

Toelichting

Bestemmingsplan “Zuidplas – West” Uitwerkingsplan “Zevenhuizen – Zuid, Fase 2A”

Planstatus: Vastgesteld

Datum: 8 juli 2015

Planidentificatie: NL.IMRO.1892. UpZevenhZuidfase2a-Va01

Auteur: KuiperCompagnons 

Inhoudsopgave van de toelichting

1 Inleiding	1
1.1 Doel.....	1
1.2 Bestaande situatie	1
1.3 Planbeschrijving	3
1.4 Leeswijzer	6
2 Beleid	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	9
3 Omgevingsaspecten	10
3.1 Inleiding.....	10
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	10
3.3 Bodem.....	11
3.4 Flora en fauna	14
3.5 Geluid.....	16
3.6 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	19
3.7 Luchtkwaliteit.....	19
3.8 Externe veiligheid	22
3.9 M.E.R.	25
3.10 Water.....	26
3.11 Duurzaamheid	30
4 Juridische toelichting	32
4.1 Algemeen	32
4.2 Wijze van bestemmen	32
4.3 Inleidende regels	33
4.4 Bestemmingsregels	33
4.5 Overgangs- en slotregels.....	34

5 Uitvoerbaarheid	36
5.1 Economische uitvoerbaarheid	36
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: ODMH, Natuurtoets realisatie Zevenhuizen-Zuid fase 2a, 5 november 2014

Bijlage 2: ODMH, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Woningbouwlocatie
Zevenhuizen-Zuid fase 2A, nr. 2014176351, 11 november 2014

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

Bijlage 4: Hoofdstructuur watergangen

Bijlage 5: Duurzaamheidsplan fase 2a

1 Inleiding

1.1 Doel

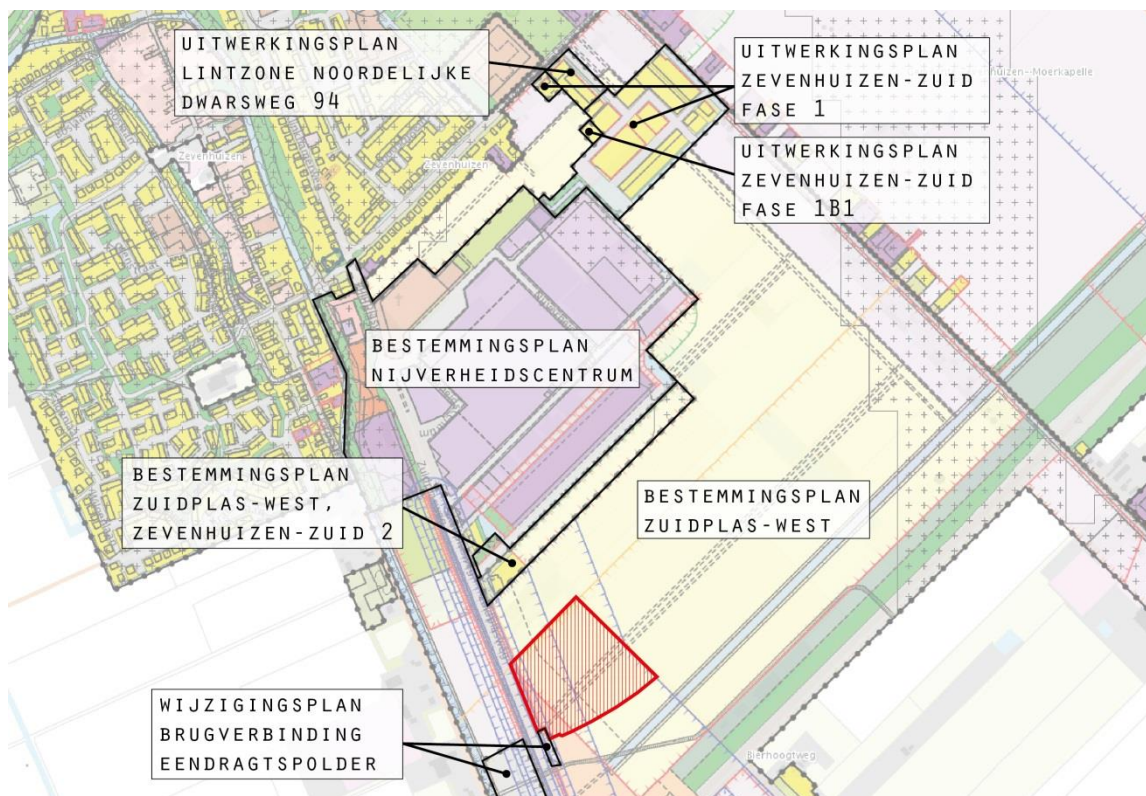
Het doel van uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid, Fase 2A" is het bieden van een juridisch-planologisch kader waarbinnen de realisatie van de volgende fase van Zevenhuizen-Zuid mogelijk is.

Het geldende bestemmingsplan "Zuidplas – West" biedt de grondslag voor het opstellen van het uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan is dus geen nieuw bestemmingsplan, maar treedt als het ware in de plaats van een gedeelte van het geldende bestemmingsplan.

1.2 Bestaande situatie

Vigerend

In het plangebied is het bestemmingsplan "Zuidplas – West" van kracht. Aan de zuidwestzijde van het plangebied grenst het uitwerkingsplangebied aan het wijzigingsplan "Brugverbinding Eendragtspolder" (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.

Hoewel delen van het bestemmingsplan "Zuidplas – West" door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd¹ zijn, biedt dit plan de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van een deel van de Zuidplaspolder. In het plan zijn aan grote delen van het te ontwikkelen gebied, uit te werken bestemmingen toegekend. Daar mag pas worden gebouwd als burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan hebben vastgesteld. Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt voor "Zevenhuizen-Zuid, Fase 2A" toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichtingen in artikel 17 ("Woongebied – Uit te werken 1") en voor een klein deel artikel 16 ("Gemengd – Uit te werken") van het bestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle". 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, ten zuiden van het bedrijventerrein "Nijverheidscentrum" (zie afbeelding 1.3). Het gebied wordt begrensd door de Bierhoogtweg aan de noordoost en -noordwestzijde, door de Zuidplaspweg aan de zuidwestzijde en door de toekomstige hoofdroute door Zevenhuizen-Zuid aan de zuidoostzijde. Verder ten zuiden van het plangebied is de N219 gelegen. De kavels kadastraal bekend bij de gemeente Zevenhuizen, sectie E, nummers 1415 en 1416, zijn in eigendom van Thunnissen en Vestia. De toekomstige hoofdroute die dit plangebied begrenst, doorsnijdt deze kavels. Het deel van deze kavels aan de andere zijde behoort tot een latere fase, evenals de gronden aan de andere zijde van de Bierhoogtweg.



