

 Gemeente Zuidplas

 Bestemmingsplan “Zuidplas West” -  
*uitwerkingsplan “Zevenhuizen-Zuid fase 1”*

 Vastgesteld



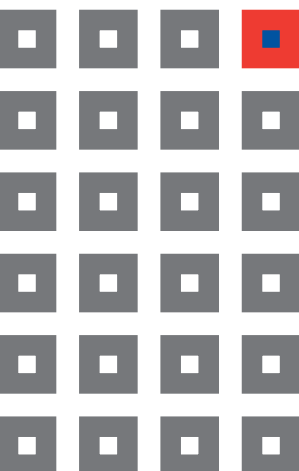
15 oktober 2013



Gemeente Zuidplas

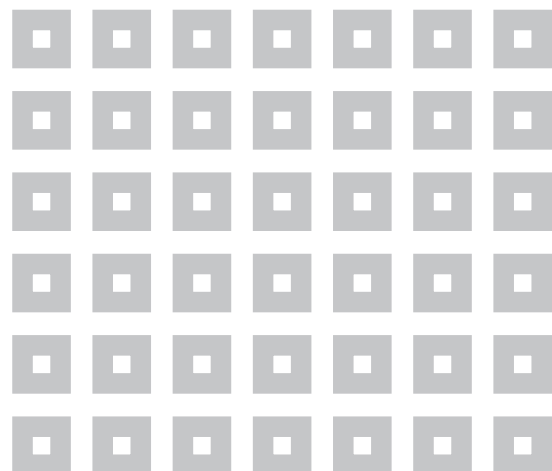
## Bestemmingsplan “Zuidplas West” - uitwerkingsplan “Zevenhuizen-Zuid fase 1”

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



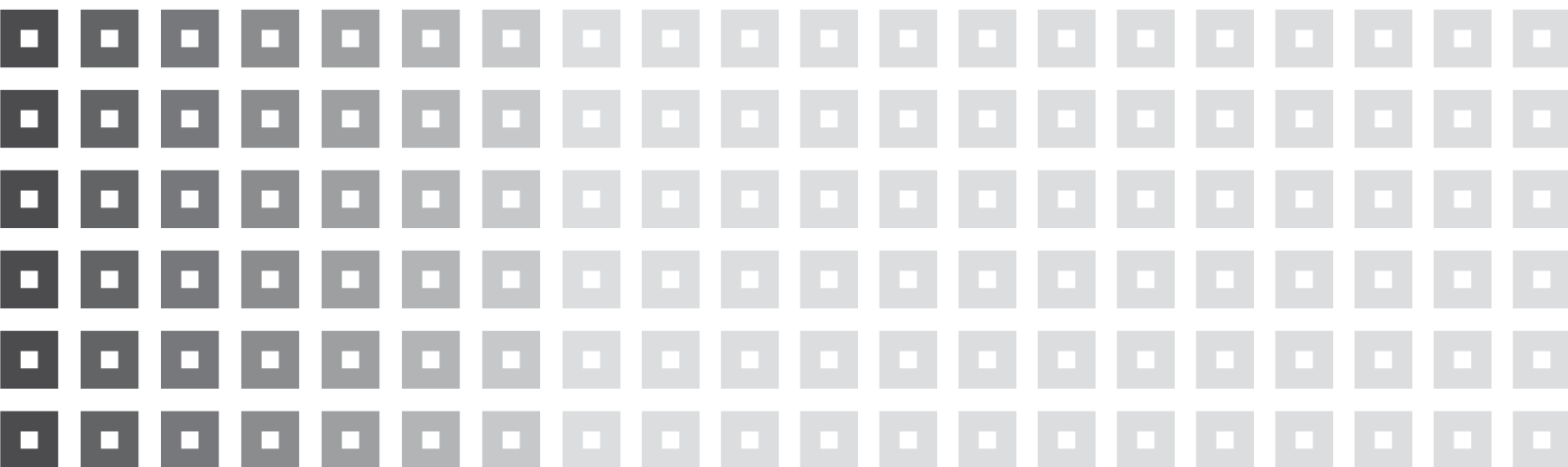
werknummer: 392.300.90  
datum: 15 oktober 2013  
bestand: J:\392\302\00\3.Projectresultaat\

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Ontwerp	17 juli 2013
<i>Ter inzage legging</i>	augustus - september 2013
Vaststelling	15 oktober 2013
Onherroepelijk	

**KuiperCompagnons BV**  
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam







## Inhoudsopgave van de toelichting

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Doel	1
1.2	Gekozen planopzet	1
1.3	Ligging en begrenzing	1
1.4	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>3</b>
2.1	Deelplangebied bestaande woning Noordelijke Dwarsweg 92	3
2.2	Deelgebied ontwikkeling nieuwe woningen en bestaande woningen Knibbelweg 20 – 20a3	
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>5</b>
3.1	Ontwikkelingen	5
3.2	Juridische regeling	9
<b>4</b>	<b>Wettelijk kader en beleidskader</b>	<b>13</b>
4.1	Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan	13
4.2.	Procedurele aspecten	14
<b>5</b>	<b>Milieu</b>	<b>17</b>
5.1	Algemeen	17
5.2.	M.e.r.-beoordeling	17
5.3	Water	18
5.4.	Wegverkeerslawaaï	21
5.5.	Industrielawaaï	21
5.6.	Cumulatieve geluidsbelasting	22
5.7.	Luchtkwaliteit	22
5.8.	Bedrijven en milieuzonering	22
5.9.	Externe veiligheid	22
5.10.	Bodem	23
5.11.	Archeologie	23
5.12.	Ecologie	23
5.13.	Lichthinder	24
5.14.	Provinciaal milieubelang	24
5.15.	Duurzaamheid	24
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>25</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.2	Economische uitvoerbaarheid	25

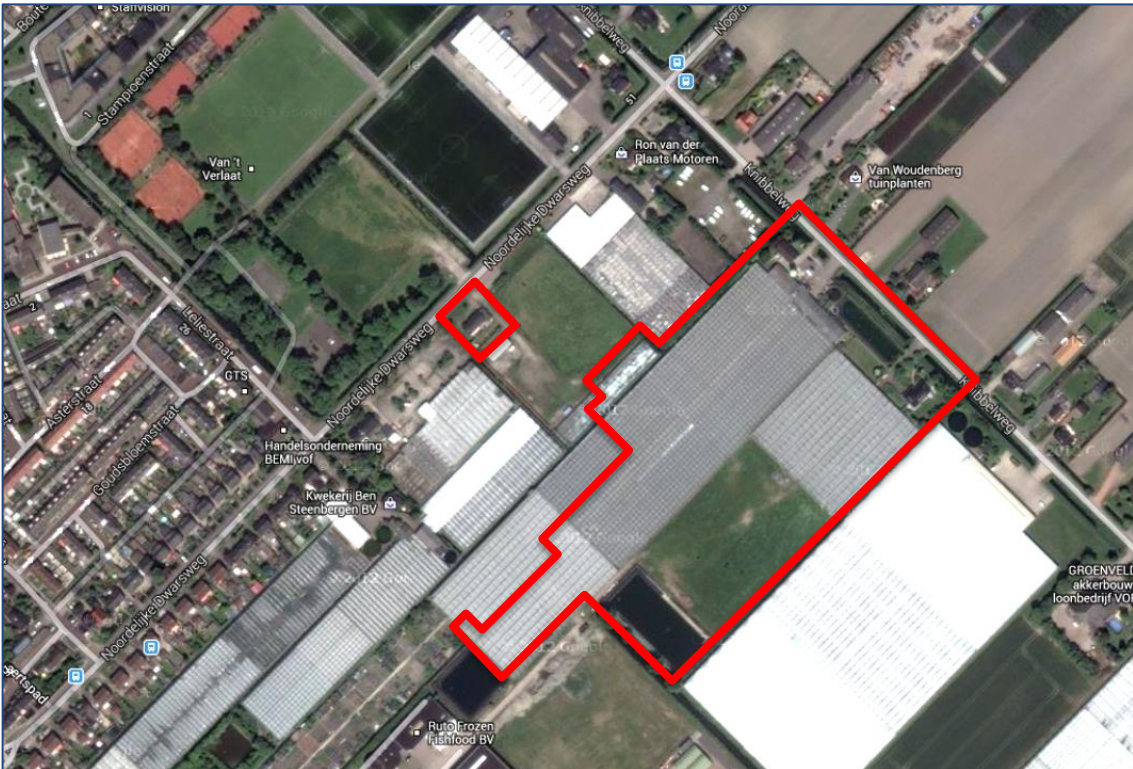


**Bijlagen bij de toelichting**

- Bijlage 1: Omgevingsdienst Midden-Holland, *Milieukundige onderbouwing bij uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid fase 1a te Zevenhuizen, gemeente Zuidplas*, definitief, 7 oktober 2013
- Bijlage 2: kort verslag van de informatieavond over de eerste fase van Zevenhuizen-Zuid
- Bijlage 3: kaartbeeld 'structuur watergangen', tekeningnummer 0292-1203-BP-002
- Bijlage 4: Gemeente Zuidplas, Nota van beantwoording zienswijzen "Uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid, fase 1", behorende bij collegebesluit d.d. 15 oktober 2013, A13.003731



Afbeelding 1.1.: globale ligging plangebied in Zevenhuizen (bron luchtfoto: Google Maps)



Afbeelding 1.2.: globale begrenzing plangebied op luchtfoto (bron luchtfoto: Google Maps)

## 1 Inleiding

De komende decennia wordt de Zuidplaspolder in verschillende fasen getransformeerd tot een woon-werkgebied. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 16 juni 2009 door de toenmalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle het bestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle" vastgesteld.

Hoewel delen van het plan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd<sup>1</sup> 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 1" toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichtingen in artikel 17 ("Woongebied – Uit te werken 1") en artikel 19 ("Lintzone – 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. Verder zijn drie bestaande woningen, gelegen aan de Noordelijke Dwarsweg 92, Knibbelweg 20 en Knibbelweg 20a, opgenomen in het plan.

### 1.1 Doel

Het doel van uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid – fase 1" is het bieden van een juridisch-planologisch kader waarbinnen de realisatie van nieuwe woningen mogelijk is en waarbinnen een actuele regeling voor de bestaande woningen Noordelijke Dwarsweg 92, Knibbelweg 20 en Knibbelweg 20a is opgenomen.

### 1.2 Gekozen planopzet

Het voorliggende plan is de uitwerking van een deel van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle". Het bestemmingsplan is opgezet als globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht voor het woongebied, in dit geval "Woongebied – Uit te werken 1" en "Lintzone – Uit te werken". Dit uitwerkingsplan vormt de nadere uitwerking van een deel van de uit te werken bestemming en sluit daarbij aan op de in de regels opgenomen uitwerkingsregels.

