Toelichting

Bestemmingsplan “Zuidplas West, Zevenhuizen-Zuid 2” Uitwerkingsplan “Zevenhuizen – Zuid, Fase 3 Noord”

Planstatus: Vastgesteld
Datum: 14 juli 2017
Planidentificatie: NL.IMRO.1892.UpZevenhZuid3nrd-Va01
Auteur: KuiperCompagnons

Inhoudsopgave van de toelichting

1 Inleiding 1

1.1 Doel.....1

1.2 Bestaande situatie 1

1.3 Planbeschrijving 2

1.4 Leeswijzer 5

2 Beleid 6

2.1 Rijksbeleid 6

2.2 Provinciaal beleid 6

2.3 Gemeentelijk beleid 7

3 Omgevingsaspecten 9

3.1 Inleiding.....9

3.2 Archeologie en cultuurhistorie.....9

3.3 Bodem.....13

3.4 Flora en fauna 14

3.5 Geluid.....15

3.6 Kabels, leidingen en overige belemmeringen 17

3.7 Luchtkwaliteit.....17

3.8 Externe veiligheid 19

3.9 M.E.R. 21

3.10 Water.....23

3.11 Bedrijven en milieuzonering 27

3.12 Duurzaamheid 28

4 Juridische toelichting 29

4.1 Algemeen 29

4.2 Wijze van bestemmen 29

4.3 Inleidende regels 30

4.4 Bestemmingsregels.....30

4.5 Overgangs- en slotregels.....31

5 Uitvoerbaarheid 32

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 32

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: ODMH, Quickscan ecologie Zevenhuizen Zuid fase 3, concept

Bijlage 2: ODMH, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Woningbouwlocatie Zevenhuizen-Zuid fase 3, nr. 2016235918, 31 oktober 2016

Bijlage 3: Grontmij, Vormvrije m.e.r.-beoordeling Zevenhuizen-Zuid, 15 april 2013

Bijlage 4: Hoofdstructuur watergangen

Bijlage 5: Duurzaamheidsplan Fase 3

1 Inleiding

1.1 Doel

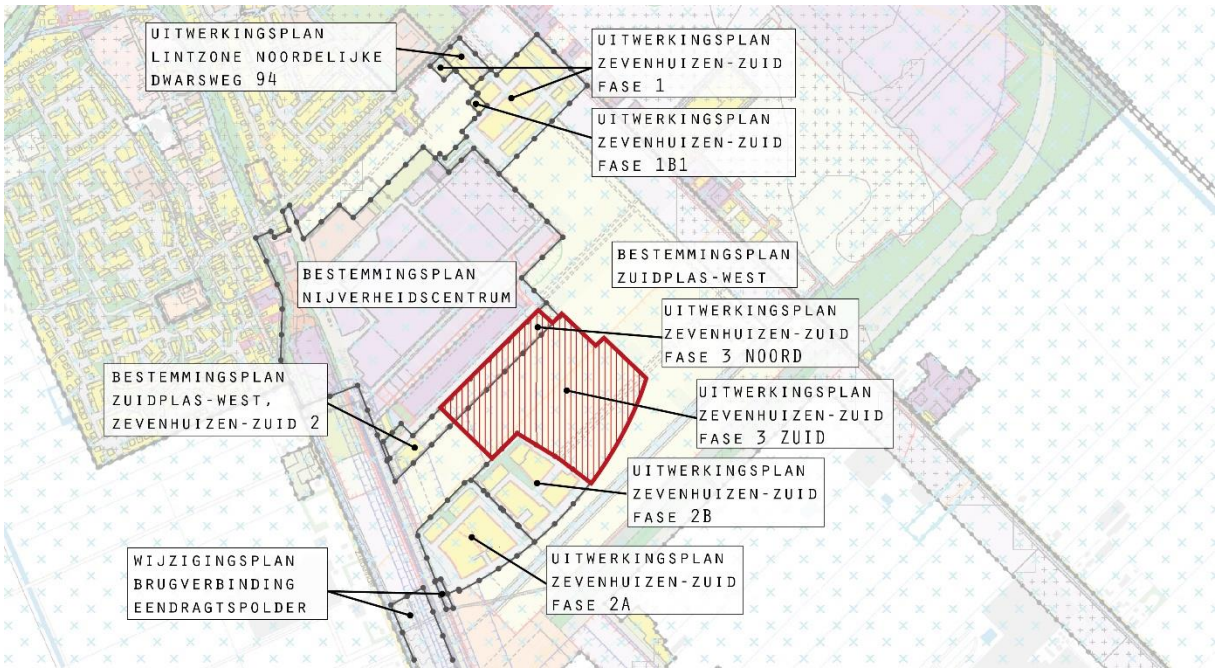
Het doel van uitwerkingsplan “Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Noord” is het bieden van een juridisch-planologisch kader waarbinnen de realisatie van de volgende fase van Zevenhuizen-Zuid mogelijk is.

Het geldende bestemmingsplan “Zuidplas West, Zevenhuizen–Zuid 2” biedt de grondslag voor het opstellen van het uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan is dus geen nieuw bestemmingsplan, maar vult een gedeelte van het geldende bestemmingsplan in, conform de daarin opgenomen uitwerkingsregels . De ontwikkeling van “Zevenhuizen-Zuid, Fase 3” wordt mogelijk gemaakt middels twee uitwerkingsplannen, die gebaseerd zijn op een verschillend vigerend bestemmingsplan met uit te werken bestemming. Het betreft naast onderhavig uitwerkingsplan, tevens uitwerkingsplan “Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Zuid”.

1.2 Bestaande situatie

Vigerend

In het plangebied is het bestemmingsplan "Zuidplas West, Zevenhuizen–Zuid 2” van kracht. Aan de zuidoostzijde grenst het uitwerkingsplangebied aan het uitwerkingsplan “Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Zuid” (zie afbeelding 1.1.). In de directe omgeving van het plangebied vigeren nog enkele andere plannen die delen van de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid mogelijk maken. Het bestemmingsplan “Zuidplas West, Zevenhuizen-Zuid 2” is op 10 maart 2015 vastgesteld.



Afbeelding 1.1.: overzicht geldende plannen. In rood het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan.

In het bestemmingsplan "Zuidplas West, Zevenhuizen–Zuid 2” is aan het te ontwikkelen gebied een uit te werken bestemming toegekend. Daar mag pas worden gebouwd als burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan hebben vastgesteld. Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt voor “Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Noord” toepassing gegeven aan de uitwerkingsmogelijkheden in artikel 8 (“Woongebied – Uit te werken”) van het bestemmingsplan “Zuidplas West, Zevenhuizen-Zuid 2”. Voorliggend plan maakt de realisatie van nieuwe woningen op deze locatie in juridisch-planologisch opzicht mogelijk.

Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Zevenhuizen en van het bedrijventerrein “Nijverheidscentrum” (zie afbeelding 1.2). Direct ten zuidoosten grenst het plangebied aan het uitwerkingsplangebied van “Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Zuid”. Voorts ligt de N219 ten zuidoosten en de Zuidplasweg ten zuidwesten van het plangebied. Het plangebied is gelegen op de percelen kadastraal bekend bij de gemeente als Zevenhuizen sectie E 1786 en 1854.

Afbeelding 1.2.: het plangebied van de uitwerkingsplannen Fase 3 Noord en Zuid aangegeven in een luchtfoto. Bron luchtfoto: Bing maps.

1.3 Planbeschrijving

Het plan voor de Zuidplaspolder

Zevenhuizen-Zuid maakt deel uit van het te ontwikkelen woongebied in de Zuidplaspolder, zoals bepaald in het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplaspolder (2006). De ontwikkeling

van de Zuidplaspolder is voorzien in een aantal verschillende globale uit te werken bestemmingsplannen, waarvan “Zuidplas West, Zevenhuizen-Zuid 2” er één is. De ontwikkeling van de Zuidplaspolder zal de komende decennia plaatsvinden. Voorafgaand aan onderhavig plan zijn al uitwerkingsplannen voor Zevenhuizen-Zuid fase 1, 1B1, 2A en 2B opgesteld. Met het onderhavige uitwerkingsplan wordt de start van fase 3 binnen Zevenhuizen-Zuid gefaciliteerd. In de eerste deelgebieden wordt inmiddels volop gebouwd.