Afbeelding 1.2.: het plangebied van dit uitwerkingsplan aangegeven in een luchtfoto. Bron luchtfoto: Bing maps.

¹ Plandeel vernietigd bij uitspraak RvS d.d. 10 augustus 2011 – 200906804/1/R1) – rechtsgevolgen blijven in stand.

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, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle" er één is. De ontwikkeling van de Zuidplaspolder zal de komende decennia plaatsvinden. Met het onderhavige uitwerkingsplan wordt de start van het tweede deelgebied binnen Zevenhuizen-Zuid gefaciliteerd. Het eerste deelgebied, "Zevenrozenhof" genaamd, is gesitueerd op de hoek van de Noordelijke Dwarsweg en de Knibbelweg. Hier wordt inmiddels volop gebouwd en circa de helft van de woningen is ondertussen opgeleverd.

Zevenhuizen-Zuid

Zevenhuizen-Zuid is samen met de "Jonge Veenen" 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 toekomstige wijk zal ongeveer 58 hectare beslaan en zal gefaseerd worden uitgevoerd, waarbij elke fase een cluster van circa 100 woningen vormt. 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 tweede fase van Zevenhuizen-Zuid mogelijk gemaakt. De eerste fase, "Zevenrozenhof", sloot direct aan bij de kern Zevenhuizen. Met de ontwikkeling van fase 2A wordt de stap naar de andere zijde van het Nijverheidscentrum gemaakt. Deze nieuwe fase ligt direct aan de Zuidplaspolder en vormt daarmee niet alleen de hoofdentree van de nieuwe wijk, maar van heel Zevenhuizen. Het gebied wordt verder omsloten door de Bierhoogtweg en de toekomstige hoofdontsluiting van Zevenhuizen-Zuid. Deze hoofdontsluiting zal middels een nieuw aan te leggen rotonde worden aangesloten op de Zuidplaspolder. Deze rotonde zal aan de andere zijde het recreatiegebied "Eendragtspolder" ontsluiten. Hiervoor zal in 2016 een nieuwe brug over de Ringvaart worden opgeleverd. De recreatieve uitlooptmogelijkheden van Zevenhuizen-Zuid zijn hiermee uitstekend te noemen. Het stedenbouwkundig plan voor deze buurt wordt weergegeven in afbeelding 1.3. De opzet van het uitwerkingsplan is dusdanig flexibel dat binnen de uitgeefbare delen geschoven kan worden met woningtypen. De openbare ruimte staat vast.



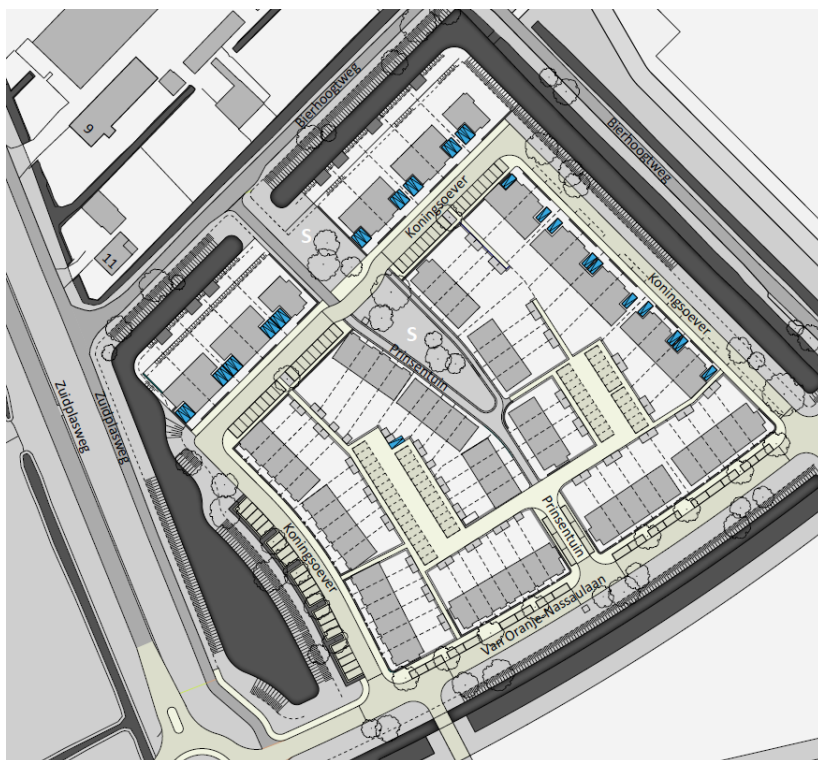
Afbeelding 1.3.: Stedenbouwkundig plan Zevenhuizen-Zuid, Fase 2A.

De Bierhoogtweg zal in de toekomst onderdeel gaan uitmaken van een fietsroute. Ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit hiervan en onder andere voldoende waterberging zal de sloot langs de Bierhoogtweg bij de ontwikkeling van fase 2A worden verbreed en worden doorgetrokken langs de Zuidplas-weg, waar een forse waterpartij tussen de Zuidplasweg en de tweede fase wordt aangelegd. De bestaande sloot heeft nu nog vrij steile hellingen. Minimaal de helft hiervan krijgt een veel flauwer talud (1:3) om zodoende natuurvriendelijke oevers te realiseren.