Het uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid – fase 1" bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrisch bepaalde bestemmingen en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

### 1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Zevenhuizen, ten zuiden van sportpark 'Van 't Verlaat', ten westen van de Knibbelweg. Het plangebied is onder te verdelen in

---

<sup>1</sup> Plandeel vernietigd bij uitspraak RvSt d.d. 10 augustus 2011 – 200906804/1/R1) – rechtsgevolgen blijven in stand.

twee 'deelplangebieden': de bestaande woning aan de Noordelijke Dwarsweg 92 en de gronden waar de nieuwe woningen zullen komen. De twee bestaande woningen Knibbelweg 20 en 20a worden in deze zone geïntegreerd.

Het plangebied omvat binnen de kadastrale gemeente Zevenhuizen, sectie E het kavelnummer 462 (Noordelijke Dwarsweg 92), kavelnummer 474 (Knibbelweg 20), kavelnummer 897 (Knibbelweg 20a) en kavelnummers 1460, 1461, 1458, 1457, 1456, 986 en 985. De bestaande woning Noordelijke Dwarsweg 92 grenst direct aan de Noordelijke Dwarsweg. De bestaande woningen Knibbelweg 20 en 20a grenzen direct aan de Knibbelweg. In afbeelding 1.1. en 1.2. is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

#### **1.4 Leeswijzer**

De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen binnen het plangebied beschreven. Tevens wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. De voor het plan relevante beleidsuitspraken van Rijk, provincie en regio en het eigen gemeentelijke beleid zijn in hoofdstuk 4 beschreven.

Hoofdstuk 5 bevat de verschillende onderzoeksaspecten, waaronder verschillende milieuaspecten, flora- en fauna, archeologie en de waterparagraaf, waar alle voor het plangebied relevante wateraspecten worden behandeld. Hierbij vindt er een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten plaats.

In hoofdstuk 6 worden ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

## 2 Bestaande situatie

### 2.1 Deelplangebied bestaande woning Noordelijke Dwarsweg 92

De Noordelijke Dwarsweg is een weg die haaks op het oude bebouwingslint de Knibbelweg ligt. Langs deze weg hebben zich in de loop der jaren diverse functies ontwikkeld. De weg ligt aan de zuidzijde van de kern Zevenhuizen en wordt gekenmerkt door afwisselende bebouwing, bestaande uit zowel woningen als bedrijvigheid. Er zijn diverse kassen aanwezig die soms nog als kassenbedrijf worden gebruikt en soms zijn omgevormd naar een andere functie. Zo is aan de Noordelijke Dwarsweg 96 momenteel een Welkoop gevestigd. De bestaande woning Noordelijke Dwarsweg 92 is een voormalige bedrijfswoning. Afbeelding 2.1. geeft de bestaande situatie weer.



Afbeelding 2.1.: bestaande situatie woning Noordelijke Dwarsweg 92 vanuit het oosten gezien.  
Bron: Google Streetview

### 2.2 Deelgebied ontwikkeling nieuwe woningen en bestaande woningen Knibbelweg 20 – 20a

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan Zuidplas West was er een glastuinbouwbestemming van toepassing op de planlocatie. De planlocatie bestaat grotendeels uit de voormalige rozenkwekerij “Zevenrozenhof”. De glastuinbouwbedrijven in het gebied volgen de vorm van de gridverkaveling in de Zuidplaspolder. Dit grid is ontstaan na de drooglegging van de plas in 1839, toen de structuur van rechte wegen en tochten in één keer werd aangelegd. De Knibbelweg, die aan de oostzijde van het plangebied ligt, is één van de doorgaande rechte wegen in het grid (zie afbeelding 2.2.).

De glastuinbouwbedrijven werden ontsloten aan de Knibbelweg. De Knibbelweg is net als de Noordelijke Dwarsweg een bestaand bebouwingslint met een gemengd karakter. Glastuinbouw ten zuidoosten van de Knibbelweg zal geleidelijk plaatsmaken voor woningbouw. Langs de

Knibbelweg zijn watergangen aanwezig. Binnen dit deelgebied zijn tevens twee (voormalige) bedrijfswoningen aanwezig: Knibbelweg 20 en 20a. Deze blijven behouden.



Afbeelding 2.2.: de Knibbelweg, gezien vanaf de kruising met de Noordelijke Dwarsweg.  
Bron: Google Streetview

### **3 Planbeschrijving**

#### **3.1 Ontwikkelingen**

##### **3.1.1 Het plan voor de Zuidplaspolder**

Het plangebied maakt deel uit van het te ontwikkelen woongebied in de Zuidplaspolder. De ontwikkeling van de Zuidplaspolder is voorzien in een aantal verschillende globale uit te werken bestemmingsplannen, waarvan Zuidplas West er één is. De ontwikkeling van de Zuidplaspolder zal de komende decennia plaatsvinden. Met het onderhavige uitwerkingsplan wordt de start van het eerste deelgebied binnen Zevenhuizen-Zuid gefaciliteerd.

##### ***Zevenhuizen-Zuid***

Zevenhuizen-Zuid is het eerst te ontwikkelen gebied in de ontwikkeling van de Zuidplas West. Deze toekomstige wijk is gelegen tussen de N219, de Knibbelweg, de noordelijke Dwarsweg, het Nijverheidscentrum en de Zuidplasweg.

Behoud en versterking van de lokale samenleving vereist een geleidelijke groei en dus een spreiding van de woningbouwproductie over de gehele ontwikkelperiode. Daardoor kan in kleine clusters gebouwd worden en is het risico van ongepaste massaliteit en gelijkvormigheid verminderd. Met dit uitwerkingsplan wordt voorzien in de realisatie van het eerste deelplan binnen Zevenhuizen-Zuid. In Zevenhuizen-Zuid staat het dorps woonmilieu centraal en dient veel aandacht te zijn voor mix en identiteit van de bebouwing.

De inrichting van de straten is traditioneel met een heldere structuur. Binnen de architectuur is mogelijk meer vrijheid. Het totale woningbouwprogramma biedt een grote variatie in prijsklassen, waarbij 30% sociale woningbouw (zowel koop als huur) uitgangspunt is. Er is een permanent aanbod van woningen voor starters. De buurten en de woningen zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig. Er zijn kleinschalige woonzorgvoorzieningen voor ouderen en anderen. Nultredewoningen kunnen hier ook in de vorm van patiowoningen. Er is aandacht voor welzijnsvoorzieningen en woonzorgzones. In de komende decennia zal de wijk Zevenhuizen-Zuid gestaag vorm krijgen.

Met dit uitwerkingsplan wordt de eerste fase van Zevenhuizen-Zuid mogelijk gemaakt.

##### ***Inpassing linten***

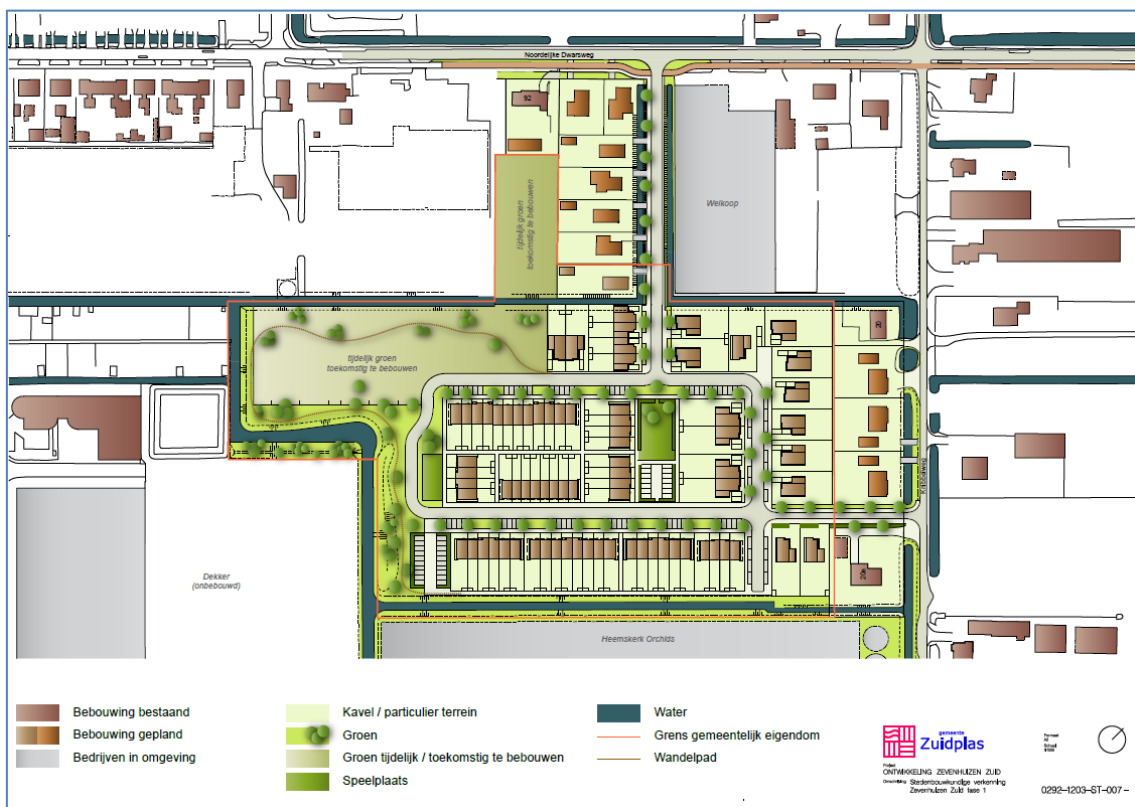
Voor de inpassing van de bestaande linten is in de hoofdplanstructuur een zevental strategieën voorgesteld. Voor de westzijde van de Knibbelweg en voor de Noordelijke Dwarsweg is de strategie "verdubbelen" vastgesteld: het lint wordt verdubbeld met parallelweg en nieuwe bebouwing (enkel/dubbelzijdig). Hier kunnen woningen en kleine bedrijven worden gerealiseerd, met dien verstande dat in het onderhavige plangebied hier alleen woningen worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt uitgewerkt naar de woonbestemming. De kavels grenzen direct aan elkaar, zonder scheidingsloten. Bestaande scheidingsloten blijven gehandhaafd. Parkeren moet op de kavel plaatsvinden en de ontsluiting van de kavels aan de Knibbelweg gebeurt via een brug over de bermsloot.

### 3.1.2 De invulling van plangebied

#### Algemeen

Voor het plangebied van dit uitwerkingsplan is een proefverkaveling gemaakt (zie afbeelding 3.1.). Deze verkaveling is in dit uitwerkingsplan globaal opgenomen.

Achter de bestaande (voormalige) bedrijfswoningen aan de Knibbelweg wordt, conform de gekozen strategie, een 'tweede' lijn in het lint gebouwd. De bebouwing is hier ruim van opzet en zal voornamelijk bestaan uit vrijstaande woningen. In het gebied daarachter is een interne wegenstructuur aanwezig met daarlangs voornamelijk rijwoningen en twee-onder-één-kap-woningen.