Zevenhuizen-Zuid

Zevenhuizen-Zuid, ook wel het “Koningskwartier” genoemd, is samen met de “De Jonge Veenen”, alias Moerkapelle-Oost in Moerkapelle, het eerst te ontwikkelen woongebied in de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. Groei van deze kernen is noodzakelijk, om de aanwezige voorzieningen te kunnen behouden en zo mogelijk te kunnen versterken. Deze fase van Zevenhuizen-Zuid zal uit ongeveer 270 woningen bestaan, waaronder een deel in de sociale huursector. De wijk is gelegen ten zuidoosten van de kern Zevenhuizen en zal een nieuw thuis bieden aan mensen vanuit zowel Zevenhuizen als uit de regio. Behoud en versterking van het dorpse karakter van Zevenhuizen vereist een geleidelijke groei en dus een spreiding van de woningbouwproductie over de gehele ontwikkelperiode. Daardoor wordt fasegewijs in clusters gebouwd en is het risico van ongepaste massaliteit en gelijkvormigheid verminderd. Iedere nieuwe fase vormt een nieuwe woonbuurt, met ieder een eigen identiteit. In Zevenhuizen-Zuid staat het dorpse woonmilieu centraal en dient veel aandacht te zijn voor mix en identiteit van de bebouwing.

Met dit uitwerkingsplan wordt de derde fase van Zevenhuizen-Zuid mogelijk gemaakt.
De eerste fase, “Zevenrozenhof”, sloot direct aan bij de kern Zevenhuizen. Met fase 2A werd de stap naar de andere zijde van het Nijverheidscentrum gemaakt. Fase 2A ligt direct aan de Zuidplasweg en vormt daarmee niet alleen de hoofdentree van de nieuwe wijk, maar van heel Zevenhuizen. Ten noorden van Fase 2A ligt het plangebied van Fase 2B. Volgend op Fase 2B wordt met het onderhavig uitwerkingsplan de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid in noordelijke richting voltooid. Het gebied wordt ontsloten door de Bierhoogtweg en de toekomstige hoofdontsluiting van Zevenhuizen-Zuid. Deze hoofdontsluiting is middels een rotonde aangesloten op de Zuidplasweg. De recreatieve uitloopmogelijkheden van Zevenhuizen-Zuid zijn vanwege de nieuwe “Koningsbrug” over de ringvaart uitstekend te noemen.

Afbeelding 1.3.: Stedenbouwkundig plan Zevenhuizen-Zuid, Fase 3.

Met Fase 3 van Zevenhuizen-Zuid wordt de hoofdontsluiting vanaf de rotonde verder doorgetrokken. De hoofdontsluiting is inmiddels gedoopt tot “Van Oranje Nassaulaan”. De Koning Willem-Alexanderlaan is de tweede hoofdontsluitingsroute door Zevenhuizen-Zuid. Deze straat is reeds aangelegd en zal in de toekomst een directe aansluiting op de Zuidplasweg krijgen.

Fase 3 (Noord en Zuid) voorziet in circa 270 grondgebonden woningen en appartementen. Het plan maakt het mogelijk om verschillende woningtypes te ontwikkelen zoals beneden-bovenwoningen, (geschakelde) twee-onder-een-kap-woningen, twee-onder-een-kap-woningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen, patio- en nultredewoningen. Een deel van de woningen is met name geschikt voor starters en senioren. Centraal in het uitwerkingsplangebied is een groen/blauwe long gesitueerd. Ten zuidoosten van dit centrale gebied wordt het verkavelingsprincipe van fase 2B met een groene wig doorgezet. Aan de andere zijde van het plan is de bebouwingsdichtheid wat hoger. Hier is een traditioneel stratenpatroon gepland, haaks op de Koning Willem-Alexanderlaan. De voormalige Bierhoogtweg (tegenwoordig Lakeienoever) blijft als smalle polderweg herkenbaar in het stedenbouwkundig plan en vervult een rol in het fietsnetwerk door de wijk.

Voor Fase 3 is de parkeernorm voor “matig stedelijk gebied” uit de Beleidsnota parkeernormen van de gemeente Zuidplas van toepassing. In het stedenbouwkundig plan wordt er vanuit gegaan dat ten behoeve van tweekappers en vrijstaande woningen ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor halfvrijstaande woningen en (geschakelde) tweekappers dient 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is tevens vastgelegd in de regels. Het totale plangebied, inclusief de

hoofdroutes, wordt ingericht als 30 km/h gebied. Als onderdeel van de regels is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Beeldkwaliteit
Het uitwerkingsplan voldoet aan het Masterplan dat het college op 4 februari 2014 voor Zevenhuizen-Zuid heeft vastgesteld.

Bovendien wordt bij de vaststelling van het uitwerkingsplan tevens het “Beeldkwaliteitplan Zevenhuizen-Zuid, Fase 3” vastgesteld. In dit beeldkwaliteitplan wordt aan de hand van een drietal thema’s benoemd welke uitgangspunten (onder andere materiaalgebruik en kleurstelling) gelden bij de vormgeving van de woningen en openbare ruimte in het gebied. Het beeldkwaliteitplan wordt opgenomen als bijlage bij de regels van dit uitwerkingsplan. Bij de vormgeving van de woningen dient te worden aangesloten bij de eisen uit het beeldkwaliteitplan.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het relevante beleidskader uiteen gezet. Daarna komen in hoofdstuk 3 de omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische regeling in dit uitwerkingsplan, dus de regels en de verbeelding. Hoofdstuk 5 tot slot geeft een beschrijving van de uitvoerbaarheid (zowel de financiële uitvoerbaarheid alsook de maatschappelijke uitvoerbaarheid).

2 Beleid

Omdat in de toelichting van het vigerende moederplan “Zuidplas West, Zevenhuizen-Zuid 2” uitgebreid is ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden, wordt daarnaar in dit uitwerkingsplan kortheidshalve verwezen.

Na de vaststelling van het moederplan in 2015 zijn er wel enkele nieuwe beleidsstukken en visies in werking getreden waar de ontwikkeling aan getoetst moet worden.

2.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende projectgebied.

2.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie Zuid-Holland heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de “Visie Ruimte en Mobiliteit”. Aan de voorgenoemde visie is een programma Ruimte en een programma Mobiliteit gekoppeld, waarin beschreven wordt welke instrumenten de provincie inzet om de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit te realiseren. De regels die voortkomen uit de visie en de beide programma’s, zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit (en alle bijbehorende documenten) vastgesteld.

De provincie benoemt vier rode draden (beter benutten wat er is, vergroten agglomeratiekracht, verbeteren ruimtelijke kwaliteit en bevorderen van de transitie naar water- en energie-efficiënte samenleving). Deze zijn uitgewerkt in regelgeving, onder meer door het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De eerste stap in de ladder voor duurzame verstedelijking bepaalt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. Dit uitwerkingsplan maakt de realisatie van een nieuw woongebied mogelijk, hetgeen reeds voorzien is in het bestemmingsplan ‘Zuidplas-West’ en de partiële herziening daarvan met bestemmingsplan ‘Zuidplas West, Zevenhuizen-Zuid 2’. Onderhavig plan is een uitwerking van de regels zoals gesteld in artikel 8 ‘Woongebied – Uit te werken’ van het moederplan ‘Zuidplas-West, Zevenhuizen-Zuid’. Het voorliggende plangebied is onderdeel van de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid, een nieuw woongebied ten zuiden van de kern Zevenhuizen. De uitbreiding van het dorp is er deels op gericht om de eigen woningbehoefte

op te vangen en mensen met een binding met het dorp de gelegenheid te bieden terug te keren. Naast dat de uitbreiding de eigen woningbehoefte van de gemeente opvangt voorziet het ook deels in een (boven)regionale behoefte. In kwantitatieve zin bedraagt de gemiddelde behoefte circa 400 woningen per jaar. Dit is een optelsom van 110 woningen per jaar voor de eigen behoefte en 290 woningen per jaar voor de (boven)regionale behoefte. Kwalitatief gezien is binnen de gemeente, door de vergrijzende bevolking, met name behoefte aan passende woonvormen voor senioren. Onderhavig plan maakt deze ontwikkeling van passende woningtypes mogelijk zoals o.a. nultredewoningen. Tevens voorziet het plan in passende woningen voor jongeren/starters. Daarmee voldoet het plan aan de eerste stap van de ladder.

