingen worden zo veel mogelijk op basis van vrij verval op het gemaal aangesloten. Aan de randen van het gebied zal de afvoer van vuilwater met behulp van minigemalen plaatsvinden. Het rioolgemaal binnen het plangebied loost via het bestaande rioolgemaal Zevenhuizen op de A.W.Z.I. Kortenoord.

Een toename aan verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd. Volgens de inrichtingsbepalingen van het bestemmingsplan Zuidplas West dient ten minste 10% van het (totale) uitwerkingsgebied te worden ingericht als open water. Op gebiedsniveau sluit de verkavelingsstudie van het uitwerkingsgebied op hoofdlijnen aan op de structuur van het masterplan. In 2014 is voor de gebiedsontwikkeling Zevenhuizen- Zuid een watervergunning afgegeven door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. In het kader van de vergunningaanvraag is de totaal benodigde bergingscapaciteit voor het gebied berekend. De structuur van hoofdwatgangen is opgenomen in kaart nummer 0292-1203-VG-001. Per uitvoeringsfase worden de waterhuishoudkundige aspecten gedetailleerd afgestemd met het Hoogheemraadschap. Als gevolg van een gewijzigde verkaveling hebben een aantal wijzigingen plaatsgevonden ten opzichte van de reeds vergunde situatie. In overleg met het Hoogheemraadschap wordt op basis van de huidige verkaveling voorzien in de aanleg van de benodigde hoeveelheid open water.

Met de inrichting van de watergangen wordt uitgegaan van STOWA klasse III wat betreft de ecologische waterdoelstellingen. Het uitgangspunt is dat 50% van de oevers van de overige watergangen in openbaar gebied worden ingericht met een natuurvriendelijke oever. De waterstructuren worden zo veel mogelijk aangelegd in de vorm van slootachtige systemen. Het ontwerp houdt rekening met doorspoelbaarheid. Bomen worden zo veel mogelijk buiten de

onderhoudsstrook (>1 meter) van watergangen geplaatst. Voor hondenuitlaatzones langs watergangen geldt een opruimplicht.

Conclusie

In 2014 is voor de gebiedsontwikkeling Zevenhuizen- Zuid een watervergunning afgegeven door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De huidige verkavelingsstudie is in overleg met het Hoogheemraadschap tot stand gekomen. De waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro voor advies en ter beoordeling aan Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard voorgelegd. Het advies is opgenomen in bijlage 5.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Beleidskader

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beheersen van risico's door opslag en transport van milieugevaarlijke stoffen afkomstig van industriële activiteiten. Tot risicobronnen behoren inrichtingen en transportroutes waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en luchthavens. Het wettelijk kader voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is sinds april 2015 vastgelegd in de Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader.

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten. Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en risicovolle bedrijvigheid zijn normen voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) van belang.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en (spoor)wegen is sinds 2015 vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes en de Regeling Basisnet. Op basis van het Bevt is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar, voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar.

De Regeling Basisnet stelt risicoplafonds langs hoofdtransportroutes vast. Per trajectdeel is aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied. Nieuwbouw van kwetsbare objecten

is niet toegestaan binnen de afstanden van het plaatsgebonden risico. Binnen de plasbrandaandachtsgebieden (zone van 30 meter) gelden aanvullende eisen uit het Bouwbesluit 2012. Als nieuwbouw binnen het invloedsgebied (200 meter) van een transportroute komt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden.

4.9.2 Beoordeling plangebied

Het plangebied bevindt zich in een bestaand bebouwingslint aan de rand van het centrum van Zevenhuizen. Woningen zijn geen activiteiten met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woning is volgens het Bevi een kwetsbaar object.