Afbeelding 3.1.: proefverkaveling plangebied

Het nieuwe woonbuurtje wordt op twee manieren ontsloten. De belangrijkste ontsluiting van het gebied takt aan op de Noordelijke Dwarsweg. Deze nieuwe straat gaat door de lintzone. In het "Uitwerkingsplan Lintzone – Noordelijke Dwarsweg 94" is het eerste deel van deze straat reeds van een planologische bouwtitel voorzien. Deze straat gaat langs de Welkoop en wordt aan weerszijden begeleid door een watergang. Een tweede doorsteek door de lintzone verbindt het woonbuurtje met de Knibbelweg. Deze straat wordt gekenmerkt door een meer bescheiden profiel.

Tussen de bestaande woningen aan de Knibbelweg 20 en 20a is ruimte voor 3 tot 4 nieuwe lintkavels. Deze woningen zullen een wat meer landelijke uitstraling krijgen. Door het achterliggende woonbuurtje loopt een lusvormige straat. Centraal in het bouwblok binnen deze

lus ligt een speelvoorziening. Deze pleinachtige ruimte ligt in de zichtlijn van de entree van het gebied. Aan de zijde van het Nijverheidscentrum voert de lus lang een groene parkzone waar ruimte is voor spelen en recreatie. Vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden in de delen nabij de Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg gerealiseerd. Particulier opdrachtgeverschap behoort hier tot de mogelijkheden. Het merendeel van het woonprogramma zal bestaan uit rijwoningen met diverse beukmaten. Het gebied wordt ingericht als 30 km/h gebied.

Latere fasen van Zevenhuizen-Zuid kunnen aansluiten op de wegenstructuur van dit gebied. In de planvorming is rekening gehouden met een verbinding naar de naastgelegen glastuinbouwkavel binnen de uit te werken woonbestemming. De verkeersbestemming is om die reden aan de zuidoost zijde doorgetrokken tot aan de rand van het plangebied

Het water vormt een centraal thema aan de randen van het plangebied en refereert met lange smalle sloten aan de oorspronkelijke verkaveling van de Zuidplaspolder, De waterstructuur is deel openbaar en maakt deels onderdeel uit van uitgeefbaar gebied.

### ***Programmatistische invulling***

#### *Wonen*

Het uitwerkingsplan maakt het volgende programma mogelijk: maximaal 6 woningen (waarvan 2 bestaande) in de eerste lijnszone aan de Knibbelweg en maximaal 15 vrije kavels in de zone daarachter (tweede lijnszone). Dit komt neer op een dichtheid van maximaal 17 woningen per hectare, zoals voor de lintzone in het moederplan is voorgeschreven. In het gebied hierachter (het woongebied) wordt een dichtheid van maximaal 25 woningen per hectare mogelijk gemaakt. Dit komt neer op maximaal 85 woningen in dit woongebied (bestemming "Wonen"). Daarnaast is één bestaande woning aan de Noordelijke Dwarsweg 92 opgenomen in dit uitwerkingsplan. Dat betekent dat in totaal (6 + 15 + 85 + 1 =) 107 woningen in dit uitwerkingsplan mogelijk zijn. Hiervan zijn 3 woningen reeds bestaand. Het plan maakt daarmee maximaal 104 nieuwe woningen mogelijk. De nieuwe woningen mogen een goothoogte hebben van 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

In het totale uitwerkingsgebied moet minimaal 30% van de woningen in de sociale woningbouw (koop en/of huur) gerealiseerd worden. In het uitwerkingsplan worden diverse woningen in de sociale koopklasse gerealiseerd. De prijs van deze woningen blijft onder de drempelwaarde van de provincie zoals deze gold ten tijde van de vaststelling van het moederplan.

#### *Groen en water*

Aan de westzijde van het plangebied wordt een brede groen-/waterstructuur aangelegd. Hier wordt zoveel mogelijk gewerkt met natuurvriendelijke oevers. In het gebied worden ook diverse speelplekken gerealiseerd.

Daarnaast wordt de nieuwe ontsluitingsweg, die aan de noordzijde van het plangebied is gelegen, aan weerszijden begeleid door smalle watergangen met groene oevers en laanbeplanting. Ook is parallel aan de Noordelijke Dwarsweg een groenstrook met laanbeplanting voorzien.

### *Verkeer en parkeren*

De primaire ontsluiting van het gebied vindt plaats aan de noordzijde, richting de Noordelijke Dwarsweg. Aan de oostzijde is een tweede ontsluiting aanwezig, richting de Knibbelweg.

Het parkeren vindt plaats langs de interne wegen en in parkeerkofters. De exacte locatie hiervan staat nog niet vast. Het parkeren voor bezoekers moet in openbaar gebied gerealiseerd worden.

In de regels is het realiseren van het benodigde aantal parkeerplekken verplicht gesteld. Hierbij gelden voor het woongebied de maximale normen uit de CROW voor 'rest bebouwde kom' in een 'matig stedelijk gebied', zoals die gelden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-uitwerkingsplan, met dien verstande dat voor vrijstaande woningen tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Het gaat om de volgende normen:

1. koop, vrijstaand: minimaal 1,8, maximaal 2,6, waarvan in ieder geval 2 pp op eigen terrein. Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning.
2. koop, twee-onder-één-kap: minimaal 1,7, maximaal 2,5. Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning.
3. koop, tussen/hoek: minimaal 1,5, maximaal 2,3. Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning.
4. huur, sociale huur: minimaal 1,2, maximaal 2,0. Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning.
5. huur, vrije sector: minimaal 1,5, maximaal 2,3. Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning

Via een afwijking kan hiervan desgewenst worden afgeweken en kunnen de minimale normen uit de CROW worden aangehouden.

Voor de woningen in de eerste lijnszone aan de Knibbelweg wordt het parkeren voor de bewoners, geheel op eigen terrein opgelost. Hier is in de regels gesteld dat 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Het bezoekersparkeren kan hier, vanwege de grote kavels, waarschijnlijk ook goed op eigen terrein plaatsvinden. In elk geval worden langs de Knibbelweg geen parkeerplekken aangelegd.

### **3.1.3 Stedenbouwkundige invulling en beeldkwaliteit**

Voor de nieuw te realiseren woningen met de bestemming "Wonen – Lintzone" aan de Knibbelweg is het beeldkwaliteitplan "Linten en Kwaliteitszone Ringvaart"<sup>2</sup> van toepassing. Daarin is de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke kwaliteit van de linten als autonome elementen in stand te houden en te versterken. Dat betekent dat gestreefd wordt naar een groene inrichting van zowel de kavels als het openbaar gebied. Uitgangspunt is dat de linten als autonoom structuurdragend element herkenbaar blijven en dat de bebouwing aan deze linten zich duidelijk onderscheidt in individualiteit ten opzichte van de toekomstige achterliggende woongebieden. Dit beeld krijgt vorm door het waarborgen van voldoende verscheidenheid in de maat, schaal en korrel, het toepassen van kappen en ruime voortuinen. Uitgangspunt voor de bebouwing van de linten is dat de linten hun eigen verhaal vertellen, als zodanig herkenbaar zijn en zich los maken van de erachter gelegen velden. Het karakter van de bebouwing dient

---

<sup>2</sup> Op Ten Noort Blijdenstein architecten en adviseurs, *Beeldkwaliteitplan Linten & Kwaliteitszone Ringvaart, Zuidplaspolder – gemeente Zuidplas*, 20 januari 2011 (vastgesteld op 29 november 2011)

---

aan te sluiten bij de individuele, particuliere diversiteit van de bestaande lintbebouwing. Een repeterend veld van projectmatige woningen moet nadrukkelijk voorkomen worden.

Voor het overige deel van het uitwerkingsgebied met de bestemming “Wonen” wordt separaat een integraal beeldkwaliteitplan opgesteld.

Voor wat betreft het kleur- en materiaalgebruik van de woningen wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de eisen uit het beeldkwaliteitplan. Het toegestane materiaal- en kleurgebruik is afgeleid van de bestaande architectuur in de omgeving. Het betreft aardse materialen en kleuren. Het materiaal moet op een duurzame wijze in de constructies worden toegepast.

Het bovengenoemd beeldkwaliteitplan voor de lintzone is gekoppeld aan het artikel “Wonen – Lintzone”. Voor het achterliggende woongebied binnen de bestemming “Wonen” wordt een separaat beeldkwaliteitplan opgesteld. Ook dit is gekoppeld aan de regels.

## **3.2 Juridische regeling**

### **3.2.1 Regels uit het plan “Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle” van toepassing**

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). Zoals in hoofdstuk 4 nader wordt toegelicht, geldt dat de regels van het bestemmingsplan “Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle” ook van toepassing zijn op het onderhavige uitwerkingsplan. Daarbij zijn diverse artikelen opgesteld: “Groen”, “Tuin”, “Verkeer – Wegverkeer 3”, “Water”, “Wonen” en “Wonen – Lintzone”. 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Verder is in dit uitwerkingsplan zoveel mogelijk aangesloten bij het onlangs geactualiseerde bestemmingsplan Zevenhuizen Dorp, dat op 25 juli 2013 onherroepelijk is geworden.

Hieronder vindt een beschrijving plaats van de in het uitwerkingsplan opgenomen bestemmingen.

#### **“Groen”**

De bestemming “Groen” is opgenomen voor de groengebieden die ten westen en ten zuiden van het plangebied worden gerealiseerd. Binnen de groenbestemming gelden slechts beperkte bouwmogelijkheden. Binnen deze bestemming zijn tevens speel- en parkeervoorzieningen toegestaan. Een deel van de gronden heeft de functieaanduiding ‘water’. Hoewel overal in de

bestemming water is toegestaan, is deze aanduiding opgenomen om duidelijk te maken dat daar uitwisseling tussen het ingetekende groen en water mogelijk is.

### **“Tuin”**

Aan de gebieden vóór de gevellijn is in principe de bestemming “Tuin” toegekend. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor tuinen, aan- en uitbouwen, taluds, toegangspaden en in- en uitritten. Hier gelden slechts beperkte bouwmogelijkheden. Ook aan de voorzijde van de woningen op andere locaties is het wenselijk dat deze beperkte bouwmogelijkheden gelden. Daarom is erfbebouwing slechts mogelijk op minimaal 3 meter achter de voorgevel. Ook is bepaald dat vanaf het moment dat een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' voor een woning is verleend, ter plaatse van de gronden vanaf de voorste perceelsgrens tot aan een afstand van 3 meter achter de voorgevel van die woning, de bouwregels gelden zoals bepaald in artikel "Tuin.

### **“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. Aan de zuidwestzijde van het plangebied is de verkeersbestemming tot op de perceelsgrens doorgetrokken, zodat het naastliggende gebied hier in de toekomst op aan kan sluiten. Te zijner tijd zal hiervoor een brug of dam moeten worden aangelegd. In de komende periode zal het water langs de perceelsgrens aaneengesloten blijven. De watergang past binnen de verkeersbestemming.