Centraal in de nieuwe woonbuurt ligt een groene autovrije ruimte welke door rijwoningen wordt omsloten. Deze groene ruimte wordt doorgezet aan de overzijde van de nieuwe woonstraat, waar deze aansluit op de Bierhoogtweg. Aan de noordwestzijde van de woonbuurt staat het wonen aan het water centraal; hier worden vrijstaande en halfvrijstaande woningen gerealiseerd, met een tuin aan het water. De woningen aan de noordwestzijde zijn juist met de voorzijde naar het water gericht. Hier staat een statig karakter centraal. De woningen aan de zijde van de Zuidplasweg richten zich op de nieuw aan te leggen waterpartij. Voor deze woningen en de eerste woning op de hoek is een hogere waarde procedure noodzakelijk, vanwege de geluidsproductie van de Zuidplasweg. Door hier te kiezen voor rijwoningen wordt het achterliggende gebied afgeschermd van verkeersgeluid, zonder verdere maatregelen te hoeven nemen. Voor fase 2A is de parkeernorm voor "matig

stedelijk gebied" uit de CROW van toepassing. In het stedenbouwkundig plan wordt er vanuit gegaan dat ten behoeve van vrijstaande woningen en halfvrijstaande tweekappers ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij geschakelde tweekappers dient ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is vastgelegd in de regels.

Op onderstaande afbeelding zijn deze parkeerplaatsen blauw weergegeven. Rijwoningen parkeren in het openbaar gebied. Ook het bezoekersparkeren wordt in het openbaar gebied afgewikkeld. Centraal in het plangebied worden 2 centrale parkeerkoffers gerealiseerd. De centrale groenvoorziening is uiteraard autovrij. Aan de hoofdonthoudingsweg worden langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de noordoostzijde van het plangebied wordt er voor rijwoningen vanuit gegaan dat er op straat geparkeerd wordt. Dit is passend binnen de inrichtingsprincipes van 30 km/h. Aan de noordwestelijke en zuidwestelijke zijde worden haakspaarkeerplaatsen gerealiseerd.



Afbeelding 1.4.: parkeren op eigen terrein

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 2a" 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 is opgenomen als bijlage bij de regels van dit uitwerkingsplan. Bij de vormgeving van de woningen dient derhalve zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de eisen uit het beeldkwaliteitplan.

Fase 2a maakt deel uit van een gebied dat wat beeld betreft op zich zelf staat. Beeldbepalende structuren, zie hiervoor het beeldkwaliteitplan, zijn de toekomstige hoofdontsluitingsweg en de Zuidplasweg.

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).

Bestemmingsplan "Zuidplas – West" –
Uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid, Fase 2A"
Toelichting
Vastgesteld, 8 juli 2015

2 Beleid

Omdat in de toelichting van het vigerende moederplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle" uitgebreid is ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden, wordt daarnaar in dit uitwerkingsplan korthedshalve verwezen.

Na de vaststelling van het moederplan in 2009 zijn er wel diverse 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 Mobiliteit (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 moederplan 'Zuidplas-West'. 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. Daarmee voldoet het plan aan de eerste stap van de ladder.

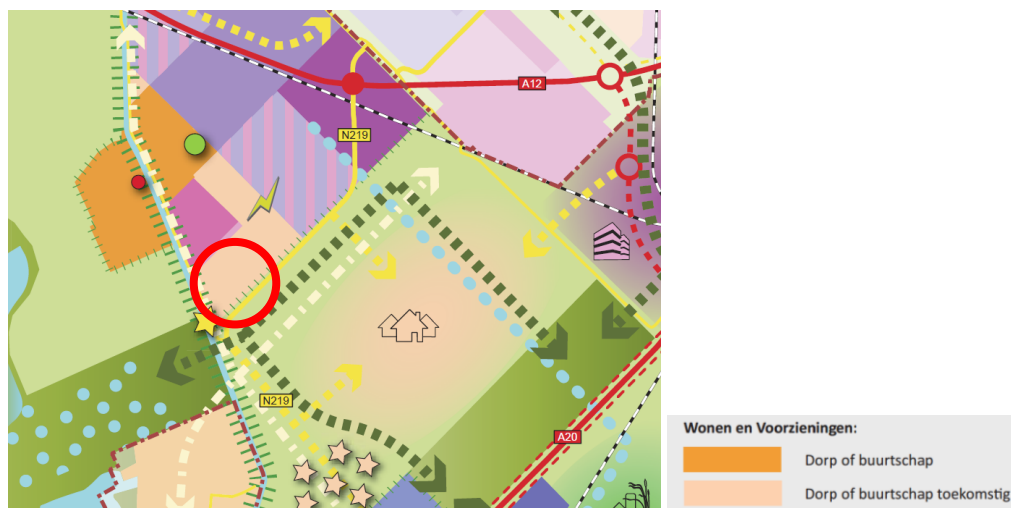
De tweede stap in de ladder voor duurzame verstedelijking bepaalt dat de behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt voorzien binnen het bestaande stads- en dorpsgebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Indien de stedelijke ontwikkeling 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' 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.