Inrichtingen

Aan de Noordelijke Dwarsweg 96 bevindt zich een inrichting met activiteiten (vuurwerkopslag) waarvoor een veiligheidsafstand van 8 meter is vastgesteld ten opzichte van kwetsbare objecten. Het plangebied bevindt zich op meer dan 55 meter afstand van de opslagvoorziening. De vuurwerkopslag levert geen belemmeringen op voor de woningen. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen overige inrichtingen waarvan een veiligheidsrisico uitgaat.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Over de Rijksweg A12 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Het grootste invloedsgebied van de getransporteerde vloeistoffen over de A12 bedraagt 880 meter. De A12 bevindt zich op meer dan 1000 meter afstand van de planlocatie. Het transport over de Rijksweg A12 vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Over de provinciale weg N219 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. In het kader van het bestemmingsplan Zuidplas West is tevens het plaatsgebonden risico berekend. Uit deze berekeningen bleek dat de PR 10^{-6} contour op de weg is gelegen. Het invloedsgebied waarvoor een verantwoording van het groepsrisico relevant is, bedraagt voor de weg 200 meter. De weg grenst aan de planlocatie en bevindt zich binnen de 200 meter afstand. De beoogde ontwikkeling maakt een toename van de persoondichtheid binnen het invloedsgebied van de weg mogelijk.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Zuidplas- West is het groepsrisico berekend voor het totale plangebied Zevenhuizen- Zuid. Uit deze berekeningen bleek het groepsrisico voor de toekomstige situatie kleiner te zijn dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De kansen op een zwaar ongeval blijven daarmee voldoende klein. De afstand van het plangebied tot de wegen vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

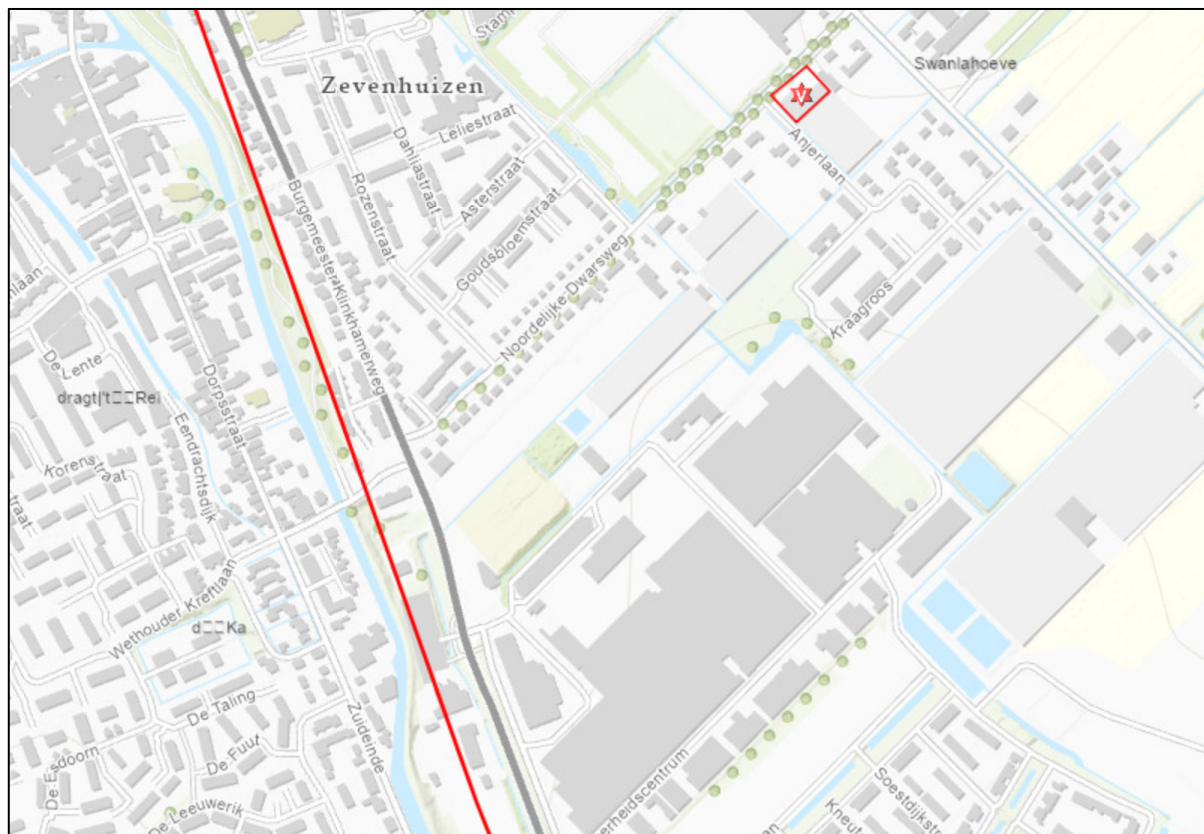
Voor het plangebied is uitsluitend een toxisch scenario relevant. Hierbij komen gasvormige toxische stoffen vrij. Ten aanzien van de veiligheid van nieuwe bewoners wordt geadviseerd om bouwwerken volledig afsluitbaar te realiseren. Aanbevolen wordt om de mechanische ventilatie te voorzien van een centraal afsluitpunt. De Veiligheidsregio Hollands Midden kan aanvullende veiligheidsmaatregelen adviseren voor de bestrijdbaarheid en de beperking van de gevolgen van een calamiteit.