### **“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. Daarom zijn de bestaande bruggen naar de Knibbelweg niet van een verkeersbestemming of aanduiding voorzien, maar vallen ze binnen “Water”. In het zuidwestelijke deel zijn groen en water middels een aanduiding uitwisselbaar gemaakt. In de bestemming “Water” is dat gedaan middels de functieaanduiding ‘groen’. Deze gronden mogen tevens worden ingevuld als groen, mits elders in hetzelfde peilgebied hetzelfde oppervlak aan water wordt aangelegd.

### **“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. Deze gevellijn is niet opgenomen in de tweede lijnszone aan de Knibbelweg, omdat daar meer vrijheid gewenst is. De verkaveling voor het gebied is nog niet definitief. Indien bij de definitieve verkaveling en/of uitmeting blijkt dat er dan twee gevellijnen (aan de voor- en achterkant van het perceel) aanwezig zijn op één perceel, is bepaald dat in dat geval de achterste gevellijn niet geldt.

In het moederplan is geregeld dat het maximum aantal woningen niet meer mag bedragen dan 25 woningen per hectare, waarbij de oppervlakte moet worden gemeten als de totale bruto

oppervlakte van het plangebied minus de bestemming “Wonen – Lintzone”. Op twee locaties is het exacte aantal woningen aangegeven op de verbeelding. Het betreft de zone met de vrije kavels, de tweede lijnsbebouwing aan de Knibbelweg. Hier zijn 13 respectievelijk 2 woningen toegestaan op basis van 17 woningen per hectare in de lintzone. In de overige bestemmingsvlakken, die niet zijn voorzien van een aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’, zijn daarnaast nog maximaal 85 woningen toegestaan. In de bestemming “Wonen – Lintzone” (zie hierna) worden daarnaast nog 6 woningen mogelijk gemaakt (waarvan 2 bestaande). Het plan maakt daarmee in totaal (85 + 15 + 4 =) 104 nieuwe woningen mogelijk.

De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen 7 respectievelijk 10 meter, conform de uitwerkingsregels. 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”.

#### ***“Wonen - Lintzone”***

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de eerste lijnszone langs de Knibbelweg (waar reeds twee bestaande woningen aanwezig zijn) en ter plaatse van het deelplangebied Noordelijke Dwarsweg 92. De bestemming is inhoudelijk grotendeels hetzelfde als de bestemming “Wonen”. Ook hier wordt gewerkt met concrete maximum aantallen toegestane woningen. Deze zijn met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ op de verbeelding aangegeven. Het gaat om 7 woningen waarvan er 3 reeds bestaand zijn. In deze bestemming worden derhalve 4 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Verder mogen de percelen in deze zone voor 30% (hoofdgebouwen én erfbebouwing) bebouwd worden en geldt een maximum inhoudsmaat voor woningen: 750 m<sup>3</sup>.

### **3.2.2 Geometrische plaatsbepaling van dit uitwerkingsplan**

Het uitwerkingsplan is vervat in geometrisch bepaalde bestemmingen (de verbeelding), regels en deze toelichting. De geometrisch bepaalde bestemmingen zijn ingetekend op basis van een GBKN-ondergrond en geven door middel van lijnen en arceringen, aanwijzingen met betrekking tot het bebouwen en het gebruik van het perceel.

### **3.2.3 Toetsing aan uitwerkingsregels**

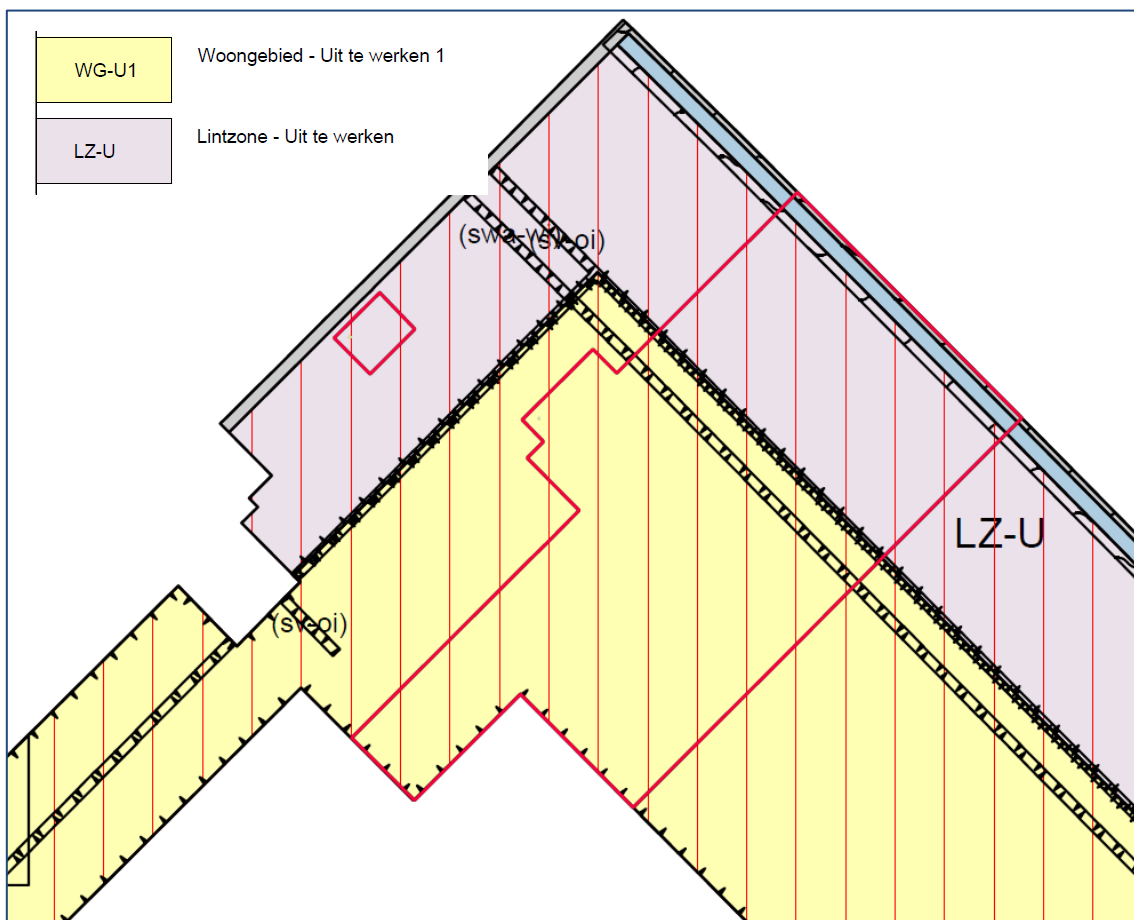
In het bestemmingsplan “Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle”<sup>3</sup> hebben de gronden binnen dit uitwerkingsplan de bestemming “Woongebied – Uit te werken 1” en “Lintzone – Uit te werken”. Afbeelding 3.2. geeft dit weer. De gronden met de bestemming “Woongebied – Uit te werken 1” zijn onder meer bedoeld voor woningen met daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aan huis gebonden beroepen, tuinen en erven, toegangs- en ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watergangen met natuurlijke oevers of beschoeiing en voorzieningen van openbaar nut.

---

<sup>3</sup> Identificatienummer: NL.IMRO.1666.BP00186-On01, te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het plangebied geldt ook de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – Zone B' en de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – verwerkelijking in naaste toekomst'.

De gronden met de bestemming "Lintzone – Uit te werken" zijn onder meer bedoeld voor (vrijstaande) woningen met daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tevens zijn aan huis gebonden beroepen en/of beroepsmatige activiteiten en woon-werkcombinaties mogelijk. In dit uitwerkingsplan worden in de lintzone overigens alleen woningen mogelijk gemaakt, omdat nu reeds bekend is dat hier feitelijk geen woon-werkcombinaties of bedrijvigheid zullen worden gerealiseerd. Tot slot zijn de gronden bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle openheid en structuur van de lintzone. Ter plaatse van het plangebied geldt ook de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – verwerkelijking in naaste toekomst'.



Afbeelding 3.2.: uitsnede bestemmingen moederplan inclusief begrenzing uitwerkingsplan (rode belijning)

De planvorming van dit uitwerkingsplan past binnen de kaders uit de uit te werken bestemmingen. De initiatiefnemer is voornemens om binnen de lintzone woningen te ontwikkelen. Om die reden zijn deze gronden in dit uitwerkingsplan uitgewerkt naar de bestemming "Wonen – Lintzone".

## 4 Wettelijk kader en beleidskader

### 4.1 Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan

Bij uitwerking dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen en aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. De uitwerking vormt daarbij geen nieuw bestemmingsplan maar treedt in de plaats van (een deel van) de “globale” bestemmingen. Het maakt derhalve deel uit van het bestemmingsplan “Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle”. De overige regels van het moederplan zijn ook op het uitwerkingsplan van toepassing. Nadat het uitwerkingsplan rechtskracht heeft gekregen dienen aanvragen te worden getoetst aan het uitwerkingsplan en de overige van toepassing zijnde bepalingen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan “Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle” is op 16 juni 2009 vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorliggende uitwerkingsplan wordt dan ook beschouwd als uitwerking zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder b van de Wro. Voor de opbouw van het plan en de digitalisering zijn ook de RO-standaarden 2008 van toepassing en niet de standaarden 2012, omdat het moederplan in ontwerp terinzage is gelegd vóór 1 januari 2010 (artikel 8.1.2. Bro). Er is verder geen sprake van een moederplan dat – ondanks dat daartoe nog geen verplichting bestond – wel digitaal beschikbaar is gesteld tussen 1 juli 2009 en 31 december 2009 (artikel 8.1.4. Bro). Het moederplan kende geen digitaliseringsplicht en is ook niet digitaal vastgesteld. Na de uitspraak van de Raad van State inzake het ingestelde beroep is er wel voor gekozen om het onherroepelijke plan digitaal beschikbaar te stellen.

Omdat in de toelichting van het 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. Ook op basis van het meest actuele provinciale beleid – de Visie op Zuid-Holland en de Provinciale Verordening – is het plangebied aangeduid als ‘bestaand stedelijk gebied’. Er is dan ook geen strijdigheid met het beleid. Wel moet in dit uitwerkingsplan getoetst worden aan de duurzaamheidsladder uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze duurzaamheidsladder is pas sinds oktober 2012 in het Bro opgenomen en hieraan is daarom in het moederplan nog niet getoetst.

#### ***Duurzaamheidsladder***

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

#### ***Behoeft***

Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.

In het provinciaal beleid is tot 2020 is in de Zuidplaspolder voorzien in maximaal 7000 woningen. De locatie Zevenhuizen-Zuid maakt hier onderdeel van uit. Uit de woonvisie blijkt dat er in Zevenhuizen vooral behoefte is aan starterswoningen en woningen voor (jonge) gezinnen. Het programma voor de eerste fase voldoet hieraan.