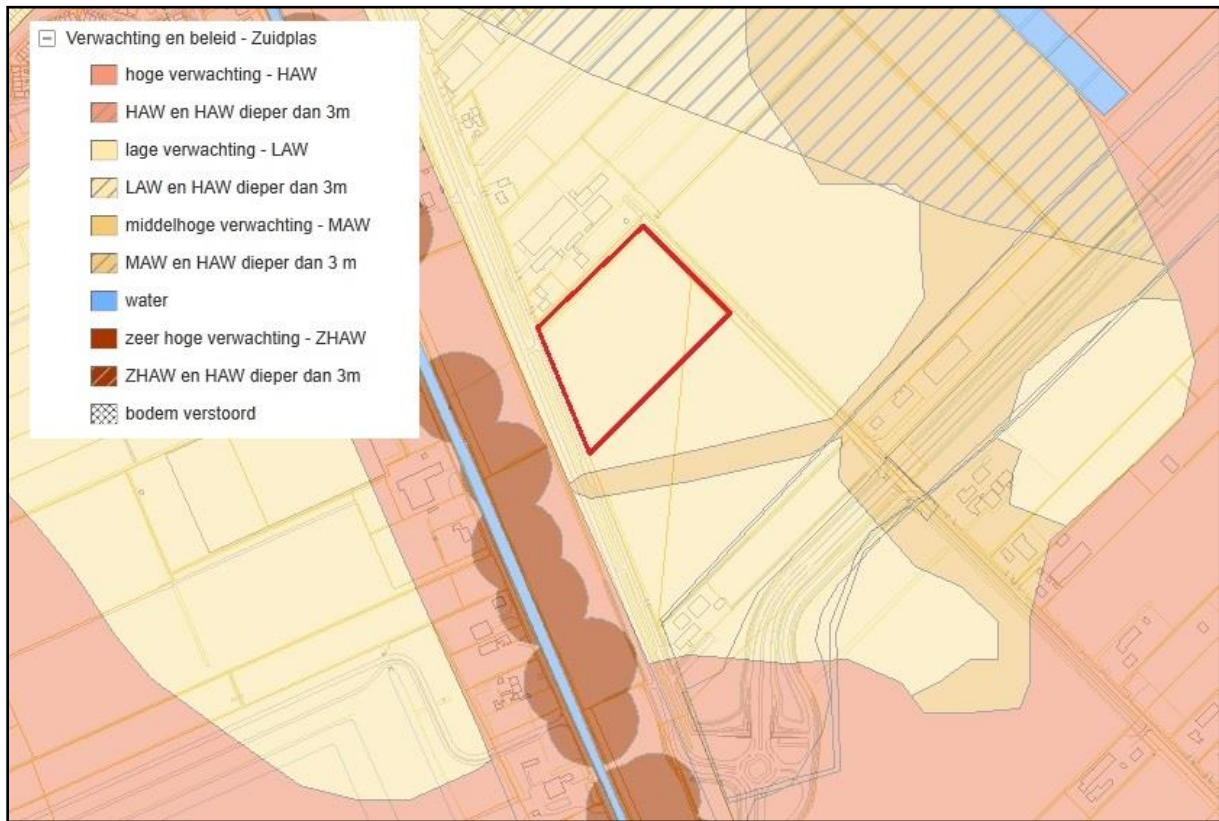
3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

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 taken in het kader van de Wamz behelzen o.a. het integreren van archeologie in de RO-procedures (zoals vergunningen en projectbesluiten) en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen (art. 38 en 41 Wamz). 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 regels 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 per 23 november 2010 vastgesteld beleid. Aan de hand van de hiervan onderdeel uitmakende archeologische verwachtingen- en beleidskaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Een onderzoeksverplichting geldt voor gebieden met een zeer hoge, hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting. Bij de evaluatie van de beleidsadvieskaart is op 23 juli 2013 besloten dat er geen onderzoeksverplichting meer geldt voor gebieden met een lage archeologische verwachting.

3.2.2 Onderzoek



Abbeelding 3.1: Archeologische verwachtingen en beleidskaart Zuidplas, plangebied in rood aangeduid

Binnen onderhavig uitwerkingsplangebied zijn tot op heden geen archeologische resten bekend. In het plangebied komt een lage archeologische verwachtingswaarde voor. Op basis van de beleidsadvieskaart is dit vertaald in het volgende beleid:

Lage archeologische verwachting: archeologisch onderzoek is niet verplicht. Er hoeft ook geen dubbelbestemming voor archeologische waarden te worden opgenomen.

3.2.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Er zijn geen beperkingen voor de vaststelling van dit uitwerkingsplan. Er zijn in het uitwerkingsplan geen dubbelbestemmingen opgenomen.

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

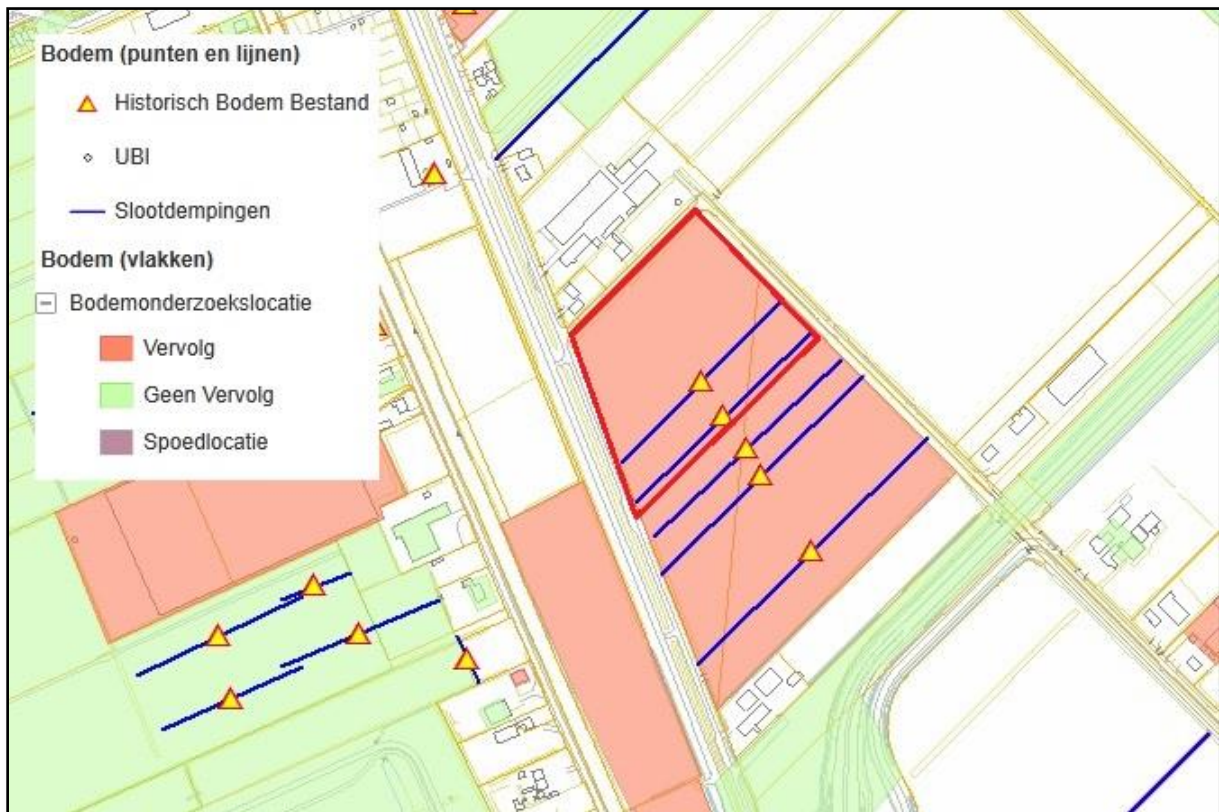
Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding. Na goedkeuring door de Omgevingsdienst Midden-Holland kan de sanering doorgang 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. 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 een (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Dit bodemonderzoek is ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

3.3.2 Onderzoek

Van het plangebied is met behulp van het Bodem Informatie Systeem (BIS) alle bij de Omgevingsdienst bekende informatie verzameld over de onderwerpen:

- ♦ Voormalige bedrijven (HBB);
- ♦ Huidige bedrijven;
- ♦ Ondergrondse tanks;
- ♦ (Sloot)dempingen (Bio-s);
- ♦ Bodemonderzoekslocaties;
- ♦ Bodemkwaliteitskaart en grondstromenbeleid.