Buisleidingen

Ter hoogte van de Zuidplasweg bevindt zich een hogedruk aardgasleiding (W521-25). Het plangebied bevindt zich ruim buiten het invloedsgebied (45m) van deze leiding.

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

In het geval een calamiteit optreedt dient tijdig te worden gewaarschuwd via een WAS/NL Alert installatie. Het plangebied bevindt zich binnen het bereik van WAS paal 12711 van de kern Zevenhuizen. Binnen het plangebied dienen voldoende primaire en secundaire bluswatervoorzieningen te worden gerealiseerd. Tevens zal ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied en de aanleg van opstelplaatsen voor de brandweer advies worden ingewonnen van de Veiligheidsregio. De bouwtechnische ontwerpen van de woningen zullen in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen ter beoordeling worden voorgelegd aan de veiligheidsregio.



Figuur 13 Uitsnede nationale risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. In het kader van het vooroverleg zal de veiligheidsparagraaf ter advies en beoordeling worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Hollands Midden.

4.10 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De vuilwaterafvoer van de woningen ter plaatse wordt aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringsstelsel. De bedrijfsaansluitingen zijn voorafgaand aan de sloop van de bedrijfsbebouwing worden afgesloten. De vuilwaterafvoer van de nieuwe woningen zal worden aangesloten op het gemeentelijk stelsel van Zevenhuizen. Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via een gescheiden systeem. Centraal in de wijk wordt een rioolgemaal aangelegd. Aan de randen van het gebied zal de afvoer van vuilwater met behulp van minigemalen plaatsvinden.

Het rioolgemaal binnen het plangebied loost via het bestaande rioolgemaal Zevenhuizen op de A.W.Z.I. Kortenoord.

Bij de aanleg van de aansluitingen van de nieuwe woningen zal worden voldaan aan alle bouwtechnische en gemeentelijke regelgeving zoals het Bouwbesluit. Deze toetsing vindt plaats binnen de omgevingsvergunningprocedure voor het onderdeel bouwen. In de omgeving zijn geen overige zakelijke rechtsstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan.

4.11 Vormvrije MER -beoordeling

Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de toelichting van een bestemmingsplan. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Plangebied

Het college van B&W van de gemeente Zuidplas heeft in het kader van de voorbereiding van onderhavig uitwerkingsplan het besluit genomen om geen plan-MER of m.e.r.-beoordeling op te stellen (zie bijlage 11). Voor de gebiedsontwikkeling van Zuidplas- West is reeds een planMER opgesteld. Hierin zijn verschillende varianten onderzocht. De gekozen variant voor de gebiedsontwikkeling maakt hier deel van uit. Uitwerkingsplannen die op basis van de uitwerkingsbepalingen van het geldende bestemmingsplan zijn opgesteld, zijn niet meer m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Onderliggend uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van een woongebied mogelijk op basis van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsbevoegdheid. De beoogde ontwikkeling behoort tot activiteit D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten gebied van 2000 woningen of meer betreft. Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

Conclusie

De conclusie is dat geen milieueffectbeoordeling hoeft te worden opgesteld voor onderliggend uitwerkingsplan. Er is immers sprake van een uitwerkingsplan op basis van uitwerkingsbepalingen uit het bestemmingsplan Zuidplas-West. Daarbij is uit hoofdstuk 4 en de bijbehorende onderzoeken gebleken dat er, gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben, dat er geen sprake is van significante milieugevolgen. In Bijlage 11 is het m.e.r. -beoordelingsbesluit van het College van de gemeente Zuidplas opgenomen.