#### *Binnen- of buitenstedelijk*

Indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.

#### *Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten*

Indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

De planlocatie sluit aan op het bestaand stedelijk gebied van Zevenhuizen. Zevenhuizen staat via de N219 in verbinding met de A20 en de A12. Tevens is er streekvervoer beschikbaar.

Het woningbouwprogramma in de Zuidplas is afgestemd via de Regionale Ontwikkelingsorganisatie Zuidplaspolder (ROZ). Tot 2020 is in de Zuidplaspolder ruimte voor maximaal 7000 woningen in een Dorps en Landelijk woonmilieu. Dit woonmilieu is aanvullend op de meer stedelijke woonmilieus in de regio Rotterdam en is nodig om een trek vanuit de regio naar andere regio's te voorkomen.

Hiermee wordt voldaan aan de duurzaamheidsladder voor verstedelijking op grond van het Bro. Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de duurzaamheidsladder.

## **4.2. Procedurele aspecten**

Op een uitwerkingsplan is, ingevolge artikel 3.6 lid 5, tweede volzin Wro, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De procedure is als volgt:

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft met ingang van 8 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend; deze zijn allen ontvankelijk. Ook heeft de gemeente in deze periode diverse overlegpartners (zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening) benaderd. Er zijn twee overlegreacties ingediend. Van de ontvangen zienswijzen en overlegreacties is verslag gedaan in de Nota van beantwoording Zienswijzen<sup>4</sup>, die als bijlage 4 bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen en de overlegreacties zijn er (juridisch) geen wijzigingen in het uitwerkingsplan doorgevoerd. Wel is een wijziging in de toelichting doorgevoerd. Echter, omdat de toelichting niet juridisch bindend is, is dit in juridisch opzicht geen wijziging van het uitwerkingsplan.

Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn hebben burgemeester en wethouders een besluit genomen omtrent de uitwerking: het uitwerkingsplan is op 15 oktober 2013

---

<sup>4</sup> Gemeente Zuidplas, Nota van beantwoording zienswijzen "Uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid, fase 1", behorende bij collegebesluit d.d. 15 oktober 2013, A13.003731

(ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp) vastgesteld. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de uitwerking is geplaatst in de Staatscourant, in Hart van Holland en is tevens langs elektronische weg bekend gemaakt.

Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn van 6 weken om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang na de dag dat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.



## 5 Milieu

### 5.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan voor “Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle” zijn reeds veel (milieu)aspecten onderzocht. Door de Omgevingsdienst Midden-Holland is dit waar nodig verder aangevuld. Specifiek voor dit uitwerkingsplan is door de Omgevingsdienst een rapportage<sup>5</sup> opgeleverd, die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

In het navolgende wordt per aspect een afweging gemaakt.

### 5.2. M.e.r.-beoordeling

Voor de gebiedsontwikkeling van Zuidplas West is een Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. In het kader van de planvorming is in eerste instantie een planMER opgesteld vanwege het globale karakter van de planontwikkeling in het bestemmingsplan. Bij nadere uitwerking van het bestemmingsplan (Uit te werken bestemmingen – voor met name de woongebieden en wijzigingsbevoegdheid voor het te ontwikkelen bedrijventerrein) zullen voor de verschillende gebieden besluit MER(ren) volgen. In de planMER zijn verschillende varianten onderzocht. Gebleken is dat in de gekozen variant voor de ontwikkeling van Zuidplas West geen onevenredige milieubelasting optreedt.

In het kader van dit uitwerkingsplan is het uitvoeren van een besluit MER niet benodigd. Omdat het voorliggende uitwerkingsplan slechts een beperkt aantal nieuwe woningen mogelijk maakt, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot omvangrijke negatieve milieueffecten. Het opstellen van een besluit MER is dan ook niet zinvol.

Wel is volledigheidshalve in de rapportage van de Omgevingsdienst aandacht besteed aan dit onderwerp. Onderzocht is of het uitwerkingsplan het ruimtelijk kader biedt voor activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel C of D van het Besluit MER. Daarbij is zowel naar (de mogelijkheid tot) nieuwe ontwikkelingen als naar onbenutte bouw mogelijkheden gekeken.

De resultaten zijn als volgt: uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat de ontwikkeling van circa 1.400 woningen nabij Zevenhuizen-Zuid geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich mee brengt. Gelet op het “nee, tenzij” principe kan worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapportage.

---

<sup>5</sup> Omgevingsdienst Midden-Holland, *Milieukundige onderbouwing bij uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid fase 1a te Zevenhuizen, gemeente Zuidplas*, definitief, 7 oktober 2013

---

## 5.3 Water

### 5.3.1 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 tenminste 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.

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan van HHSK 2010 – 2015 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan van HHSK 2010 – 2015 is beschreven hoe het Hoogheemraadschap omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het Hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

### 5.3.2 Structuur watersysteem en peilen

#### ***Huidige situatie***

Het water in het plangebied worden 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 hoofdwatgangen en overige watgangen is aangegeven in bijlage 3 bij deze toelichting. Afstemming met het Hoogheemraadschap heeft plaatsgevonden. Bij de nieuwe inrichting wordt een peil van 6,95 / 7,12 min NAP aangehouden. Een strook langs de Noordelijke Dwarsweg en 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](http://www.hhsk.nl)).

## **5.3.3 Maaiveldhoogte / drooglegging**

### ***Huidige situatie***

Het plangebied is op te splitsen in twee deelgebieden met ongeveer dezelfde maaiveldhoogte, te weten;

- Deelgebied A, direct grenzend aan de Zuidplasweg tussen het Nijverheidscentrum en de N219. De gemiddelde maaiveldhoogte is 5,90 tot 6,00 min NAP.
- Deelgebied B, de zone langs de zone langs de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg. De gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen 5,20 en 5,50 min NAP.

### ***Nieuwe inrichting***

Bij de nieuwe inrichting wordt het maaiveld opgehoogd tot circa 5,25 min NAP. De drooglegging in het gebied voldoet hiermee ruimschoots aan het advies van het waterschap van 1,30 meter. Gezien de grondsoort is dit gewenst.

Vanuit waterveiligheidsoogpunt wordt voor de woningen 5,00 min NAP voor het vloerpeil als standaardhoogte aangehouden. Dit peil is gerelateerd aan de inundatieberekeningen van TNO. 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.

## **5.3.4 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<sup>3</sup> / ha en is afhankelijk van het oppervlak en de drooglegging. (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 m<sup>2</sup> vanuit het Nijverheidscentrum worden ingevuld.

De structuur van de hoofdwatgangen en overige watgangen is aangegeven in bijlage 3.

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

### 5.3.5 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 openbaar gebied een drainageriool worden aangelegd.

### 5.3.6 Vuilwater

Het vuilwater uit het gebied wordt afgevoerd middels een gescheiden riolering. Centraal in het gebied wordt een rioolgemaal gesticht. Zoveel mogelijk wordt met vrijvalleidingen 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.

### 5.3.7 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***

Uitgangspunt is ongeveer 50% als natuurvriendelijke oever in te richten. Om onderhoudstechnisch 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 gehouden 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.

### 5.3.8 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 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.

### 5.4. Wegverkeerslawai

Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst blijkt dat alleen naast de ontsluitingswegen in het plangebied de waarde van 48 dB wordt overschreden. Deze wegen hebben een maximum snelheid van 30 km/uur en hebben volgens de Wet geluidhinder geen zone. Geadviseerd wordt om bij een geluidsbelasting van meer dan 53 dB aandacht te besteden aan een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Het plandeel Noordelijke Dwarsweg 92 wordt conserverend bestemd zodat er geen hogere waarde procedure hoeft te worden gevolgd. Voor de overige, zoneplichtige, wegen gelden voor het plangebied Zevenhuizen-Zuid fase 1 geen beperkingen vanwege wegverkeerslawai.

### 5.5. Industrielawaai

Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst blijkt dat met de planologische invulling van het Nijverheidscentrum volgens het herziene bestemmingsplan van 18 juni 2013 aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de toekomstige woningbouwvlakken in het plangebied fase 1 wordt voldaan.

In het akoestisch onderzoek, behorende bij het geluidsbeheerplan, was reeds aangegeven dat er voor een groot aantal bedrijven maatwerkvoorschriften moeten worden opgelegd om aan de uitgangspunten van het geluidsbeheerplan te kunnen voldoen. De procedure voor het opleggen van deze maatwerkvoorschriften is reeds gestart. Voor Zevenhuizen Zuid fase 1 blijkt hieruit dat het opleggen van maatwerkvoorschriften bij een aantal bedrijven (zonder gevolgen voor de bedrijfsvoering) voldoende is om aan de gecumuleerde waarde van 50 dB(A) te kunnen voldoen.

Hordijk Spuitgietverpakkingen kan momenteel voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit ter plaatse van de woningen Zevenhuizen Zuid fase 1 en wordt derhalve in haar bedrijfsvoering niet belemmerd. Maatregelen bij Hordijk zijn nog niet nodig voor een goed

woon- en leefklimaat in fase 1 maar blijven noodzakelijk voor de uitwerking van een aantal fasen van Zevenhuizen Zuid welke wel degelijk in de invloedssfeer van Hordijk vallen. Op basis van de te sluiten intentieovereenkomst zal de gemeente met Hordijk hiervoor ter zijner tijd een nadere overeenkomst sluiten. In de intentieovereenkomst is geregeld dat de gemeente en Hordijk hierover tijdig met elkaar in overleg treden. De gecumuleerde geluidsbelasting van het bedrijventerrein Nijverheidscentrum vormt geen belemmering voor dit uitwerkingsplan.

#### **5.6. Cumulatieve geluidsbelasting**

Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst blijkt dat de geluidsbelasting in een groot gedeelte van het plangebied tussen de 50 en de 55 dB bedraagt. De milieukwaliteit is hierbij redelijk, conform de Miedema-methode. Er zijn vanwege de cumulatieve geluidsbelasting geen beperkingen voor het plan.

De milieukwaliteit zal verbeteren als de maatregelen ten aanzien van het bedrijf Hordijk op termijn getroffen worden.

#### **5.7. Luchtkwaliteit**

Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst blijkt dat uit de Monitoringstool 2011 blijkt, dat in de voor het NSL relevante prognosejaren langs de Noordelijke Dwarsweg (nabij de Knibbelweg) ruim wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Aldus wordt de realisatie van het bouwplan conform artikel 5.16, eerste lid, onder d ("grondslag NSL") van de Wet milieubeheer toelaatbaar geacht.