De beoordeling van het ruimtelijke plan beperkt zich tot het plangebied en de ontwikkellocaties. Bij bodemonderzoek ten behoeve van ontwikkelingen dienen, conform NEN 5725, ook omliggende percelen te worden betrokken.



Afbeelding 3.2: bodeminformatie plangebied Zevenhuizen-Zuid 2A, plangebied met rood aangeduid

Tanks

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat er binnen het plangebied geen voormalige ondergrondse tank bekend is bij de Omgevingsdienst Midden-Holland.

(Voormalige) bedrijven

Uit het voormalige bedrijvenbestand (HBB) van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er in het verleden binnen het plangebied geen activiteiten aanwezig zijn geweest waar potentieel bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd. Uit de BIS-toets blijkt dat er binnen het plangebied geen bedrijven zijn gevestigd.

Gedempte sloten

Uit het bestand met slootdempingen blijkt dat er in het verleden binnen het plangebied sloten zijn gedempt. Binnen het plangebied betreft dit twee sloten. Deze zijn gesaneerd (week 49 van 2014) middels een BUS-melding (Arnicon, rapportnummer P14-079-P, d.d. 2 oktober 2014). Zie voor meer informatie onder 'bodemonderzoekslocaties'.

Bodemonderzoekslocaties

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat binnen of overlappend met het plangebied één bodemonderzoekslocatie aanwezig is. In onderstaande tabel wordt deze onderzoekslocatie besproken.

Onderzoekslocatie	Conclusie	Vervolgactie
Bierhoogtweg ongenummerd (ZH16609124)	Verkenkend en aanvullend onderzoek (rapportnummer BOZ80585-A, d.d. 10 juli 2008): Uit het onderzoek blijkt dat er op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK ter plaatse van de voormalige sloot. Daarnaast is ter plaatse van een dam sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink en asbest. De verontreinigingen zijn buiten het huidige plangebied gelegen. Echter bij ontwikkeling van deze gebieden dient onderstaande te worden uitgevoerd. BUS-melding (Arnicon, rapportnummer P14-079-P, d.d. 2 oktober 2014): In het meldingsformulier is aangegeven dat de verontreinigingen zullen worden ontgraven tot aan de achtergrondwaarden.	Voldoende onderzocht, wel vervolgacties: 1. Actualiseren van verkennend en aanvullend onderzoek middels actualiserend historisch onderzoek. 2. De sanering is in week 49 van 2014 uitgevoerd.

Tabel: Bodemonderzoekslocaties

Aanvullend informatie bodemonderzoekslocatie

Het laatste uitgevoerde onderzoek is, zoals hierboven beschreven, uit 2008. Het onderzoek is verouderd en in principe dient een actualiserend historisch onderzoek uitgevoerd te worden. De locatie betreft een weiland, waar de afgelopen jaren alleen maaierwerkzaamheden zijn uitgevoerd. De locatie zal binnenkort opgehoogd worden met gebiedseigen grond en grond die afkomstig is van de locaties "Zevenrozenhof" en "Jonge Veenen".

3.3.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Het plangebied is geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling. In week 49 is er een sanering volgens BUS uitgevoerd. De bodemverontreiniging is gesaneerd. Daarnaast zal het gebied binnenkort worden opgehoogd met grond die geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Er zijn geen vervolmaatregelen noodzakelijk op het gebied van bodem.

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 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 Compensatiebeginsel 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 Ecologische Hoofdstructuur-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 29 oktober 2014. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen van dit onderzoek. De volledige quickscan is in bijlage 1 opgenomen.

3.4.2 Gebiedsbescherming

De beoogde planlocatie ligt ten zuidoosten 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 de Ecologische hoofdstructuur (EHS) bedraagt ongeveer 180 meter. De binnen de provinciale Verordening ruimte 2014 (onderdeel van het VRM) beschermde 'belangrijke weidevogelgebieden' liggen op een afstand van ten minste 6 kilometer. Gezien de lokale aard van de ingreep worden effecten op beschermde natuurgebieden uitgesloten.

3.4.3 Soortbescherming

Voorkomen en effectbeoordeling

In het plangebied zijn de (strikt) beschermde rugstreeppad, kleine modderkruiper, bittervoorn en enkele algemene broedvogels te verwachten. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) om effecten op broedvogels uit te sluiten. Omdat effecten op rugstreeppadden en vissen niet uitgesloten kunnen worden, dient de aanwezigheid van deze soorten te worden geïnventariseerd. De voorgenomen werkzaamheden dienen ten aanzien van de algemene vogelsoorten te worden uitgevoerd volgens goedgekeurd werkprotocol om effecten op deze beschermde soorten te voorkomen.

Nader onderzoek

Het uitgangspunt van de Flora- en faunawet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat alles wat schadelijk is voor bedreigde soorten verboden is. Het uitsluiten van effecten is alleen mogelijk op basis van voldoende en actuele gegevens. In dit geval zijn negatieve effecten op soorten mogelijk en is daarom nader onderzoek naar de aanwezigheid van deze soorten noodzakelijk voordat het plan wordt uitgevoerd. Ook bij het aanvragen van een eventuele ontheffing of indienen van een mitigatieplan dient de aanwezigheid van de betreffende soort aangetoond te worden. Hierbij geldt een omgekeerde bewijslast waarbij de initiatiefnemer verantwoordelijkheid draagt.