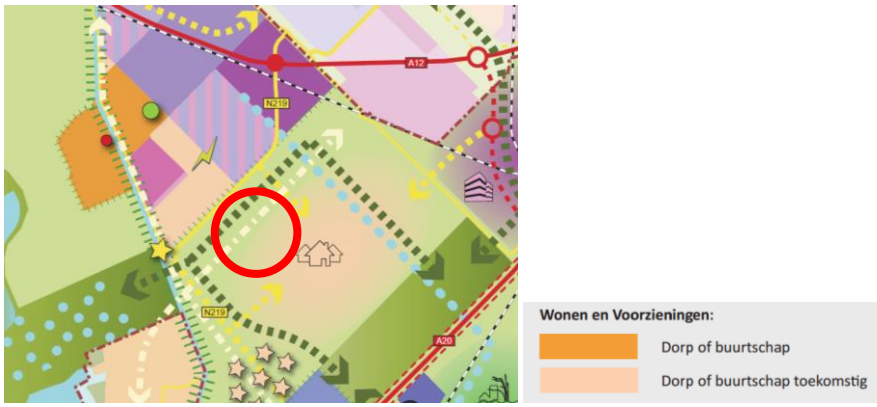
De tweede stap in de ladder voor duurzame verstedelijking bepaalt dat de behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt voorzien binnen het bestaande stads- en dorpsgebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden, kan gebruik worden gemaakt van locaties die opgenomen zijn in het Programma Ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Het voorliggende plan is thans niet aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Wel is het toekomstige woongebied Zevenhuizen-Zuid in het Programma Ruimte aangemerkt als woningbouwlocatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied, met een oppervlakte groter dan 3 hectare. Bovendien is het plangebied in het bestemmingsplan ‘Zuidplas West, Zevenhuizen-Zuid 2’ reeds voorzien van een uit te werken woonbestemming. Daarmee is reeds geanticipeerd op de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid als woongebied. Zodoende wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zuidplas 2030

De Structuurvisie Zuidplas 2030 is een kader voor de gebieds- en ruimtelijke opgaven die Zuidplas in de komende decennia wil realiseren. De gemeente Zuidplas wil een gemeente zijn van springlevende dorpen en buurtschappen, waar volop ruimte is voor ondernemerschap en daarnaast aantrekkelijke recreatiemogelijkheden heeft in een groene omgeving. Dit alles met een goede bereikbaarheid en oog voor milieu en duurzaamheid.



Afbeelding 2.1.: uitsnede kaartbeeld structuurvisie Zuidplas 2030. In rood is de globale ligging van het plangebied aangegeven.

In de structuurvisie is het plangebied aangeduid als ‘Dorp of buurtschap toekomstig’ (zie afbeelding 2.1.). Het uitwerkingsplan past daarmee binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3 Omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

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

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1 Wettelijk kader

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De Wamz verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

De gemeente Zuidplas heeft een eigen vastgesteld archeologiebeleid (november 2010). Aan de hand van dit beleid is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Wanneer een archeologisch onderzoek niet verplicht is, zijn er geen belemmeringen van archeologische aard voor de voorgenomen ontwikkelingen. Wanneer een archeologisch onderzoek verplicht is, dienen verschillende stappen van onderzoek en besluitvorming gevolgd te worden. Deze stappen worden beschreven in de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg.

3.2.2 Onderzoek

In het kader van het uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid fase 3 (deelgebieden Noord en Zuid) wordt inzicht gegeven in de verwachtingswaarden en bijbehorend beleid in het plangebied. Hiervoor zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- de gemeentelijke verwachtingen- en beleidskaart (november 2010);
- het Archeologisch Informatie Systeem III (Archis3) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (datum raadpleging: 7 november 2016).

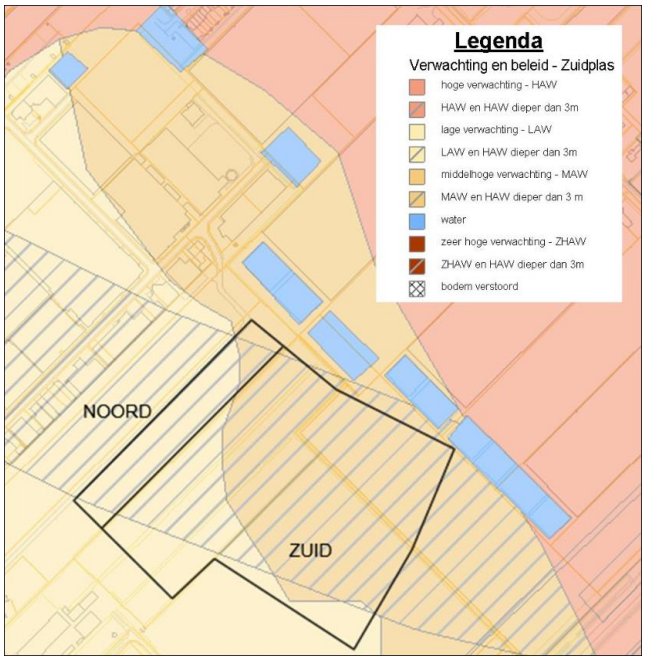
Onderstaand figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Zuidplas. Volgens de Verwachtingen- en Beleidsadvieskaart gelden er voor de deelgebieden Noord en Zuid drie typen archeologische verwachtingen:

- Hoge archeologische verwachting (gearceerd): binnen deze zone is in de diepe ondergrond (dieper dan 7 meter onder het maaiveld) een verhoging in het pleistocene

landschap aanwezig: een zogenaamde terrasrand. Zo’n terrasrand was in de vroege prehistorie een aantrekkelijke locatie: door de hoge ligging hadden jagers en verzamelaars een goed uitzicht over het land. Voor de zone van de terrasrand geldt een grote kans op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen uit de vroege prehistorie. Bij een verstoring met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 3 m is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

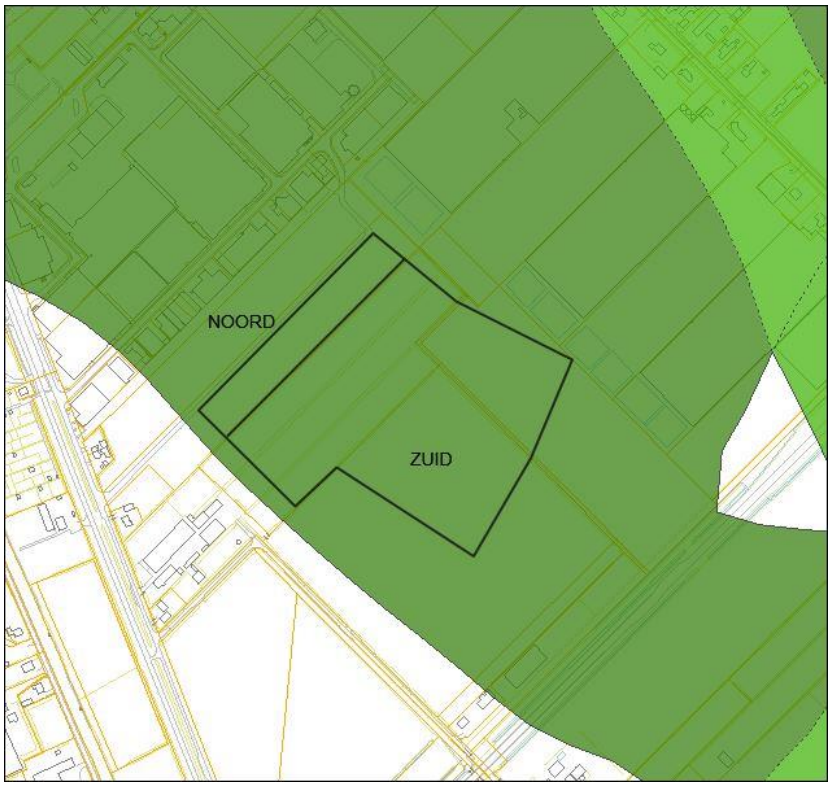
- Middelhoge archeologische verwachting (oranje): hier zijn zandige afzettingen (crevassewaaiers) aanwezig die in het overigens natte landschap droge bewoningslocaties konden vormen in de prehistorie. Deze zandige afzettingen zijn ontstaan nadat rivieren en/of kreken door hun oeverwallen braken en zo tijdelijk het omliggende gebied overstroomden. Direct bij de doorbraak werd het zand afgezet dat na verloop van tijd een wat hogere en drogere potentiële bewoningslocatie kon vormen. Archeologische vindplaatsen zijn tot nu toe nog niet aangetroffen op dergelijke afzettingen binnen de gemeente. Bij een verstoring met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Lage archeologische verwachting (geel): binnen deze zone komen uitsluitend kleiige en zandige afzettingen voor die in een nat milieu zijn afgezet (wadafzettingen). Deze afzettingen stonden voortdurend onder water waardoor ze niet geschikt zijn geweest voor bewoning. Daarom wordt aan deze zone een lage kans op het aantreffen van archeologische resten toegekend. Voor deze verwachting geldt sinds de actualisatie van het archeologiebeleid in 2013 geen onderzoeksverplichting meer.

Binnen het plangebied Zevenhuizen-Zuid fase 3 (deelgebieden Noord en Zuid) zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Ook zijn er tot nu toe nog geen archeologische onderzoeken binnen het plangebied uitgevoerd.



Figuur:uitsnede uit beleidskaart met begrenzing Zevenhuizen fase 3: deelgebieden Noord en Zuid.