#### **5.8. Bedrijven en milieuzonering**

Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst blijkt dat de geprojecteerde woningbouwvlakken geen belemmeringen zullen opleveren voor de bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving. In het bestemmingsplan voor het Nijverheidscentrum wordt inwaarts gezoneerd vanaf de randen van het bedrijventerrein. De planologische mogelijkheden van de bedrijfsbestemmingen blijven onveranderd. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningbouwvlakken is aanvaardbaar. Daarbij moet vermeld worden dat in het onderdeel van de lintzone dat in dit uitwerkingsgebied ligt, géén bedrijvigheid mogelijk wordt gemaakt en dus ook geen specifieke lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten hoeft te worden opgenomen. Wel wordt voor bedrijvigheid aan huis (wat in principe in elke woning – via een afwijking – is toegestaan) een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. In de lintzone is dit de lijst voor 'functiemenging'.

#### **5.9. Externe veiligheid**

Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst blijkt dat er binnen of in de directe nabijheid van het uitwerkingsplan geen inrichtingen, spoor- en (water)wegen zijn gelegen die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen voor het uitwerkingsplan. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen nabij het uitwerkingsplan die een beperking vormen.

Toetsing aan beleidslijn Rotterdam-The Hague Airport wordt niet nodig geacht gezien de minimale overlap van het uitwerkingsplan met het verantwoordingsgebied in verband met dit vliegveld.

### 5.10. Bodem

Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst blijkt dat het plangebied voldoende is onderzocht en geschikt is voor de beoogde bestemming.

Afhankelijk van de tijd die verstrijkt voordat een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen wordt aangevraagd, moet mogelijk een (actualiserend) historisch onderzoek uitgevoerd worden. Het meest recente rapport komt uit 2010. Rapporten hebben voor de aanvraag van een omgevingsvergunning een geldigheidsduur van maximaal 5 jaar.

Eventueel grondverzet dient plaats te vinden conform de Nota Bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart van de gemeente.

### 5.11. Archeologie

Op basis van het door de Omgevingsdienst uitgevoerde onderzoek voor Zevenhuizen-Zuid fase 1 wordt uitsluitend een hoge verwachtingswaarde toegekend aan het noordoostelijke deel van het plangebied op een diepte van 3 meter en verder. Dit is als volgt vertaald in het uitwerkingsplan:

Hoge archeologische verwachting: archeologisch vervolgonderzoek is noodzakelijk voor ondergrondse bouwwerken met een oppervlak gelijk of groter dan 100 m<sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 3 meter beneden maaiveld. Voor heiwerkzaamheden is deze bepaling niet van toepassing. Voor de geplande woningen heeft dit geen gevolgen. Indien er echter ondergrondse bouwwerken (bijvoorbeeld kelders) noodzakelijk zijn, is vervolgonderzoek noodzakelijk.

Het opnemen van een dubbelbestemming voor archeologie is in dit geval niet mogelijk vanwege de bepalingen hieromtrent in het moederplan Zuidplas West en in de Erfgoedverordening van de gemeente Zuidplas (art. 16.2b). Het advies is in de regels een afwijkingsregel op te nemen voor de gronden met de hoge archeologische verwachting, zodat bij toekomstige werkzaamheden de eventueel aanwezige archeologische waarden zijn beschermd.

In het uitwerkingsplan wordt daarom voor ondergrondse bouwwerken van meer dan 100 m<sup>2</sup> op een diepte van 3 meter en meer bouwwerken niet zonder meer mogelijk gemaakt. Dergelijke bouwwerken (bijvoorbeeld kelders) zijn alleen mogelijk middels een afwijkingsmogelijkheid, waarbij archeologisch onderzoek als voorwaarde geldt. In het gebied waar de verwachtingswaarde niet van toepassing is, kan de afwijking zonder meer worden verleend.

### 5.12. Ecologie

Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst blijkt dat effecten op beschermde gebieden zijn uitgesloten. Er is geen aanleiding om effecten op beschermde soorten te verwachten. Derhalve is vaststelling van het uitwerkingsplan toelaatbaar.

In de voorbereidingsfase van de uitvoering gelden voor wat betreft ecologie de volgende aandachtspunten:

- In het kader van de algemene zorgplicht dient voor de sloop van de schuur te worden vastgesteld dat in de schuur geen broedende vogels aanwezig zijn;

- Bij het inrichten van het bouwterrein moet worden voorkomen dat het gebied aantrekkelijk wordt voor de rugstreeppad om zich te vestigen. Door een ecooloog dient de afwezigheid van de rugstreeppad te worden vastgesteld alvorens de activiteiten van fase 1a beginnen. De ecooloog dient rekening te houden met het onderzoeksprotocol van de Gebiedsautoriteit Natuur/RAVON.

#### **5.13. Lichthinder**

Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst blijkt dat in (de omgeving van) het plangebied drie licht emitterende locaties liggen. Bij juiste afstelling van de lichtarmaturen kan aan de normen worden voldaan. Derhalve zijn er geen beperkingen vanwege lichthinder voor vaststelling van het uitwerkingsplan.

#### **5.14. Provinciaal milieubelang**

De Omgevingsdienst heeft afgewogen of er met het plan sprake is van provinciaal milieubelang. De provinciale milieubelangen met betrekking tot stiltegebieden, windenergie en Externe Veiligheid zijn niet in het geding.

#### **5.15. Duurzaamheid**

Ter plaatse van het uitwerkingsgebied wordt voldaan aan het geldende duurzaamheidsbeleid zoals dat wordt gehanteerd door de gemeente Zuidplas.

## **6 Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het onderhavige uitwerkingsplan is een uitwerking van bestemmingsplan "Zuidplas-West, gemeente Zevenhuizen Moerkapelle". Inspraak heeft in het kader van het moederplan plaatsgevonden. Omwonenden van de Noordelijke Dwarsweg, de Knibbelweg en alle bedrijven van het Nijverheidscentrum zijn allemaal per brief uitgenodigd voor een informatieavond specifiek over de eerste uitwerking van Zevenhuizen-Zuid, die op 11 juli 2013 plaatsvond. De informatieavond is tevens op de gemeentepagina van het Hart van Holland en op de gemeentelijke website gepubliceerd. Doelstelling van de avond was het betrekken bij en informeren over het concept stedenbouwkundige plan en het in voorbereiding zijnde uitwerkingsplan. In bijlage 2 bij deze toelichting is een kort verslag van de avond toegevoegd.

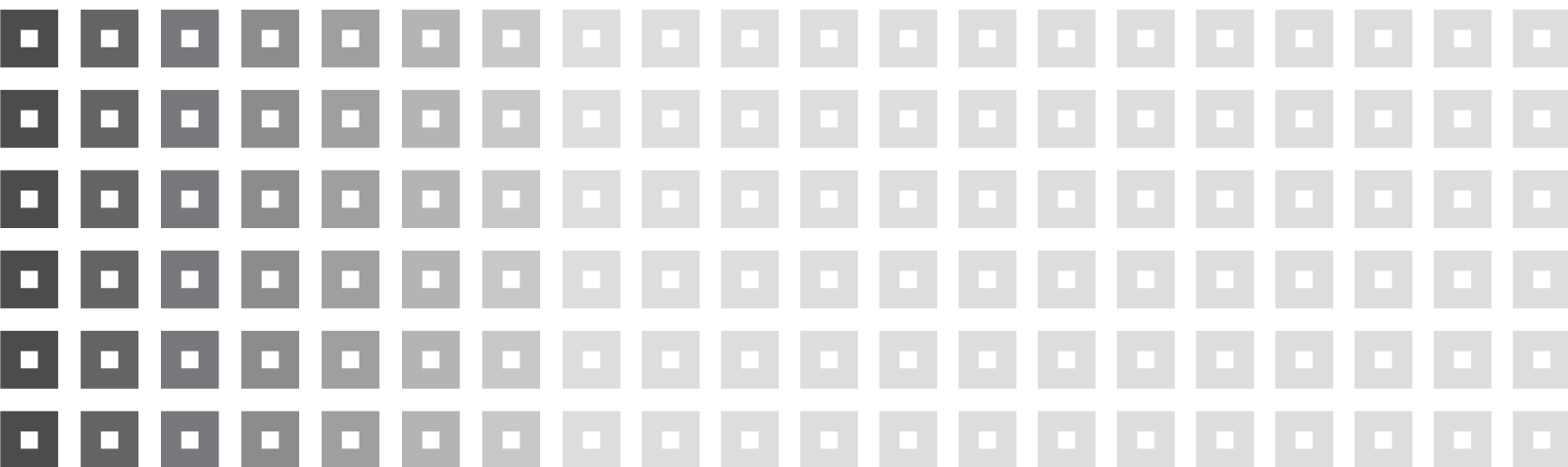
Verder is in de procedure van dit uitwerkingsplan opnieuw de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Zoals ook reeds in hoofdstuk 4 is vermeld, is het ontwerpuitwerkingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Hiervan is in hoofdstuk 4 van deze toelichting verslag gedaan.

### **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

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.

Het grootste deel van de gronden in het plangebied is in eigendom bij de gemeente Zuidplas. Daarmee vervalt de verplichting tot het verzekeren van het kostenverhaal. Voor de overige gronden (enkele percelen aan de Knibbelweg), die in eigendom zijn bij particulieren, heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal voor die gronden anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet benodigd.







**BIJLAGE 1:**  
**Omgevingsdienst Midden-Holland, Milieukundige**  
**onderbouwing bij uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid**  
**fase 1a te Zevenhuizen, gemeente Zuidplas, definitief,**  
**7 oktober 2013**






Omgevingsdienst Midden-Holland

**MILIEUKUNDIGE ONDERBOUWING**

bij uitwerkingsplan

**ZEVENHUIZEN-ZUID FASE 1A**

te Zevenhuizen, gemeente Zuidplas

 <p>ODMH Omgevingsdienst Midden-Holland</p>	
Productnummer	2012044962
Omschrijving	Milieukundig advies uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid fase 1
Status	Definitief
Datum	7 oktober 2013
Opdrachtgever	Gemeente Zuidplas
Opgesteld door	Mw. M. Verweij / mw. H. van den Heuvel
<p>Dit rapport is op basis van de ten tijde van het opstellen geldende wet- en regelgeving opgesteld. Deze wet- en regelgeving is sterk aan verandering onderhevig. Geadviseerd wordt om het rapport tijdig voor het starten van de ruimtelijke procedure te laten controleren op de houdbaarheid.</p>	

## SAMENVATTING

De gemeente Zuidplas is voornemens om aan de zuidoostzijde van de kern Zevenhuizen een nieuwe woonwijk te realiseren. Dat zal in fasen gebeuren. Voor fase 1a wordt een uitwerkingsplan opgesteld. Daartoe moet middels een ruimtelijke onderbouwing worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend milieukundig advies geldt als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.

Het vaststellen van bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid fase 1a is vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï, spoorwegverkeerslawaaï, industrielawaaï, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, bodem, ecologie, lichthinder zonder meer toelaatbaar.

Ten aanzien van het Besluit m.e.r wordt opgemerkt dat op grond van de vormvrije MER-beoordeling geconcludeerd wordt dat er geen milieu-effectrapportage noodzakelijk is.