Nader onderzoek naar de rugstreeppad en de beschermde vissensoorten wordt uitgevoerd volgens de werkwijze van de soortenstandaard van de rugstreeppad, kleine modderkruiper en de bittervoorn (RVO, 2014a; RVO, 2014b; RVO, 2014c). Deze schrijft voor dat middels drie luisterrondes in de avonden in de maanden april, mei en midden juli om de aan- of

afwezigheid van de rugstreeppad kan worden aangetoond (RVO, 2014a). Het vissenonderzoek kan jaarrond, onder gunstige omstandigheden, worden uitgevoerd (RVO, 2014b; RVO, 2014c).

Uitvoerbaarheid uitwerkingsplan

Wanneer op basis van het nader onderzoek de aanwezigheid van de rugstreeppad en/of de (strikt) beschermde vissen in het plangebied blijkt, is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Op basis van recent verleende ontheffingen voor ruimtelijke ontwikkelingen, en de door het bevoegd gezag opgestelde soortenstandaard, is het redelijkerwijs aannemelijk dat voor dit voornemen een ontheffing kan worden ontvangen. Daarbij zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk, waarmee negatieve effecten op de (strikt) beschermde soorten worden voorkomen. De volgende maatregelen zijn hier voorbeelden van, en deze zijn afkomstig van recent verleende ontheffingen en de soortenstandaard van deze soorten (RVO, 2014a; RVO, 2014b; RVO, 2014c; RVO, 2014d; RVO, 2014e):

- Voorafgaand aan het dempen moet tijdig nieuw water in of aangrenzend aan leefgebied van bestaande populaties, gemaakt worden. Dit nieuwe water moet functioneren als leefgebied voor een vergelijkbaar aantal rugstreeppadden en vissen zoals die aanwezig waren voor het dempen.
 - Voor de rugstreeppad kan dit in de vorm van voortplantingspoelen, zoals een ondiepe betonnen bak gevuld met water. Ook de reeds geplande oevers in het plangebied kunnen geschikt gemaakt worden als voortplantingshabitat.
 - Het functioneren van een nieuwe watergang als leefgebied voor de vissen wordt bespoedigd door (een deel van) de aanwezige modderbodem en vegetatie van de te dempen watergang te verplaatsen naar de nieuw aangelegde watergang, en de oevers flauw te laten aflopen (talud van 1:3 tot 1:5). In principe moet evenveel nieuw habitat worden gerealiseerd als dat er verdwijnt door de werkzaamheden. De reeds geplande oevers in het plangebied kunnen geschikt gemaakt worden als leefgebied voor de vissen.
- De werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de kwetsbare periodes van de relevante (strikt) beschermde soorten, te weten de voortplantings- en winterperiodes.
- Nabij het voortplantingshabitat van de rugstreeppad dient ook geschikt landhabitat te worden gerealiseerd voor deze soort. Dit kan door het aanbrengen van vergraafbare hopen zand en/of puin, en het plaatsen van boomstammen, stobben en struiken. De tuinen rond de woningen in het plangebied kunnen hier ook onderdeel van uitmaken.

3.4.4 Conclusie

Voor wat betreft het aspect 'Ecologie' kan het uitwerkingsplan worden vastgesteld. Voor de uitvoering gelden de aandachtspunten zoals die hierboven zijn benoemd.

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 Wegverkeerslawaaï

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 rijksnelheid van 50 km/uur of hoger, wettelijke onderzoekszones hebben. Indien er binnen deze zones een nieuwe geluidsgevoelige functie juridisch-planologisch wordt mogelijk gemaakt, dient er een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt overschreden, zal er een hogere grenswaarde vastgesteld moeten 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, bijlage 2). Tevens is berekend wat de cumulatieve geluidsbelasting van wegverkeerslawaaï op het onderzoeksgebied is.

De rekenresultaten zijn weergegeven middels rekenpunten. Ter illustratie is uit het akoestisch onderzoek de figuur die betrekking heeft op de Zuidplaspweg overgenomen. De Zuidplaspweg is de enige weg met een maximumsnelheid van tenminste 50 km/uur die relevant is voor dit plangebied en daarmee het meest van belang voor het akoestisch onderzoek.

Bestemmingsplan "Zuidplas – West" –
 Uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid, Fase 2A"
 Toelichting
 Vastgesteld, 8 juli 2015



Afbeelding 3.3: Resultaten Zuidplasweg inclusief 5 dB aftrek

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er voor 20 woningen Hogere Waarden dienen te worden aangevraagd als gevolg van de geluidbelasting van de Zuidplasweg. De vast te stellen Hogere Waarden liggen tussen de 49 dB en 52 dB. Maatregelen aan de bron en maatregelen in het overdrachtsgebied stuiten op financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige bezwaren.

Voorwaarde voor deze Hogere Waarden is dat bij de dichtst bij de weg gelegen twee onder een kapper de zijgevel doof dient te worden uitgevoerd. Om deze maatregel zeker te stellen is hiervoor een aanduiding opgenomen op de verbeelding.

De gevelisolatie voor de nieuwe woningen dient te worden bepaald op basis van de gecumuleerde geluidsbelasting van de aanwezige zoneplichtige wegen. Bij de bepaling hiervan zijn ook de relevante 30 km-wegen (in casu de toekomstige ontsluitingsweg voor Zevenhuizen-Zuid) meegenomen in de gecumuleerde geluidsbelasting.

Op basis van de gecumuleerde geluidsbelasting en de binnennorm van 33 dB is de benodigde gevelwering bepaald. Alleen woningen waarbij de gecumuleerde geluidsbelasting méér dan 53 dB bedraagt behoeven in dit onderzoek te worden betrokken.

In totaal 29 woningen ondervinden een gecumuleerde geluidsbelasting van méér dan 53 dB. De gecumuleerde geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 59 dB. De benodigde gevelwering bedraagt hierbij 26 dB. Dit is relevant voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Het stedenbouwkundig plan is dusdanig van opzet, dat de rijwoningen die gericht zijn op de Zuidplaspweg een geluidwerende functie hebben voor het achterliggende gebied.

3.5.4 Conclusie

Voor wat betreft het aspect 'Geluid' kan het uitwerkingsplan worden vastgesteld. Het Hogere Waardenbesluit ten behoeve van wegverkeerslawaaï wordt voor de vaststelling van het uitwerkingsplan vastgesteld.