Actualisatie beleidskaart Zuidplas
De archeologische beleidskaart van de gemeente Zuidplas wordt geactualiseerd. Van alle onderscheiden archeologische verwachtingszones wordten opnieuw bekeken of de verwachting nog klopt, of nieuwe onderzoeken nog aanvullende gegevens opleveren en of er nog nieuwe inzichten zijn op de ondergrond.



Figuur:projectie ligging stroomgordels (licht en donker groen) en het plangebied Zevenhuizen fase 3 (deelgebieden Noord en Zuid) .

De actualisatie leidt tot nieuwe en andere inzichten op de archeologische verwachtingen en dit heeft grote consequenties voor de vastgestelde verwachtingen binnen het plangebied:

- De ligging van oude rivierlopen (stroomgordels) binnen het Nederlandse rivierengebied is door de universiteit van Utrecht opnieuw in kaart gebracht. De ligging van verschillende stroomgordels binnen de gemeente Zuidplas hebben hierdoor deels een andere ligging gekregen. Was bij de vaststelling van de beleidskaart in 2010 een stroomgordel nog net ten noorden van het plangebied gereconstrueerd, nu blijkt deze stroomgordel in zuidelijke richting verschoven te zijn en valt het plangebied geheel samen met deze stroomgordel.

- De onderkant van de afzettingen van de bovengenoemde stroomgordel reiken waarschijnlijk dieper dan 7 m onder het maaiveld en hebben de aanwezige terrasrand waarschijnlijk geërodeerd. Daarbij komt uit de actualisatie naar voren dat een archeologisch onderzoek naar zeer diepgelegen archeologische vindplaatsen uit de vroege prehistorie zeer moeilijk is. Vindplaatsen van jagers en verzamelaars zijn in het algemeen zeer klein,

bevatten weinig vondsten en zijn daardoor moeilijk op te sporen. Op grote diepten kan onderzoek uitsluitend plaatsvinden door middel van een mechanische booronderzoek waarbij vele boringen gezet moeten worden. Tot nu toe is er geen enkel archeologisch onderzoek uitgevoerd naar zeer diepliggende archeologische vindplaatsen. De archeologische verwachting rondom de terrasrand zal zeer waarschijnlijk niet terugkomen op de nieuwe beleidskaart.

- De categorie middelhoge verwachting (crevasseafzettingen) zal na de actualisatie eveneens komen te vervallen. Binnen de gemeente is vanaf het maaiveld namelijk een dik pakket wadafzettingen aanwezig (tot 2,5 m dik). Deze kleiige en zandige afzettingen zijn onder water afgezet en nooit geschikt geweest voor bewoning. Archeologische onderzoeken ter hoogte van de middelhoge verwachting hebben geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. De crevasseafzettingen zijn ook nooit als zodanig onderscheiden tijdens de onderzoeken.

- De lage archeologische verwachting en de bijbehorende vrijstelling van onderzoek zal (deels) vervallen. De aanwezige wadafzettingen vanaf het maaiveld behouden de lage verwachting, maar vanwege de nieuw ligging van een stroomgordel, geldt een hogere verwachting voor de ondergrond.

Voor het plangebied geldt nu een nieuwe archeologische verwachting op basis van het voorkomen van een stroomgordel in de ondergrond. Momenteel worden plangebieden ter hoogte van een stroomgordel onderzocht wanneer het plangebied groter is dan 100 m² en ingrepen dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld. Onderzoeken ter hoogte van stroomgordels binnen en rondom de gemeente Zuidplas laten zien dat een vrijstellingsgrens van 100 m² te weinig informatie oplevert over de aard van de afzettingen. Een belangrijke vraag is namelijk of de stroomgordelafzettingen überhaupt geschikt zijn geweest voor bewoning. Daarom is het beter de vrijstellingsgrens te verhogen van 100 naar 1000 m². Gezien de feitelijke diepteligging van de afzettingen op 2,5 m onder het maaiveld (en dieper) is het beter om de ondergrens van 30 cm te verruimen naar 2,5 m onder het maaiveld. Zo worden relatief ondiepe graafwerkzaamheden vrijgesteld voor onderzoek, voor werkzaamheden als heien en diepe graafwerkzaamheden (dieper dan 2,5 m onder het maaiveld) geldt een onderzoeksplicht.

3.2.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Gelet op de actualisatie komt de middelhoge en lage verwachting te vervallen waardoor er voor het plangebied geen dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie’ opgenomen hoeft te worden. Wel dient, indien werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 2,5 m, een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Ook als archeologisch onderzoek niet verplicht is, kunnen toch nog archeologische resten aanwezig zijn. Mocht blijken bij uitvoer dat deze aanwezig zijn, dient het bevoegd gezag (zijnde gemeente Zuidplas) meteen op de hoogte gesteld te worden en een beslissing te nemen over hoe om te gaan met de resten. Dit conform paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

3.3 Bodem

3.3.1 Wet- en regelgeving

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

Niet saneren
Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.

Saneren
Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een melding Besluit Uniforme Saneringen (BUS-melding). Na goedkeuring door de Omgevingsdienst Midden-Holland kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas in werking treden nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (art. 6.2. c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; Wabo).

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

Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. De gemeente Zuidplas beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bijbehorende Nota Bodembeheer . Uitgangspunt is dat bij hergebruik van grond de kwaliteit moet aansluiten bij de functie ter plaatse. Nagenoeg alle grondverzet dient te worden gemeld bij het Meldpunt Bodemkwaliteit (www.meldgrond.nl).

3.3.2 Onderzoek

Op basis van een historisch bodemonderzoek van Antea Group (kenmerk 408353, dd. 12 juli 2016) is ten behoeve van dit uitwerkingsplan een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

Met dit onderzoek is het plangebied voldoende onderzocht. Op basis van de conclusies van dit onderzoek is het plangebied geschikt voor de beoogde bestemming. Bij vergunningaanvragen voor de bouw van woningen of bedrijven is de eerste volgende vijf jaar een bodemonderzoek niet nodig.

3.3.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied geschikt is voor de beoogde bestemming. Voor wat betreft het aspect ‘Bodem’ kan het uitwerkingsplan worden vastgesteld.

3.4 Flora en fauna

3.4.1 Inleiding en methode

Ter bescherming van natuur en daaraan gekoppelde waarden, geldt een drietal landelijke wetten en beleidsplannen: de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet (Nb-wet) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro), uitgewerkt in de Nota Ruimte met daarin de Ecologische Hoofdstructuur (nu hernoemd als Natuurnetwerk Nederland). Daarnaast geldt provinciaal beleid, te weten: Provinciale visie Ruimte en Mobiliteit Zuid-Holland (VRM) en Provinciaal Compensatie-beginsel 2013.
Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient middels een quickscan (combinatie van bureauonderzoek en één veldbezoek) te worden vastgesteld of:

- Er overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing Flora- en faunawet (FF-wet);
- Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing Nb-wet);
- Er wezenlijke waarden en kenmerken voor Natuurnetwerk Nederland-gebieden aangetast worden.

Indien deze typen effecten niet optreden wordt de ruimtelijke ontwikkeling conform de eerder genoemde regelgeving toelaatbaar geacht. Indien deze effecten wel optreden gelden verschillende werkwijzen om deze effecten te voorkomen of te beheersen.

Er is een quickscan ecologie uitgevoerd op 3 november 2016, met kenmerk 2016250690. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies van dit onderzoek. De volledige quickscan is in bijlage 1 opgenomen.

3.4.2 Gebiedsbescherming

De beoogde planlocatie ligt ten zuiden van Zevenhuizen. De afstand tot het meest nabije Natura 2000-gebied (Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein) bedraagt ruim tien kilometer. De afstand tot het meest nabij gelegen deel van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk

Nederland (voorheen EHS) bedraagt ongeveer 1100 meter. Het betreft de ecologische verbindingszone nabij de Vierde Tocht ten oosten van het plangebied. De binnen de provinciale Verordening ruimte 2015 (onderdeel van het VRM) beschermde ‘belangrijke weidevogelgebieden’ liggen op een afstand van ten minste 4700 meter. Gezien de lokale aard van de ingreep worden effecten op beschermde natuurgebieden uitgesloten.

3.4.3 Soortbescherming

Voor soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Beschermde soorten kunnen worden verwacht in het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de inventarisaties die in de nabijheid van in de buurt gelegen plangebieden zijn opgesteld.

Met beschermde soorten dient rekening te worden gehouden bij de aanleg van de nieuwe woningen. Het plangebied is geschikt voor algemene broedvogels en mogelijk poldervissen, rugstreeppad en platte schijfhoren. Aanvullend onderzoek naar vissen, rugstreeppad en platte schijfhoren is nog nodig om uit te kunnen sluiten dat met deze ontwikkeling de verbodsartikelen in de Flora- en faunawet worden overtreden. Verder kan het plangebied geschikt worden (in de periode dat er werkzaamheden worden uitgevoerd) voor de rugstreeppad en oeverzwaluw. Voorzorgsmaatregelen zijn nodig om de rugstreeppad en oeverzwaluw te weren tijdens het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden.