4.12 Niet-gesprongen explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

In 2014 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van niet-gesprongen-explosieven (NGE) voor het beheergebied van HHSK. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van NGE. Verder onderzoek naar NGE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van NGE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

4.13 Provinciale milieubelangen

Provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid vier provinciale milieubelangen. Hieronder leest u welke dit zijn en hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot deze belangen:

- *Bescherming van stiltegebieden*

De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.

- *Windenergie stimuleren*

De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.

- *Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven*

De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein.

Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.

- *Beschermen van grote groepen mensen*

De beoogde ontwikkeling is gelegen in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron (Provinciale weg N219). Het groepsrisico ter hoogte van het plangebied bedraagt minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het externe veiligheidsrisico ten aanzien van de weg is zeer klein.

De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de provinciale milieubelangen.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeente Zuidplas heeft een overeenkomst gesloten met de gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder, Synchron en Thunnissen voor de ontwikkeling van Zevenhuizen- Zuid. Deze ontwikkelingsmaatschappij bestaat uit een samenwerking tussen AM, Amvest, ASR, Heijmans en Woonbron. De deellovenkomsten welke per deelgebied wordt gesloten zijn aan te merken als anterieure overeenkomst in de zin van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op basis van de overeenkomst is het kostenverhaal van de ontwikkeling anderszins verzekerd en is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Doel van dit uitwerkingsplan is het opstellen van een juridisch-planologische regeling ten behoeve van de ontwikkeling van het woongebied Zevenhuizen- Zuid fase 1B. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. Het uitwerkingsplan valt onder artikel 3.6, eerste lid onder b van de Wro. Het uitwerkingsplan treedt in de plaats van de voorlopige bestemmingen uit het moederplan en maakt na vaststelling onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen en Moerkapelle' uit 2011. De overige regels uit het moederplan zijn ook op het uitwerkingsplan van toepassing. De planregels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan 'Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen en Moerkapelle' uit 2011.

6.2 Bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Wonen

De nieuwe woningen zijn voorzien van een woonbestemming. De woonbestemming is gebaseerd op de uitwerkingsbepalingen voor woongebieden in artikel 17 van het bestemmingsplan Zuidplas-West. De woningen binnen de lintzone zijn voorzien van de bouwaanduiding 'lintzone'. Binnen de woonbestemming zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan in de vorm van vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, hoekwoningen en rijwoningen. Ter hoogte van de bouwaanduiding 'vrijstaand/halfvrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen toegestaan.

Binnen de woonbestemming zijn aan huis gebonden beroepen toegestaan voor zover deze onderdeel uitmaken van de lijst in bijlage 1 van de regels. Gebouwen mogen worden opgericht binnen het toegekende bouwvlak. Ter hoogte van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aantal wooneenheden begrensd tot het weergegeven aantal. De voorgevel van het hoofdgebouw mag in of maximaal 5 meter uit de gevellijn worden opgericht.

Groen

Binnen deze bestemming worden de openbare groenvoorzieningen gerealiseerd. Binnen de bestemming gelden beperkte bouwmogelijkheden.

Verkeer-Wegverkeer 3

De ontsluitingsweg, fiets- en voetpaden alsmede de openbare parkeervoorzieningen zijn aangemerkt met bovenstaande bestemming.

Water

De waterlichamen en bijbehorende voorzieningen zoals bermen, taluds, bruggen en duikers zijn aangemerkt met een waterbestemming.

Waarde- Archeologie -3

Ter bescherming van archeologische waarden is een dubbelbestemming opgenomen.

7. DE PROCEDURE

Met onderhavig uitwerkingsplan wordt invulling gegeven aan de uitwerkingsverplichting van het bestemmingsplan Zuidplas West. In het kader van het vigerende bestemmingsplan heeft reeds een inspraakprocedure plaatsgevonden. Ten aanzien van onderhavig plan zal geen separate inspraakprocedure plaatsvinden.

Het ontwerp uitwerkingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Het plan wordt tevens tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Voorafgaand hieraan wordt hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad en op de gemeentelijke website. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en behandeld in een zienswijzennota. Eventuele aanpassingen als gevolg van ingediende zienswijzen zullen als wijziging van het ontwerp uitwerkingsplan worden opgenomen.