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 betekende mate (luchtkwaliteitseisen) en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) bevatten grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in onderstaande tabel. Voor NO₂ geldt dat pas vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

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.

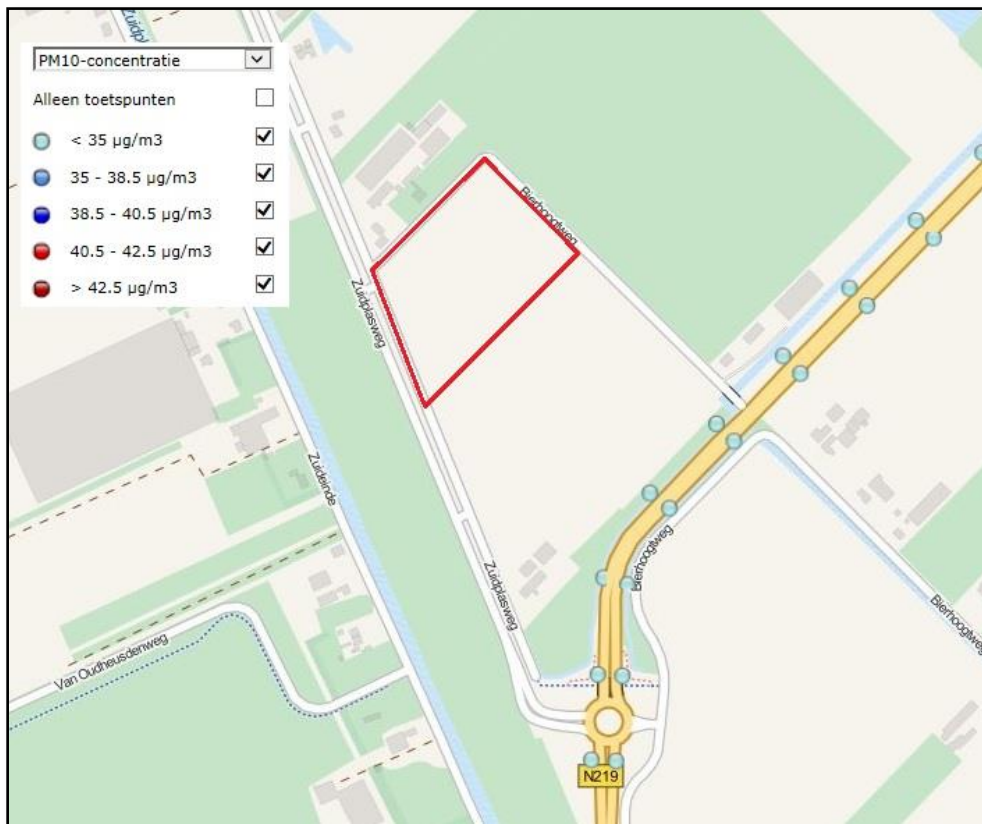
Tevens is in het Besluit NIBM, art.5 een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan.

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 NO₂ en PM₁₀ te geven is gekeken naar de berekeningen van de Monitoringstool 2013 over het jaar 2020. Dit ter toetsing of voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat voor de voorgenomen ontwikkeling. De Monitoringstool brengt jaarlijks de luchtkwaliteit in Nederland in beeld en is beschikbaar gesteld via: <http://www.nsl-monitoring.nl/>.





Afbeelding 3.5: PM₁₀ concentratie 2020, plangebied is globaal omkaderd met rood

Uit de Monitoringstool (afbeeldingen 3.4 en 3.5) blijkt dat de concentraties NO₂ en PM₁₀ 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 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Het Bevi, Bevb en RNVGS worden naar verwachting medio 2015 vervangen door het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). 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 2A' 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.

Naast het plangebied is de Zuidplasweg gelegen. Met de verlegging van de N219 is deze weg geen doorgaande route meer. Wel moet het tankstation aan de Swanlaweg 1 worden bevoorrad. Uit de berekeningen die zijn gedaan naar aanleiding van de tellingen eind 2008 (nog uitgaande van doorgaande route door Zevenhuizen) blijkt dat er geen PR 10⁻⁶ contour ontstaat buiten de weg en het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Bij het berekenen van het groepsrisico is al rekening gehouden met de ontwikkeling Zevenhuizen-Zuid. Ten oosten van het plangebied is de N219 gelegen. De N219 is op meer dan 200 meter afstand gelegen.

Transport over het spoor

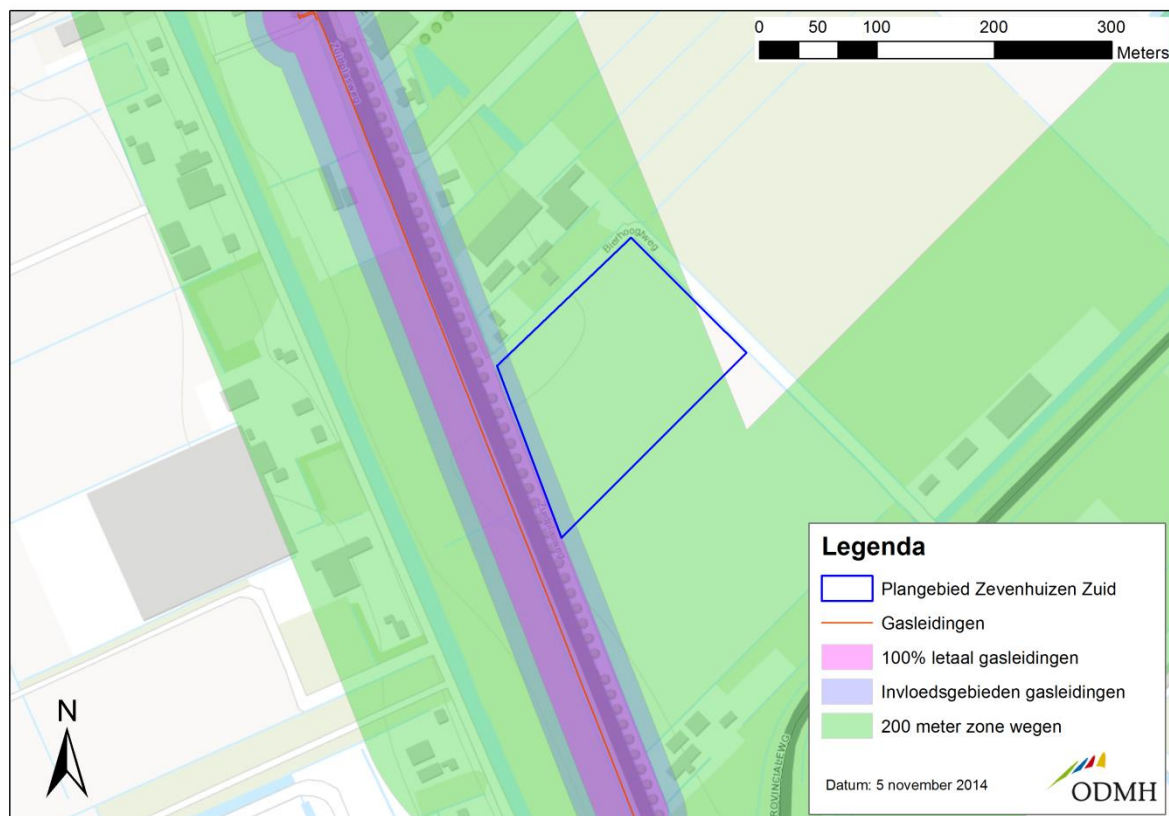
In de nabijheid van het plangebied is geen spoorweg gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