3.4.4 Conclusie

Voor het woningbouwproject Zevenhuizen Zuid fase 3 zijn vanuit de discipline ecologie nog vervolgonderzoeken nodig om te bepalen of tijdens de uitvoering binnen de kaders die de Flora- en faunawet stelt te kunnen handelen. Nader onderzoek naar beschermde poldervissen, rugstreeppad en platte schijfhoren is nodig om te bepalen of mitigerende maatregelen nodig zijn. Schade aan broedende vogels dient te worden voorkomen. Er dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt. Daarnaast dient nog geborgd te worden dat de strikt beschermde rugstreeppad zich niet vestigt in het plangebied tijdens de werkzaamheden. Dat kan door het plaatsen van een amfibieënscherm rond het plangebied, of door te voorkomen dat rijsporen en waterplassen ontstaan. De maatregelen met betrekking tot de rugstreeppad zijn alleen nodig in de periode dat rugstreeppadden actief zijn (actief vanaf 1 april tot en met oktober). Tenslotte geldt ook nog een risico dat de oeverzwaluw het terrein uitkiest om te gaan broeden, als bouwzand/grond, dat geschikt is als nestplek voor een kolonie, niet goed wordt afgeschermd.

De regelgeving betreffende gebiedsbescherming staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.5 Geluid

3.5.1 Industrielawaai

Op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder (Wgh) kunnen industrieterreinen een zone hebben. In of nabij het gebied waar dit uitwerkingsplan betrekking op heeft is géén industrieterrein gelegen met een zone op grond van artikel 40 Wgh. Het bedrijventerrein Nijverheidscentrum is in de nabijheid van het plangebied gelegen, dit is een bedrijventerrein waarvoor een geluidbeheerplan is opgesteld. Dit terrein is echter dusdanig ver weg gelegen

dat het geen invloed heeft op het plangebied. Het aspect industrielawaai is derhalve niet van toepassing voor dit uitwerkingsplan.

3.5.2 Railverkeer

Op grond van artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder (Bgh) hebben spoorwegen een zone. Deze is weergegeven op een krachtens artikel 1.4 van het Bgh vastgestelde kaart, bedoeld in artikel 106 van de Wgh. Binnen deze zone dient te worden getoetst aan de normen. Er zijn binnen en nabij het plangebied geen spoorwegen gelegen. Het aspect railverkeer is derhalve niet van toepassing voor dit uitwerkingsplan.

3.5.3 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat er akoestisch onderzoek verricht dient te worden gedurende de uitwerkingsplanprocedure, indien het uitwerkingsplan het volgende mogelijk maakt:

1. nieuwe infrastructuur;
2. nieuwe geluidsgevoelige functies.

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

Voor de relevante wegen is per weg berekend wat de geluidsbelasting op het onderzoeksgebied is (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Woningbouwlocatie Zevenhuizen-Zuid fase 3, ODMH, kenmerk 2016235918, dd. 31 oktober 2016, bijlage 2). Tevens is berekend wat de cumulatieve geluidsbelasting van wegverkeerslawaai op het onderzoeksgebied is.

In het akoestisch onderzoek zijn de volgende zoneplichtige wegen betrokken:
- Zuidplasweg
- N219

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden) door de gezoneerde wegen niet wordt overschreden. Dit betekent dat voor het plan geen hogere waarde hoeft te worden aangevraagd.

In het akoestisch onderzoek zijn de volgende 30-wegen betrokken:
- Toekomstige ontsluitingsweg Zevenhuizen-Zuid

Uit de berekeningen blijkt dat de 30 km weg Toekomstige ontsluitingsweg Zevenhuizen-Zuid maatgevend is voor de geluidsbelasting op de nieuwe woningen. De hoogste geluidsbelasting komt niet boven de 48 dB (inclusief 0 dB aftrek art. 110g Wgh) uit.
Het bouwplan voldoet hiermee aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

3.5.4 Conclusie

Voor wat betreft het aspect ‘Geluid’ kan het uitwerkingsplan worden vastgesteld. Voor het bouwplan hoeft geen hogere waarde procedure te worden gevolgd. Het bouwplan voldoet ten aanzien van het aspect geluid aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

3.6 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.
Het plangebied is gelegen op voormalige landbouwgrond. Er is geen sprake van ondergrondse infrastructuur.

3.7 Luchtkwaliteit

3.7.1 Wet- en regelgeving

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) bevatten grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO_2	40 µg/m^3	200 µg/m^3	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM_{10}	40 µg/m^3	n.v.t.	50 µg/m^3	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden

Tabel: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit
De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien het project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarde, de luchtkwaliteit verbetert of gelijk blijft, een project Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdraagt

of het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

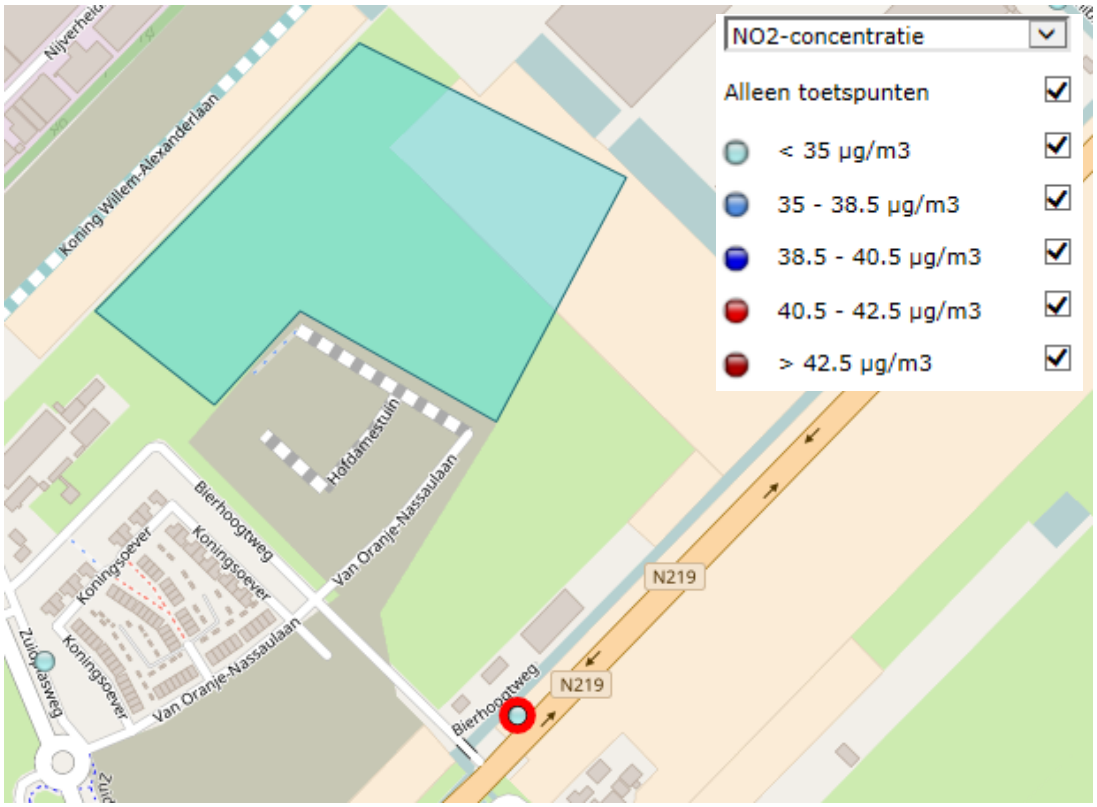
Regeling NIBM
De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder andere woningbouw van ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, waarbij een luchtkwaliteitsonderzoek niet meer nodig is.

Tevens is in het Besluit NIBM, art.5 een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan.

3.7.2 Onderzoek

Het woningbouwproject Zevenhuizen-Zuid maakt onderdeel uit van de verstedelijking van de Zuidplaspolder, die onder projectnummer 1491 in het NSL is opgenomen. De NSL-melding betreft in totaal 7000 woningen. De Raad van State (RvS) heeft in 2011 de plannen voor 3000 woningen bij de Ringvaartdorp en 1300 woningen bij de Rode Waterparel vernietigd. Desondanks wordt in het NSL en de Monitoringstool (de rekenkundige onderbouwing van het NSL) uitgegaan van de realisatie van in totaal 7000 woningen (een worst case scenario). Het onderhavige plan is een onderdeel van de NSL-melding. Hiermee kan gesteld worden dat op grond van artikel 5.16, eerste lid, onder d, Wm (“grondslag NSL”) voldaan wordt aan de eisen van de Wet luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de bijdrage aan de luchtverontreiniging ten gevolge van de planontwikkeling is om deze reden niet noodzakelijk.