Vanwege de milieuaspect archeologie is het plan toelaatbaar, maar geldt nog wel het volgende aandachtspunt:

### *Archeologie:*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek voor Zevenhuizen-Zuid fase 1a wordt uitsluitend een hoge verwachtingswaarde toegekend aan het noordoostelijke deel van het plangebied op een diepte van 3 meter en verder. Dit wordt als volgt vertaald in het bestemmingsplan:

Hoge archeologische verwachting: archeologisch vervolgonderzoek is noodzakelijk voor ondergrondse bouwwerken met een oppervlak gelijk of groter dan 100 m<sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 3 m beneden maaiveld. Voor heiwerkzaamheden is deze bepaling niet van toepassing. Voor de geplande woningen heeft dit geen gevolgen. Indien er echter ondergrondse bouwwerken (bijvoorbeeld kelders) noodzakelijk zijn, is vervolg onderzoek noodzakelijk.

Het opnemen van een dubbelbestemming voor archeologie is in dit geval niet mogelijk vanwege de bepalingen hieromtrent in het moederplan Zuidplas West en in de Erfgoedverordening van de gemeente Zuidplas (art. 16.2b). Het advies is in de regels een afwijkingsregel op te nemen op te nemen voor de gronden met de hoge archeologische verwachting, zodat bij toekomstige werkzaamheden de eventueel aanwezige archeologische waarden zijn beschermd.

In het bestemmingsplan wordt daarom voor ondergrondse bouwwerken van meer dan 100 m<sup>2</sup> op een diepte van 3 meter en meer bouwwerken niet zonder meer mogelijk gemaakt. Dergelijke bouwwerken (bijvoorbeeld kelders) zijn alleen mogelijk middels een afwijkingsmogelijkheid, waarbij archeologisch onderzoek als voorwaarde geldt. In het gebied waar de verwachtingswaarde niet van toepassing is conform figuur 9.2, kan de afwijking zonder meer worden verleend.

Ten aanzien van de aspecten wegverkeerslawaaï, bodem en ecologie gelden nog aandachtspunten in de uitvoeringsfase:

*Wegverkeerslawaa:*

- ◆ Alleen naast de ontsluitingswegen in het plangebied wordt de waarde van 48 dB overschreden. Geadviseerd wordt om bij een geluidsbelasting van meer dan 53 dB aandacht te besteden aan een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Omdat sprake is van 30 km/uur wegen zijn geen hogere waarden noodzakelijk.

*Bodem:*

- ◆ Eventueel grondverzet dient plaats te vinden conform de *Nota Bodembeheer* en de bodemkwaliteitskaart van de gemeente.

*Ecologie:*

In de voorbereidingsfase van de uitvoering gelden voor wat betreft ecologie de volgende aandachtspunten.

- ◆ In het kader van de algemene zorgplicht dient voor de sloop van de schuur te worden vastgesteld dat in de schuur geen broedende vogels aanwezig zijn;
- ◆ Bij het inrichten van het bouwterrein moet worden voorkomen dat het gebied aantrekkelijk wordt voor de rugstreeppad om zich te vestigen. Door een ecooloog dient de afwezigheid van de rugstreeppad te worden vastgesteld alvorens de activiteiten van fase 1a beginnen. De ecooloog dient rekening te houden met het onderzoeksprotocol van de Gebiedsautoriteit Natuur/RAVON.

Ten aanzien van *het Provinciaal milieubelang* wordt nog het volgende opgemerkt:

- ◆ De provinciale milieubelangen met betrekking tot stiltegebieden, windenergie en Externe Veiligheid zijn niet in het geding.
- ◆ Ten aanzien van de afname van HMC-bedrijventerrein wordt geadviseerd deze afname in de toelichting op het bestemmingsplan nader te onderbouwen en deze onderbouwing tijdig met de Provincie Zuid-Holland (afdeling Ruimte, Wonen en Bodem) te bespreken.

## INHOUD

<b>SAMENVATTING</b> .....	<b>3</b>
<b>1 INLEIDING</b> .....	<b>6</b>
<b>2 WEGVERKEERSLAWAAI</b> .....	<b>11</b>
<b>3 INDUSTRIELAWAAI</b> .....	<b>19</b>
<b>4 CUMULATIEVE GELUIDSBELASTING</b> .....	<b>24</b>
<b>5 LUCHTKWALITEIT</b> .....	<b>26</b>
<b>6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING</b> .....	<b>29</b>
<b>7 EXTERNE VEILIGHEID</b> .....	<b>35</b>
<b>8 BODEM</b> .....	<b>41</b>
<b>10 ECOLOGIE</b> .....	<b>51</b>
<b>11 LICHTHINDER</b> .....	<b>57</b>
<b>12 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE</b> .....	<b>60</b>
<b>13 PROVINCIAAL MILIEUBELANG</b> .....	<b>62</b>
<b>14 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN</b> .....	<b>64</b>

Bijlage I	Invoergegevens verkeerslawaaï en industrielawaaï
Bijlage II	Verkeersgegevens Knibbelweg
BIJLAGE III	Toelichting op bodeminformatiekaart
BIJLAGE IV	Vormvrije MER-beoordeling

# 1 INLEIDING

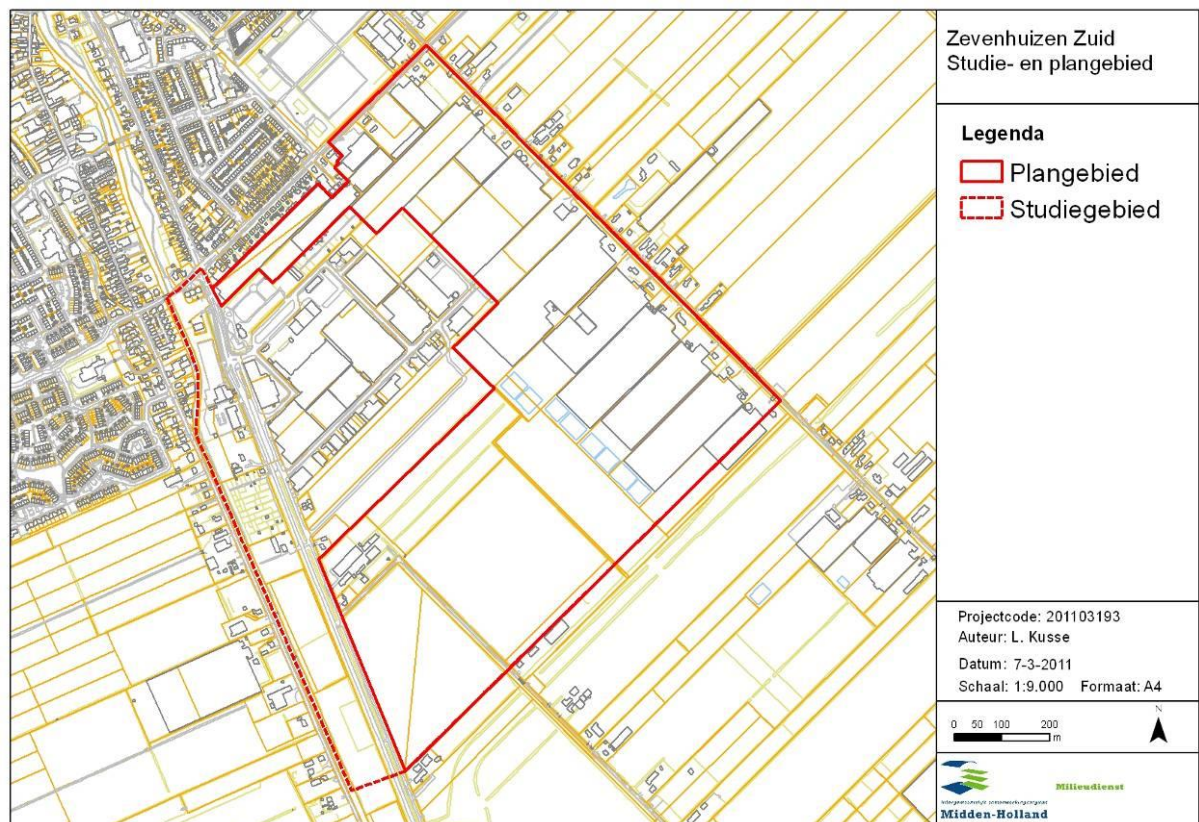
## 1.1 Aanleiding

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien het laatste decennium steeds meer naar elkaar toe. In de Wet ruimtelijke ordening wordt gesproken over een duurzame ruimtelijke kwaliteit. Alhoewel milieubeleid soms beperkingen kan opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, is het primair bedoeld om een optimale leefomgeving te realiseren. De doelen van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer sluiten op deze wijze bij elkaar aan.

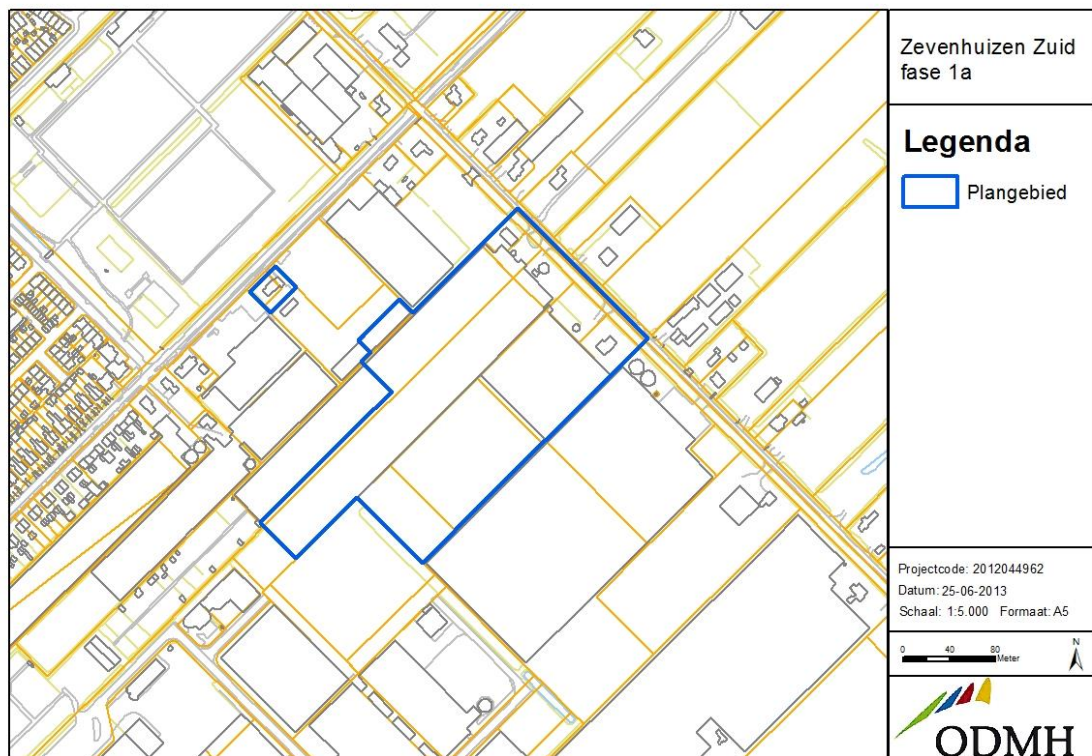
De gemeente Zuidplas is voornemens om aan de zuidoostzijde van de kern Zevenhuizen een nieuwe woonwijk te realiseren. Dat zal in fasen gebeuren. Voor fase 1a wordt een uitwerkingsplan opgesteld. Daartoe moet middels een ruimtelijke onderbouwing worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend milieukundig advies geldt als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.