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 (W-521-25) gelegen. Het invloedsgebied van deze aardgasleiding is 45 meter (zie afbeelding 3.6). Binnen deze afstand worden geen woningen gerealiseerd als gevolg van dit uitwerkingsplan. Deze gasleiding vormt dus geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.



Afbeelding 3.6: Externe Veiligheidskaart, het plangebied is globaal omkaderd met blauw.

Verantwoording Groepsrisico

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen, buisleidingen spoor- en vaarwegen gelegen, die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen voor het plangebied. Alleen de Zuidplasweg is relevant in verband met externe veiligheid.

Het plaatsgebonden risico in verband met de Zuidplasweg vormt geen belemmering voor het plangebied.

Het groepsrisico in verband het transport van gevaarlijke stoffen over Zuidplaspweg is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (rekening houdend met de ontwikkeling van Zevenhuizen Zuid).

In verband met de verantwoording van het groepsrisico moeten de volgende maatregelen worden genomen (zie ook de Visie EV Zuidplas, paragraaf 5.4):

- ♦ Voldoende opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen volgens de praktijkrichtlijn "Bluswatervoorziening" van de Veiligheidsregio Hollands-Midden;
- ♦ Goede bereikbaarheid volgens praktijkrichtlijn 'Bereikbaarheid' van de Veiligheidsregio Hollands-Midden;
- ♦ Woningen uitvoeren met afschakelbare ventilatie, zodat deze bij een toxisch incident kan worden uitgeschakeld toxisch gasen niet naar binnen worden gezogen.

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Zuidplas hebben kennis genomen van de inhoud van deze rapportage en achten het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

3.8.3 Conclusie

Het uitwerkingsplan kan voor wat betreft het aspect 'Externe Veiligheid' worden vastgesteld. De in de verantwoording groepsrisico voorgestelde maatregelen zijn in de nadere uitwerking van het plan als vaststaand uitgangpunt meegenomen.

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 activiteiten 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 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

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het Waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en

de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- de waterkwaliteit voldoet ten minste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven voldoende worden gewaarborgd;
- het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

Het Waterbeheerplan HHSK 2010-2015 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 waterhuishoudingsstelsel 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 hoofdwatgangen 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 hoofdwatgangen en overige watgangen 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 Zuidplaspweg 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 droogtelegging 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 2015 en 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 m³ /ha en is afhankelijk van het oppervlak en de droogtelegging. (verschil tussen maaiveld en waterpeil) De compensatie eis voor het plangebied is minimaal 5% van de toename van verhard oppervlak. Tevens zal de compensatie eis van 4600 m² vanuit het Nijverheidscentrum worden ingevuld.

De structuur van de hoofdwatgangen en overige watgangen 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 vrijerval leidingen op het rioolgemaal geloosd. Aan de randen van het gebied zal de afvoer van vuilwater met behulp van minigemalen plaatsvinden. Het te stichting rioolgemaal lost 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 stelt dat de huidige en toekomstige waterlichamen in de Zuidplaspolder in 2015 moeten voldoen aan het Goed Ecologisch Potentieel. 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

Hoofdwatgangen

Hoofdwatgangen 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 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 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).

De omgevingsvergunning voor de woningen in fase 2a is door de beide ontwikkelaars (Thunnissen en de GOM Zuidplaspolder) in 2014 aangevraagd. Hiermee hebben de woningen binnen het plan in basis een EPC van 0,6. Gestreefd wordt echter naar een duurzaamheidsniveau dat 20% hoger ligt dan de EPC norm van 0,6. Dit willen de partijen verwezenlijken middels een divers pakket aan duurzaamheidsopties waarmee de kopers zelf hun woning kunnen verduurzamen. De aangeboden opties verhogen het comfort van de woning op duurzame wijze. Denk hierbij aan vloerverwarming en koeling via een warmtepomp of extra zonnepanelen welke de elektriciteitsrekening terug dringen. De duurzaamheidsopties worden via de digitale portals aangeboden, tezamen met bouwkundige opties als uitbouwen, erkers, dakkapellen, et cetera.

Op basis van ervaring wordt verwacht dat circa 20% van de kopers de duurzaamheidsopties zal kiezen. Op basis van deze verwachting wordt de duurzaamheidsambitie consumentgericht ingevuld.

Voor de ontwikkeling van de woningen in fase 2a 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, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle” (ook wel ‘het moederplan’ genoemd). De regels van het bestemmingsplan “Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle” 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, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle" 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, drie aanvullende begrippen verklaard. Met het begrip "peil" wordt het vloerpeil van de nieuwe woningen bedoeld.

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 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".

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 op 5 november 2014 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". 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. Er zijn geen overlegreacties ontvangen.

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 terinzagelegging hebben belanghebbenden schriftelijk en/of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

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 terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend of tegen die onderdelen die burgemeester en wethouders gewijzigd hebben vastgesteld.