Om een indruk van de concentraties NO_2 en PM_{10} te geven is gekeken naar de berekeningen van de Monitoringstool 2016. Dit ter toetsing of voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat voor de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur: Locatie NO_2, PM10 en PM2,5 concentratieberekening in 2016 langs de N219, plangebied fase 3 is aangeduid met blauw (bron: www.nsl-monitoring.nl, editie 2016)

De Monitoringstool brengt jaarlijks de luchtkwaliteit in Nederland in beeld en is beschikbaar gesteld via: http://www.nsl-monitoring.nl/.

Uit de Monitoringstool blijkt dat de concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$, respectievelijk *27,5 µg/m*^{3} , 18,9 *µg/m*^{3} en *11,4 µg/m*^{3} bedragen en derhalve in de huidige situatie onder de grenswaarden liggen. Hieruit volgt dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3.7.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Voor wat betreft het aspect ‘Luchtkwaliteit’ kan het uitwerkingsplan worden vastgesteld.

3.8 Externe veiligheid

3.8.1 Kader / wetgeving

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico’s op voor de omgeving. Het Bevi, Bevb en RNVGS zijn met ingang van 1 april 2015 vervangen door het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Gelet hierop vormt het Besluit externe veiligheid transport op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met risico’s die activiteiten met gevaarlijke stoffen opleveren. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico’s zoveel mogelijk beperkt.

Plaatsgebonden risico (PR)
Als “harde” afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron).
Binnen deze PR 10-6 contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)
Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedgebied. Binnen dit invloedgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.
De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Bij dit onderzoek is de ‘Visie Externe Veiligheid’ van de gemeente Zuidplas betrokken, welke in de raadsvergadering van 19 april 2011 is vastgesteld.

3.8.2 Onderzoek
Ter voorbereiding van het uitwerkingsplan ‘Zevenhuizen-Zuid fase 3’ is onderzocht of er risicobronnen binnen of nabij het plangebied zijn gelegen die hierop van invloed zijn. Mogelijke risicobronnen zijn bedrijven (inrichtingen), waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor)wegen en buisleidingen.

Inrichtingen
Binnen en nabij het plangebied zijn geen EV relevante inrichtingen gelegen.

Transport over de weg
Op bijna 2 kilometer ten noordoosten van het plangebied is de A12 gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gezien deze afstand ligt het plangebied buiten het invloedgebied van deze weg.

Ten zuidoosten van het plangebied is de N219 gelegen. De zone van 200 meter van de N219 is niet over de woonbestemmingen gelegen.

Figuur: Risicobronnen nabij het plangebied fase 3 (blauw)

Transport over het spoor
In de nabijheid van het plangebied is geen spoorweg gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Transport over het water
In de nabijheid van het plangebied zijn geen vaarwegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport per buisleiding
Evenwijdig aan de Zuidplasweg is een hoge druk aardgasleiding (W521-25) gelegen. Het plangebied is niet binnen het invloedgebied van deze aardgasleiding gelegen. Deze gasleiding vormt dus geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

3.8.3 Conclusie
Er zijn geen risicobronnen die invloed hebben op het plangebied. Het uitwerkingsplan kan voor wat betreft het aspect ‘Externe Veiligheid’ worden vastgesteld.

3.9 M.E.R.

3.9.1 Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in de AMvB Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de Wet milieubeheer zijn vooral de procedurele verplichtingen opgenomen. In Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een m.e.r. verplicht is. Globaal zijn er 3 soorten m.e.r..

1. Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:

a. Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)m.e.r. noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)m.e.r. noodzakelijk is. Dit zijn de activiteiten die genoemd zijn in kolom 1 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Voor een activiteit uit Bijlage D geldt de plan-m.e.r. plicht direct als ze groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2. Als ze kleiner is dan die drempelwaarden, wordt de plan-m.e.r. plicht bepaald door de vormvrije m.e.r.-beoordeling.
b. De activiteiten in het uitwerkingsplan leiden tot mogelijk significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een plan-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 3 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

2. Een project- of besluit-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
   a. De activiteit genoemd is in Bijlage C van het Besluit m.e.r.
   b. De initiatiefnemer of het bevoegd gezag besloten hebben dat voor een activiteit uit Bijlage D van het Besluit m.e.r. een milieueffectrapport opgesteld wordt, c.q. moet worden.

Bij een project- of besluit-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage C of D van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan dat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een bedrijf (met aanzienlijke milieugevolgen).

3. Een m.e.r.-beoordeling is wettelijk verplicht voor de activiteiten in kolom 1 van Bijlage D van het Besluit m.e.r.

Indien de activiteit groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D dient de in de wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure beschreven te worden.

Indien de activiteit kleiner is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D dient beoordeeld te worden of de in de Wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure al dan niet nodig is. Dit noemt men vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage 4 van het Besluit m.e.r.

3.9.2 Onderzoek

Voor de vaststelling van het ‘moederplan’ bestemmingsplan “Zuidplas West, Zevenhuizen-Zuid 2” is een planMER opgesteld. Daarmee zijn de milieueffecten van alle ontwikkelingen in de Zuidplaspolder op hoofdlijnen en cumulatief in beeld gebracht en meegewogen in de planvorming.

In het plangebied Zevenhuizen-Zuid worden activiteiten mogelijk gemaakt zoals opgenomen in Besluit milieueffectrapportage (Onderdeel D, D11.3, kolom 1). Het totaal aantal woningen blijft echter onder de getalsmatige drempelwaarde in kolom 2. Geconcludeerd kan worden dat een vormvrije MER-beoordeling noodzakelijk is. Deze is bijgevoegd in bijlage 3.

Uit de vormvrije MER-beoordeling blijkt dat het project Zevenhuizen-Zuid geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Derhalve is het opstellen van een milieueffectrapportage niet nodig.

3.9.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Het uitwerkingsplan kan voor wat betreft het onderdeel ‘M.E.R.’ worden vastgesteld.

3.10 Water

3.10.1 Waterschapsbeleid

Met ingang van 1 juni 2016 is het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard van kracht. Met stevige dijken beschermt het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) het beheersgebied tegen overstromingen. Het HHSK zorgt ervoor dat het waterpeil past bij de functies, en dat sloten, vaarten en plassen goed zijn ingericht en zorgvuldig worden beheerd. Voldoende water van goede kwaliteit is een belangrijk doel. Het zuiveren van het afvalwater van huishoudens en bedrijven gebeurt efficiënt en innovatief, met oog voor milieu en duurzaamheid. Het HHSK zet zich in voor een biologisch gezond watersysteem, waarin planten en dieren zich goed kunnen ontwikkelen. Zo blijft het watersysteem geschikt voor de meeste functies en aantrekkelijk voor gebruikers. Voor de gemeente Zuidplaszijn de aspecten waterveiligheid, watersysteem en afvalwaterketen en -emissies van belang.

Waterveiligheid: stevige dijken beschermen burgers en bedrijven tegen overstromingen vanuit de rivieren de Nieuwe Maas, Lek en Hollandsche IJssel en de boezemwateren. Zo beperkt het HHSK niet alleen de kans op overstromingen, maar ook de gevolgen daarvan (schade en slachtoffers). Het nieuwe Deltaprogramma en de deltabeslissing Waterveiligheid vormen het kader voor de zorg voor de waterveiligheid.

Watersysteem: hier ligt de focus op het duurzaam en slim besturen, beheren en onderhouden van het samenhangende systeem van watergangen en kunstwerken. Zo zorgt het HHSK voor een optimaal waterpeil bij de gewenste functie, voor voldoende water van goede kwaliteit en voor goed onderhouden sloten, vaarten en plassen. Door alert te reageren op wijzigende omstandigheden blijft het watersysteem duurzaam ingericht. Op deze manier anticipeert het HHSK op klimaatverandering en bodemdaling en ruimtelijke ontwikkelingen. Actuele gegevens over het watersysteem en het waterbeheer zijn digitaal beschikbaar.

Afvalwaterketen en emissies: afvalwaterzuiveringsinstallaties verwerken het afvalwater uit het gebied efficiënt en duurzaam. Het transport van afvalwater en het na zuivering lozen van het effluent op sloten en rivieren gebeurt doelmatig en verantwoord. Het efficiënt gebruik van installaties en transportsystemen levert maatschappelijke winst op in de vorm van energieterugwinning en kostenbesparing. Met optimalisatie en innovatie van de zuiveringsprocessen zet het HHSK in op duurzaamheid: bijvoorbeeld door lozingen te verminderen, grondstoffen terug te winnen en energie te besparen of op te wekken.