7.1 Overleg

Aan de hand van de voorbereiding van het ontwerp van het uitwerkingsplan wordt het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd. Reacties van de wettelijke partners (Provincie Zuid- Holland, Veiligheidsregio Hollands Midden, Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard) worden opgenomen in het ontwerp uitwerkingsplan.

Per digitale informatiebijeenkomst op 25 maart 2021 zijn omwonenden geïnformeerd over de ontwikkeling. Omwonenden hebben kennisgenomen van de verkavelingsstudie voor het gebied en zijn in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

7.2 Procedure

Na vertaling van het stedenbouwkundig plan in ontwerpplanstukken is voor deze plandocumenten in de periode 23 september tot en met 3 november 2021 de zienswijzenprocedure doorlopen.

De wettelijke overlegpartners waaronder het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard, de Veiligheidsregio Hollands Midden en de Provincie Zuid- Holland hebben geen opmerkingen op het ontwerp uitwerkingsplan.

Gedurende de ter inzagelegging van de planstukken heeft de gemeente drie zienswijzen ontvangen. Daarvan geeft één zienswijze aanleiding tot een aanvulling op de toelichting. Het betreft hierbij informatie over het ruimtegebruik in eerder vastgestelde uitwerkings- of bestemmingsplannen voor Zevenhuizen Zuid in relatie tot het uitwerkingsplan voor Fase 1B.

Op de zienswijzen is door de gemeente gereageerd in de 'Nota van Beantwoording zienswijzen en Overlegreacties (en wijzigingen) Uitwerkingsplan Zevenhuizen- Zuid fase 1B' zoals toegevoegd in bijlage 13 van de toelichting. Bovengenoemde nota maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit. Onderstaand is een samenvatting van de reacties en de beantwoording daarvan namens het College opgenomen en tevens een beknopte beschrijving van het ruimtegebruik binnen Zevenhuizen Zuid. Voor de volledige reactie wordt verwezen naar bijlage 13.

7.2.1 Zienswijzen

De ingediende zienswijzen betreffen in hoofdlijnen de volgende onderwerpen:

1. het woningbouwprogramma voor Zevenhuizen Zuid;
2. de ontsluiting van het plangebied;
3. de waterstructuur in het plangebied;
4. de planprocedure voor het uitwerkingsplan en;
5. de gezagsdrager voor de vaststelling van het uitwerkingsplan.

1. Woningbouwprogramma

Het totale woningbouwprogramma voor Zevenhuizen Zuid tot en met planfase 1B omvat thans circa 1050 woningen. Hiermee wordt voldaan aan de uitwerkingskaders uit het bestemmingsplan Zuidplas West, waarmee in de bestemming 'Woongebied - uit te werken' de bouw van 1200 woningen mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast bevat het moederplan ruimte voor circa 170 woningen in de bestemming 'Linten - uit te werken'. In bijlage 1 van de zienswijzennota zoals toegevoegd in bijlage 13 van deze toelichting, is een overzicht van het woningbouwprogramma opgenomen.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het uitwerkingsplan.

2. Ontsluitingsstructuur

Het voorstel om de westelijk aansluiting op de Zuidplasweg niet ten noorden maar ten zuiden van de aangrenzende begraafplaats te realiseren wordt niet gehonoreerd. Medewerking zou tot een ongewenste verschuiving en afwikkeling van verkeersstromen via het aangrenzende nijverheidscentrum gaan leiden. Een dergelijke aanpassing is op basis van het onderzoek naar de verkeersontsluiting van deelfase 1B (zie bijlage 9 van deze toelichting, tevens opgenomen als bijlage 4 van de zienswijzennota) uit oogpunt van veiligheid en een evenwichtige spreiding van verkeersstromen niet gewenst.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het uitwerkingsplan.

3. Waterstructuur

De uitwerkingsbepalingen voor de waterstructuur van artikel 19.5.2 onder c. uit het bestemmingsplan 'Zuidplas West' bepalen:

"De bouwpercelen worden in ieder geval aan de voorkanten begrensd met watergangen, en worden van de openbare weg ontsloten door middel van bruggen over de bermsloten/bestaande watergangen."