Het Waterbeheerplan is ook van belang voor ontwikkelingen. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het Waterbeheerplan staat beschreven hoe het HHSK omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemend

oppervlak aan verharding. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem bij het HHSK vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het hoogheemraadschap zijn taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

3.10.2 Structuur watersysteem en peilen

Huidige situatie

Het water in het plangebied wordt via hoofdwatergangen afgevoerd naar de zuidwestzijde van het gebied waar het via een duiker onder de N219 het gebied verlaat richting gemaal Bierhoogt en tenslotte naar het Abraham Kroes gemaal.

Het huidige waterpeil in het plangebied is voor het overgrote deel circa 6,92 meter min NAP (zomerpeil). Het winterpeil is 7,12 min NAP. Aan de randen komen andere waterpeilen voor variërend tussen 5,75 en 6,55 meter min NAP.

Nieuwe inrichting

De nieuwe hoofdstructuur van de hoofdwatergangen en overige watergangen is aangegeven in bijlage 4 met tekeningnummer 0292-1203-VG-001. Afstemming met het hoogheemraadschap heeft plaatsgevonden.

Bij de nieuwe inrichting wordt een waterpeil van 6,95 / 7,12 min NAP aangehouden.

Enkele percelen langs de Zuidplasweg behouden een hoger waterpeil in verband met de aanwezige bebouwing en volkstuinen, conform het peilbesluit Zuidplaspolder 2012 (zie www.hhsk.nl).

3.10.2 Maaiveldhoogte/droogtelegging

Nieuwe inrichting

Bij de nieuwe inrichting wordt het maaiveld opgehoogd tot circa 5,40 min NAP. De drooglegging in het gebied voldoet hiermee ruimschoots aan het advies van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard van 1,30 meter. Gezien de grondsoort is dit gewenst.

Vanuit waterveiligheidsoogpunt wordt voor de woningen 5,20 min NAP voor het vloerpeil als standaardhoogte aangehouden. Dit peil is gerelateerd aan de inundatieberekeningen van Deltares van februari 2015en heeft de instemming van het hoogheemraadschap. Door voor deze hoogte te kiezen wordt rekening gehouden met klimaatveranderingen. Afwijkende hogere vloerpeilen bevinden zich langs de randen van het plan. Met name in de strook langs de Noordelijke Dwarsweg.

3.10.3 Oppervlaktewatersysteem

Het regenwater dient te worden geborgen en afgevoerd via het oppervlaktewatersysteem.

Vanuit het hoogheemraadschap is aangegeven dat te dempen water volledig gecompenseerd dient te worden. Daarnaast is watercompensatie vanuit de toename van verhard oppervlak noodzakelijk, deze wordt uitgedrukt in m^3 /ha en is afhankelijk van het oppervlak en de drooglegging (verschil tussen maaiveld en waterpeil). De compensatie eis (die wordt vereist indien het verhard oppervlak toeneemt) voor het plangebied is minimaal 5% van de toename van verhard oppervlak. Tevens zal de compensatie eis van 4600 m^2 vanuit het Nijverheidscentrum worden ingevuld.

De structuur van de hoofdwatergangen en overige watergangen is aangegeven in bijlage 4 met tekeningnummer 0292-1203-VG-001.

Bij een gefaseerde inrichting dient per deelgebied te worden voldaan aan bovenstaande uitgangspunten.

3.10.4 Grondwater

De grondslag van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit klei. Klei heeft de eigenschap weinig water door te laten. Om die reden wordt geadviseerd onder de woningen en in de cunetten van de verhardingen een drainage aan te leggen. De drainage wordt zoveel mogelijk rechtstreeks aangesloten op open water. Om dit mogelijk te maken is het gewenst de onderlinge afstand tussen de watergangen niet te groot te maken. Indien het niet mogelijk is de drainage rechtstreeks aan te sluiten op open water kan de drainage op het hemelwaterriool worden aangesloten. Zo nodig zal op openbaargebied een drainage riool worden aangelegd.

3.10.5 Vuilwater

Het vuilwater uit het gebied wordt afgevoerd middels een gescheiden riolering. Centraal in het gebied wordt een rioolgemaal gesticht. Zoveel mogelijk wordt met vrijverval leidingen op het rioolgemaal geloosd. Aan de randen van het gebied zal de afvoer van vuilwater met behulp van minigemalen plaatsvinden. Het te stichten rioolgemaal loost op het bestaande rioolgemaal Zevenhuizen die het vuilwater verder transporteert naar de A.W.Z.I. Kortenoord.

3.10.6 Waterkwaliteit en ecologie

Het bereiken van een goede waterkwaliteit is een belangrijke opgave. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) stelt dat de huidige en toekomstige waterlichamen in de Zuidplaspolder in 2015 moeten voldoen aan het Goed Ecologisch Potentieel. In het maatregelenplan 2013 -2017 van het Waterplan gemeente Zuidplas is op basis van de KRW onderzocht welke vismigratieknelpunten in het beheersgebied van het hoogheemraadschap tussen rivier en boezem opgelost dienen te worden (prioritering van vismigratieknelpunten). Enkele van deze prioritaire knelpunten zijn inmiddels opgelost (knelpunt bij gemaal Abraham Kroes en de Snelle sluis). De doorlooptijd voor de uitvoering van de KRW maatregelen reikt tot 2027.Daarnaast is het algemeen beleid van het hoogheemraadschap dat overig water

dient te voldoen aan STOWA klasse III. Vanuit het oogpunt van wonen, werken en recreëren is een goede water- en ecologische kwaliteit gewenst. Onderstaande inrichtingsaspecten zijn hierbij van belang.

Natuurvriendelijke oevers

Doelstelling is ongeveer 50 % als natuurvriendelijke oever in te richten. Om onderhoudstechnische redenen komen hier alleen openbare oevers voor in aanmerking.

Structuur van het watersysteem

Rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheid van opbarsten van de waterbodem bij grote diepe waterpartijen. Voor de waterkwaliteit zijn slootachtige systemen gunstiger dan brede waterpartijen in verband met de grotere belastbaarheid van voedingsstoffen.

Met het ontwerp van het watersysteem wordt zoveel mogelijk rekening houden met de doorspoelbaarheid zodat stankoverlast en vervuiling wordt voorkomen.

Bomen langs water

Bomenrijen direct langs het water zijn minder gewenst, bij voorkeur niet in de onderhoudsstroken van de watergang (5 meter hoofdwatergang, 1 meter overige watergang). Zij geven schaduw waardoor water en oeverplanten minder kunnen groeien. Vallend blad in het water zorgt voor een snelle baggeraanwas en verondieping van het water.

Hondenpoep

Belasting met voedingsstoffen van het water in stedelijk gebied wordt voor een groot deel veroorzaakt door uitwerpselen van honden. Om die reden zijn hondenuitlaatzones direct langs watergangen zonder opruimplicht minder gewenst.

3.10.7 Beheer

Hoofdwatergangen

Hoofdwatergangen worden onderhouden door het hoogheemraadschap. Voor het onderhoud eist het hoogheemraadschap dat de watergang bevaarbaar is en minimaal aan één zijde een onderhoudszone aanwezig is. De andere zijde mag eventueel uitgiftegrens zijn. In dat geval wordt het boventalud onderhouden door de aangrenzende eigenaren.

Bruggen of duikers hebben een doorvaartbreedte van 2,50 meter en een diepte onder water en boven water van 1 meter ten opzichte van het zomerpeil.

Overige watergangen

Overige watergangen worden onderhouden door de gemeente. Brede watergangen zijn zo mogelijk 1 meter diep in verband met varend onderhoud. De haalbaarheid is afhankelijk van de kansen op opbarsten van de bodem.

Baggerspecie

De in de toekomst vrijkomende baggerspecie kan voor het overgrote deel niet in het plangebied verwerkt worden zodat een ander depot buiten het plangebied noodzakelijk is.

3.10.8 Conclusie

Voor het gehele plangebied Zevenhuizen-Zuid is door het HHSK een watervergunning afgegeven. Deze fase past hierbinnen. Daarbij krijgt het HHSK conform het gestelde in artikel 3.1.1. van het Bro, de mogelijkheid om te reageren op onderhavig uitwerkingsplan.

3.11 Bedrijven en milieuzonering

3.11.1 Wet- en regelgeving

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

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

De te beoordelen situaties zijn in te delen in drie groepen met bijbehorende aanpak, te weten:
- Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven.
- Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies.
- Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen.

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

3.11.2 Onderzoek

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is bepaald welke bedrijfscategorieën zich in (de omgeving van) het plangebied kunnen vestigen. Vervolgens is bepaald of de planologische mogelijkheden conflicteren met de beoogde ontwikkeling. Daar waar dit het geval is, is de specifieke en feitelijke situatie verder bekeken.