Genoemd artikel is onderdeel van een reeks bepalingen uit het bestemmingsplan 'Zuidplas West' dat in 2011 onherroepelijk is geworden. Doel van deze regels is de borging van de beeldkwaliteit en waterhuishouding van de lintstructuur in de bestemming 'Linten - uit te werken'. Het betreft hier met name de inrichting van het oude bebouwingslint langs de Noordelijke dwarsweg. De uitwerkingsbepalingen borgen dat het bestaande straatbeeld wordt behouden, waarbij de doorlopende laanstructuur, het oppervlaktewater en woongebieden elkaar in een vast ritme opvolgen.

Het Koningskwartier bevat echter ook plandelen, waar de planregel uit artikel 19.5.2 lid c. conflicteert met het bepaalde in artikel 19.5.2 lid e.: *"water op het bouwperceel dient aaneengesloten aangelegd te worden (d.w.z. niet doodlopend en geen afzonderlijke waterpartijen) en zoveel mogelijk aan de voorzijde (de naar de weg georiënteerde zijde) van het perceel gesitueerd te worden."*

Ter vermindering van solitair oppervlaktewater zijn in de eerder vastgestelde plannen voor de adressen Noordelijke Dwarsweg 92, 92a en 92b geen waterbestemmingen langs de Noordelijke Dwarsweg

opgenomen. Ook zijn aan de voorkant van deze percelen geen watergangen aangelegd, omdat deze in de bestaande situatie niet aanwezig zijn, en de aanleg van watergangen het wegprofiel van de Noordelijke Dwarsweg op een ongewenste manier zou wijzigen. In lijn hiermee is het niet zinvol om voor twee percelen die achter de Noordelijke Dwarsweg 92 zijn gelegen wel een watergang te graven, terwijl dit op gespannen voet zou staan met artikel 19.5.2 lid e.

In het moederplan wordt onder punt d. van artikel 19.5.2 expliciet genoemd, dat pas in het uitwerkingsplan de exacte ligging van de waterstructuur wordt vastgelegd. In overleg met het Hoogheemraadschap is de waterstructuur aangepast aan de huidige civieltechnische eisen. Eén en ander is vastgelegd in een vergunning. Benadrukt moet worden dat deze afweging dus niet in strijd met de planregels uit het moederplan wordt genomen, maar in lijn en ter precisering van de betreffende uitwerkingsregels zoals met het bestemmingsplan werd beoogd. In bijlage 2 en 3 van de 'Nota van Beantwoording zienswijzen en Overlegreacties (en wijzigingen) uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid- fase 1B' zijn een ruimtegebruikskarta, een kaart met speelvoorzieningen en een kaart met waterstructuren opgenomen. De kaarten zijn tevens als bijlage 12 toegevoegd aan de plantoelichting. De kaarten geven inzicht in de verhouding tussen de verschillende functies op gebiedsniveau.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van de juridisch bindende delen van het uitwerkingsplan.

4. Procedure

Verzocht wordt om de procedure voor de planontwikkeling in Zevenhuizen Zuid te wijzigen, zodat in lijn met de werkwijze van de Omgevingsvisie Zuidplas, eerst een 'Gebiedspaspoort' voor de kern Zevenhuizen wordt opgesteld.

Er is geen sprake van een nieuw plan voor de Omgevingsvisie. De lange termijnvisie zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie houdt al rekening met de realisatie van Zevenhuizen Zuid. De uitwerking van een gebiedspaspoort zou er niet op gericht zijn om de planuitwerking en realisatie van het juridisch bindende bestemmingsplan 'Zuidplas West' ter discussie te stellen. Het wordt niet wenselijk gevonden om de planvorming voor Zevenhuizen Zuid - Fase 1B te bevriezen of in het kader van een nieuw uitwerkingsproces te herhalen. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het uitwerkingsplan.

5. Bevoegd gezag voor de vaststelling van het uitwerkingsplan

Met het uitwerkingsplan worden de doelstellingen uit het uitwerkingskader zoals vastgelegd in de artikelen 17.5 en 19.5 van het bestemmingsplan 'Zuidplas West' niet gewijzigd. Het college is als bevoegd gezag aan te merken, dat het uitwerkingsplan dient vast te stellen.