Daarnaast is met behulp van het inrichtingenbestand van de Omgevingsdienst geïnventariseerd of er bedrijven in en om het plangebied zijn gevestigd die mogelijk een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Voor deze bedrijven zijn de milieuzones

bepaald op basis van Bedrijven en Milieuzonering. Daarnaast is gebruik gemaakt van de gegevens uit milieuvergunningen en het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Aan de westzijde van het plangebied is een paardenhouderij gelegen aan de Zuidplasweg 9. De afstand tussen dit bedrijf en de nieuwe woningen in het plangebied bedraagt meer dan 100 meter. Hierdoor wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter op grond van ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de VNG een richtafstand van 50 meter. Tevens wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderijen. Op grond van deze wet dient de afstand tussen een paardenhouderij en de woonbebouwing 100 meter te zijn.

Ten oosten van het plangebied zijn glastuinbouwbedrijven gelegen. Op termijn zullen deze bedrijven plaatsmaken voor woningbouw. Voor glastuinbouwbedrijven geldt een richtafstand van 30 meter (categorie 2). De gemeten afstand tussen de geprojecteerde woonvlakken en het dichtstbijzijnde glastuinbouwbedrijf bedraagt 45 meter. De bestaande glastuinbouwbedrijven zullen door het plan niet worden belemmerd.

Aan de Bierhoogtweg 1 is de firma Laaij gevestigd, ten zuidoosten van het plangebied. Het betreft een tweedehands autohandel. Deze activiteit valt onder categorie 2 met een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen dit bedrijf en het plangebied is meer dan 150 meter, dit bedrijf wordt derhalve niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Voor het overige zijn er geen bedrijven in de omgeving gelegen die van invloed kunnen zijn op het uitwerkingsplan.

3.11.3 Conclusie

Op grond van het aspect ‘Bedrijven en Milieuzonering’ kan het uitwerkingsplan worden vastgesteld.

3.12 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. In dit besluit is voor nieuwbouw van woningen de Energie Prestatie Normering (EPN) opgenomen. De EPN houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een EPC - berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen zodoende EPC - berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten ‘energie’ en ‘duurzaamheid’ bij het bouwen betrokken worden. De EPC voor woningen is per 1 januari 2011 aangescherpt naar 0,6. Per 1 januari 2015 is dit aangescherpt naar 0,4 en in 2020 moeten woningen energieneutraal zijn (EPC van 0).

Voor de ontwikkeling van Fase 3 is een duurzaamheidsplan opgesteld. Dit is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het uitwerkingsplan.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Onderdelen die vergunningvrij reeds zijn toegestaan op grond van het Besluit omgevingsrecht, zijn in dit uitwerkingsplan niet (nogmaals) geregeld.

Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het uitwerkingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks burgers-bindende werking.

4.2 Wijze van bestemmen

De uitwerkingsopdracht en het kader waarbinnen de uitwerking dient plaats te vinden, zijn gegeven in de regels van het bestemmingsplan “Zuidplas West, Zevenhuizen-Zuid 2” (ook wel ‘het moederplan’ genoemd). De regels van het bestemmingsplan “Zuidplas West, Zevenhuizen-Zuid 2” zijn ook van toepassing op het onderhavige uitwerkingsplan. Daarbij zijn diverse artikelen opgesteld: “Groen”, “Verkeer – Wegverkeer 3”, “Water” en “Wonen”. In deze artikelen is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. De artikelen komen inhoudelijk grotendeels overeen met de gelijknamige of

gerelateerde artikelen uit het moederplan. Niettemin is de redactie van enkele artikelen, onder meer op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), enigszins gewijzigd.

Buiten de bovengenoemde artikelen zijn de overige regels van het plan “Zuidplas West, Zevenhuizen-Zuid 2” van overeenkomstige toepassing en worden deze niet (nog eens) met dit uitwerkingsplan in procedure gebracht. Deze regels zijn te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

4.3 Inleidende regels

In het hoofdstuk “Inleidende regels” (hoofdstuk 1 van de regels) komen de volgende artikelen voor.

Artikel 1 Van toepassing verklaring

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

Artikel 2 Aanvullende begrippen

Aanvullend op de begrippen uit het moederplan zijn in artikel 2, enkele aanvullende begrippen verklaard. Met het begrip “peil” wordt het vloerpeil van de nieuwe woningen bedoeld. Het begrip bijbehorend bouwwerk (voorkomend uit het Besluit omgevingsrecht; Bor) is het overkoepelende begrip voor aan-/uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en woninguitbreidingen.

4.4 Bestemmingsregels

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

“Groen”

De bestemming “Groen” is opgenomen voor de groengebieden en bermen in het plangebied. Binnen de groenbestemming gelden slechts beperkte bouwmogelijkheden. Binnen deze bestemming zijn tevens speel- en parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden toegestaan.

“Verkeer – Wegverkeer 3”

De woonstraten in het plangebied hebben de specifieke verkeersbestemming ‘Verkeer – Wegverkeer 3” gekregen. Binnen de bestemming zijn onder meer wegen met een verblijfsfunctie, voet- en fietspaden, speel- en parkeervoorzieningen toegestaan.

“Water”

Voor de nog te realiseren watergangen binnen het plangebied is de bestemming “Water” opgenomen. Binnen de bestemming zijn, naast watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen, onder meer bermen en groenvoorzieningen alsmede bruggen, dammen en duikers toegestaan.

“Wonen”

Binnen de bestemming “Wonen” is wonen toegestaan, evenals aan huis gebonden beroepen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak. Indien er een gevellijn is aangegeven, moeten de woningen in of maximaal 5 meter uit die gevellijn worden gebouwd.

De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen 7 respectievelijk 11 meter. Ook is het toegestaan, bijbehorende bouwwerken zoals uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te bouwen, mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde voorwaarden in de regels van dit uitwerkingsplan. Verder is in de woonbestemming opgenomen dat het gedeelte van het perceel voor de voorgevel na het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aangemerkt wordt als de bestemming “Tuin”, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan "Zuidplas – West, Zevenhuizen-Zuid 2”.

4.5 Overgangs- en slotregels

In het hoofdstuk “Overgangs- en slotregels” (hoofdstuk 4 van de regels) komt het volgende artikel voor.

“Slotregel”

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

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Exploitatieplan en kostenverhaal

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Dit artikel is ook van toepassing op een uitwerkingsplan.

Voor de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met de gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (een combinatie van AM, Amvest, ASR, Heijmans en Woonbron), Synchroon en Thunnissen. Per deelgebied sluiten deze partijen een deelovereenkomst, welke is aan te merken als een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarmee is het kostenverhaal voor die gronden anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet benodigd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Voorbereidingsfase

Vooraankondiging

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

Inspraak

De gemeente kan op basis van haar gemeentelijke inspraakverordening beslissen een bestemmingsplan voor inspraak vrij te geven.

Het voorliggende uitwerkingsplan betreft een uitwerking van het geldende bestemmingsplan “Zuidplas West, Zevenhuizen-Zuid 2”. Inspraak heeft in het kader van dat plan, het moederplan, reeds plaatsgevonden. Bovendien wordt in de procedure van dit uitwerkingsplan bij de ontwerpfase opnieuw de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Besloten is derhalve om in dit geval geen inspraakprocedure te voeren.

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of aanverwant ruimtelijk plan overleg plegen met de wettelijke overlegpartners. In dat kader is hen het ontwerpuitwerkingsplan voor advies toegezonden.

Van de wettelijke overlegpartners zijn de gemeente Lansingerland, de provincie Zuid-Holland, Dunea en Rijkswaterstaat akkoord met onderhavig plan. Van de Omgevingsdienst Midden-Holland en van de Veiligheidsregio Hollands Midden zijn reacties ontvangen. Beide overlegpartners zijn akkoord. De Veiligheidsregio adviseert in algemene zin om de brandweer te blijven betrekken bij de opvolgende ontwikkelfases. De gemeente Waddinxveen heeft formeel geen reactie ingediend maar wel advies gegeven. De ontvangen overlegreacties en het advies van de gemeente Waddinxveen zijn betrokken bij de verdere procedure.

5.2.2 Ontwerpfase

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

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende de termijn van ter inzagelegging konden belanghebbenden schriftelijk en/of mondeling zienswijzen kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

5.2.3 Vaststellingsfase

Het uitwerkingsplan zal binnen 8 weken na terinzagelegging door burgemeester en wethouders worden vastgesteld.

Het vaststellingsbesluit en het uitwerkingsplan worden vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend of tegen die onderdelen die burgemeester en wethouders gewijzigd hebben vastgesteld.