7.2.2 Aanpassing toelichting

De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van de bindende planstukken, maar geven wel aanleiding tot het aanpassen van de toelichting. Als gevolg van de planuitwerking van het bestemmingsplan Zuidplas West in verschillende fasen, is de indruk ontstaan dat sprake is van een versnipperde planvorming en onvoldoende monitoring van het geheel. Ter aanvulling van de informatie uit de toelichtingen van de diverse uitwerkingsplannen bevat onderhavig plan daarom ruimtegebruikskarta op gebiedsniveau, waarin de vorderingen per deelplan en de hoofdbestemmingen zijn weergegeven.

Hieruit kan worden afgeleid dat de uitwerkingskaders uit het bestemmingsplan Zuidplas West met de tot nu toe uitgewerkt delen gehaald zijn. Dit geldt zowel voor het woningbouwprogramma als voor de vereisten op het gebied van groen- en waterstructuren. Voor nadere details hieromtrent wordt verwezen naar de bijlagen 2 en 3 van de 'Nota van Beantwoording zienswijzen en Overlegreacties (en wijzigingen) Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid-Fase 1B'.

Aan de bijlagen van de toelichting is de watervergunning voor het gebied Zevenhuizen Zuid toegevoegd (oktober 2014) en de goedkeuring van de wijziging hiervan (november 2021). Aan het verkavelingsplan in bijlage 1 is de actuele ruimtegebruiksanalyse toegevoegd zoals deze ook is opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen uit bijlage 13.

Vorenstaande afwegingen bevatten een beknopte samenvatting van de meest relevante zienswijzen, die tijdens de zienswijzenprocedure naar voren zijn gebracht. Een uitgebreidere samenvatting van de zienswijzen en de hieromtrent voltrokken afwegingen is opgenomen in de 'Nota van Beantwoording Zienswijzen en Overlegreacties (en Wijzigingen) Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 1B'. Deze nota is door het college vastgesteld en als nadere onderbouwing toegevoegd als bijlage 13 van de toelichting op het uitwerkingsplan.

BIJLAGEN

1. Verkavelingsstudie Zevenhuizen-Zuid fase 1B/ parkeerbalans

Stijlgroep BV

d.d. juli 2021- aangevuld februari 2021

2. Beeldkwaliteitsplan Zevenhuizen-Zuid fase 1B

Stijlgroep BV

d.d. 16 juli 2021

3. Resultaten Akoestisch onderzoek

Kragten BV

d.d. Juni 2021

4. Resultaten bodemonderzoek

- a. Verkennend bodemonderzoek Percelen 463 en 2684 (Bakker Milieuadviezen, maart 2020)
- b. Verkennend bodemonderzoek Noordzijde woongebied (Bodem- en Milieuadvies Brabant, december 2020)
- c. Verkennend bodemonderzoek Zuidzijde woongebied (Bodem- en Milieuadvies Brabant, december 2020)
- d. Nader bodemonderzoek NDW84 (Bodem- en Milieuadvies Brabant, mei 2021)

5. Wateradvies

Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard

Watervergunning Zevenhuizen Zuid d.d. oktober 2014

Melding goedkeuring fase 1B en bijlagen d.d. november 2021

6. Resultaten Flora- en faunaonderzoek

- a. Resultaten flora en faunaonderzoek Noordelijke dwarsweg 84 (Ecoresult BV, november 2019)
- b. Resultaten flora en faunaonderzoek Woongebied (Ecoresult BV, december 2020)

7. Resultaten archeologisch onderzoek

Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

ADC ArcheoProjecten BV

d.d. september 2021

8. Stikstofdepositieberekening

De Roever Omgevingsadvies

d.d. maart 2022

9. Memo verkeersontsluiting deelplan 1B

Antea group
d.d. juni 2021

10. Parkeerkundig onderzoek Goudappel Coffeng

Goudappel Coffeng B.V.
d.d. juni 2019

11. M.e.r.- Beoordelingsbesluit Zevenhuizen-Zuid fase 1B

Gemeente Zuidplas
d.d. september 2021

12. Ruimtegebruiksanalysekaart Zevenhuizen Zuid

Gemeente Zuidplas
d.d. December 2021

**13. Nota van Beantwoording zienswijzen en Overlegreacties (en Wijzigingen)
Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid- Fase 1B**

Gemeente Zuidplas
d.d. Maart 2022