## 1.2 Beschrijving

Voor de Zuidplaspolder -groveweg het gebied tussen Moerkapelle, Waddinxveen, Gouda en Nieuwerkerk aan den IJssel- zijn in het afgelopen decennium achtereenvolgens een Intergemeentelijke structuurvisie, intergemeentelijk structuurplan en verschillende bestemmingsplannen opgesteld. Voor het gebied aan de zuidoostzijde van Zevenhuizen (zie figuur 1-1, vanaf nu: Zevenhuizen-Zuid) is het bestemmingsplan Zuidplas-West van toepassing. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Voor Zevenhuizen-Zuid is in het bestemmingsplan Zuidplas-West een uitwerkingsverplichting voor 1200 woningen opgenomen. De gemeente Zuidplas heeft het Masterplan Zevenhuizen-zuid opgesteld voor het hele uitwerkingsgebied. Voor fase 1a (zie figuur 1-2) wordt nu het eerste uitwerkingsplan voorbereid.



Figuur 1-1: plangrens en studiegebied Zevenhuizen-zuid



Figuur 1-2: plangrens Zevenhuizen-zuid, fase 1a

### 1.3 Afkadering

Dit milieukundig advies richt zich op de volgende milieuaspecten:

- ◆ Wegverkeerslawaai
- ◆ Industrielawaai
- ◆ Luchtkwaliteit
- ◆ Bedrijven en Milieuzonering
- ◆ Externe Veiligheid
- ◆ Bodem
- ◆ Archeologie
- ◆ Ecologie
- ◆ Lichthinder

Het milieuaspect spoorwegverkeerslawaai is niet relevant voor het onderzoeksgebied. Daarom is hier geen verdere aandacht aan besteed.

Voor fase 1a is reeds een concept opgesteld waaruit onder andere de ligging van de verschillende functies blijkt. Dit concept stedenbouwkundige plan (figuur 1-3) vormt, met uitzondering van hierop ingetekende de eerste 6 vrije kavels naast de Noordelijke Dwarsweg 92, het uitgangspunt van dit advies. Voor deze 6 vrije kavels is de ruimtelijke procedure inmiddels al doorlopen. Indien het bestemmingsplan meer of andere ruimte geeft aan bepaalde functies zal moeten worden beoordeeld of de conclusies in dit rapport van toepassing blijven.



Figuur 1-3: concept stedenbouwkundig plan Zevenhuizen-zuid, fase 1a

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- ◆ Topografische en kadastrale kaarten;
- ◆ Regionaal verkeersmodel Midden-Holland;
- ◆ Bedrijven en milieuzonering, VNG Den Haag 2009;
- ◆ BBM-bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst;
- ◆ Vergunningdossiers Omgevingsdienst;
- ◆ Bodem Informatie Systeem van de Omgevingsdienst;
- ◆ Risicoatlassen weg, spoor en water.
- ◆ de gemeentelijke verwachtingen- en beleidskaart en de beleidsnota (Beusink, A., M. Mostert, J.M.J. Willems & C.C. Kalisvaart 2010: *Gemeente Zuidplas; gemeentelijke beleidsnota archeologie*. BAAC rapport V-10.0038, november 2010);
- ◆ het Archeologisch Informatie Systeem II (Archis2) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- ◆ Voorbereidingscommissie Kwaliteitszorg Archeologie, 2006: Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 3.1, Ministerie van OCenW, 's-Gravenhage.
- ◆ Wolters-Noordhoff 1990: Grote Historische Atlas van Nederland deel I West-Nederland 1839-1859, 1: 50.000, Groningen.
- ◆ Archeologisch Informatie Systeem (Archis 2), Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)
- ◆ Archeologische Monumentenkaart (AMK)
- ◆ Centraal Archeologisch Archief (CAA)
- ◆ Centraal Monumenten Archief (CMA)
- ◆ Luchtfoto onderzoeksgebied (Google Earth)

- 
- ◆ Provincie Zuid-Holland, 2007: *Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland*. Den Haag. ([www.chs.pzh.nl](http://www.chs.pzh.nl))
  - ◆ Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, 2000: *Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW), 2<sup>e</sup> generatie*. Amersfoort.
  - ◆ Topografische Dienst, 2001: Topografische Kaart 1:25:000. Emmen.
  - ◆ Dienst landelijk gebied, *Handreiking Flora- en faunawet*, oktober 2006.
  - ◆ Kapteyn, K. 1995. *Vleermuizen in het landschap. Over hun ecologie, gedrag en verspreiding*. Schuyt & Co Uitgevers en Importeurs BV, Haarlem
  - ◆ Ministerie van Landbouw, natuurbeheer en voedselkwaliteit, *Rode Lijsten*, Den Haag, 2004
  - ◆ Ministerie van LNV. Buiten aan het werk? Houd tijdig rekening met beschermde dieren en planten. Ministerie van LNV, Den Haag
  - ◆ [www.rijksoverheid.nl/ministeries/eleni](http://www.rijksoverheid.nl/ministeries/eleni)
  - ◆ [www.ravon.nl](http://www.ravon.nl)
  - ◆ [www.vleermuis.net](http://www.vleermuis.net)
  - ◆ [www.libellennet.nl](http://www.libellennet.nl)
  - ◆ [www.zoogdieratlas.nl](http://www.zoogdieratlas.nl)

## 2 WEGVERKEERSLAWAAI

### 2.1 Wettelijk kader

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De *Wet geluidhinder* (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het *Besluit geluidhinder* regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

- ♦ Woningen
- ♦ Onderwijsgebouwen en kinderdagverblijven
- ♦ Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- ♦ Geluidsgevoelige terreinen (woonwagendstandplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen)

Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen. In tabel 2-1 zijn de voor dit onderzoek relevante voorkeursgrenswaarden weergegeven.

Tabel 2-1: voorkeursgrenswaarden (vgw) wegverkeerslawaaï (Art. 82 Wgh en art. 3.1 Bgh)

bestemming	lokatie	Weg	Vgw [dB]
Woningen	Binnen bebouwde kom	Lokale en provinciale wegen	48
		Auto(snel)wegen	48
Onderwijsgebouwen	-	-	48

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

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

Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn ofwel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan in sommige gevallen een Hogere Waarde worden vastgesteld. Ter bepaling of deze Hogere Waarde inderdaad kan worden vastgesteld is door de gemeente Zuidplas op 3 juli 2012 de *Beleidsregel Hogere Waarden Zuidplas* van 16 april 2012 vastgesteld. In situaties waarin aan deze beleidsregel wordt

voldaan kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot de maximale grenswaarde uit de Wgh (tabel 2-II). In tabel 2-III is het toetsingskader van het gemeentelijk hogere waarde beleid opgenomen.

Tabel 2-II: Maximale Grenswaarden wegverkeerslawaai (art. 83 Wgh en art. 3.2 Bgh)

bestemming	lokatie	Weg	Maximale Grenswaarde [dB]
Woningen	Binnen bebouwde kom	Lokale en provinciale wegen	63
		Auto(snel)wegen	53
Onderwijsgebouwen	Binnen bebouwde kom	-	63

Tabel 2-III: Toetsingskader gemeentelijk Hogere Waardebeleid

Geluidsbelasting	Voorwaarden
< 48 dB	Voldoet aan voorkeursgrenswaarde geen hogere waarde nodig en geen aanvullende voorwaarden
48-53 dB	Hogere grenswaarde nodig geen aanvullende voorwaarden
53-63 dB	Hogere grenswaarden nodig én aanvullende voorwaarden zoals geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte
> 63 dB	Overschrijding maximale grenswaarden, bouwen niet mogelijk anders dan met dubbele gevel, vliesgevel of dove gevel. In dat geval gelden ook aanvullende voorwaarden voor wat betreft de geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte

## 2.2 Onderzoek

Voor de relevante wegen in en om het plangebied voor de uitwerkingsplan fase 1A is per weg de geluidsbelasting berekend. Tevens is berekend wat de cumulatieve geluidsbelasting van wegverkeerslawaai op het plangebied is.

De rekenresultaten zijn weergegeven door middel van contouren.

De relevante wegen voor het onderzoeksgebied zijn:

- ◆ Noordelijke Dwarsweg
- ◆ Knibbelweg

In het plangebied worden nieuwe ontsluitingswegen aangelegd. Deze ontsluitingswegen zullen een maximumsnelheid van 30 km/uur krijgen. In het kader van de Wet geluidhinder hebben deze wegen geen zone en hoeven daarom niet te worden onderzocht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de geluidsbelasting van deze wegen toch in beeld gebracht.

Het plandeel ter plaatse van de Noordelijke Dwarsweg 92 omvat 1 bestaande woning en aan de Knibbelweg worden 2 bestaande woningen in het uitwerkingsplan opgenomen (nummers 20 en 20a) die gehandhaafd blijven. In het kader van de Wet geluidhinder hoeft hier geen onderzoek plaats te

vinden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidsbelasting van alle wegen in beeld gebracht.

De berekeningen zijn uitgevoerd met Geomilieu versie 2.11. De gevolgde rekenmethode voor het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai is conform de Standaard Rekenmethode 2 van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Er is gerekend op een hoogte van 5 meter.

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de verkeerscijfers uit de RVMH v2.1 van de gemeente Zuidplas voor het jaar 2022. Voor het jaar 2023 zijn deze cijfers met 1,5% opgehoogd. Voor de Knibbelweg geeft de RVMH geen goed beeld van de toekomst. De gemeente Zuidplas heeft voor de Knibbelweg een etmaalintensiteit van 255 mvt. opgegeven. Op de ontsluitingswegen in het plangebied verwacht de gemeente een extra intensiteit van 266 motorvoertuigen. Deze zijn opgeteld bij de etmaalintensiteiten vanuit de RVMH op de ontsluitingswegen in het plangebied richting Noordelijke Dwarsweg. De invoergegevens zijn in verkorte versie weergegeven in tabel 2-IV. In bijlage I is een uitgebreide versie van de invoergegevens opgenomen. In bijlage II is een onderbouwing van de door de gemeente Zuidplas aangeleverde verkeerscijfers.

Tabel 2-IV: invoergegevens etmaalintensiteit

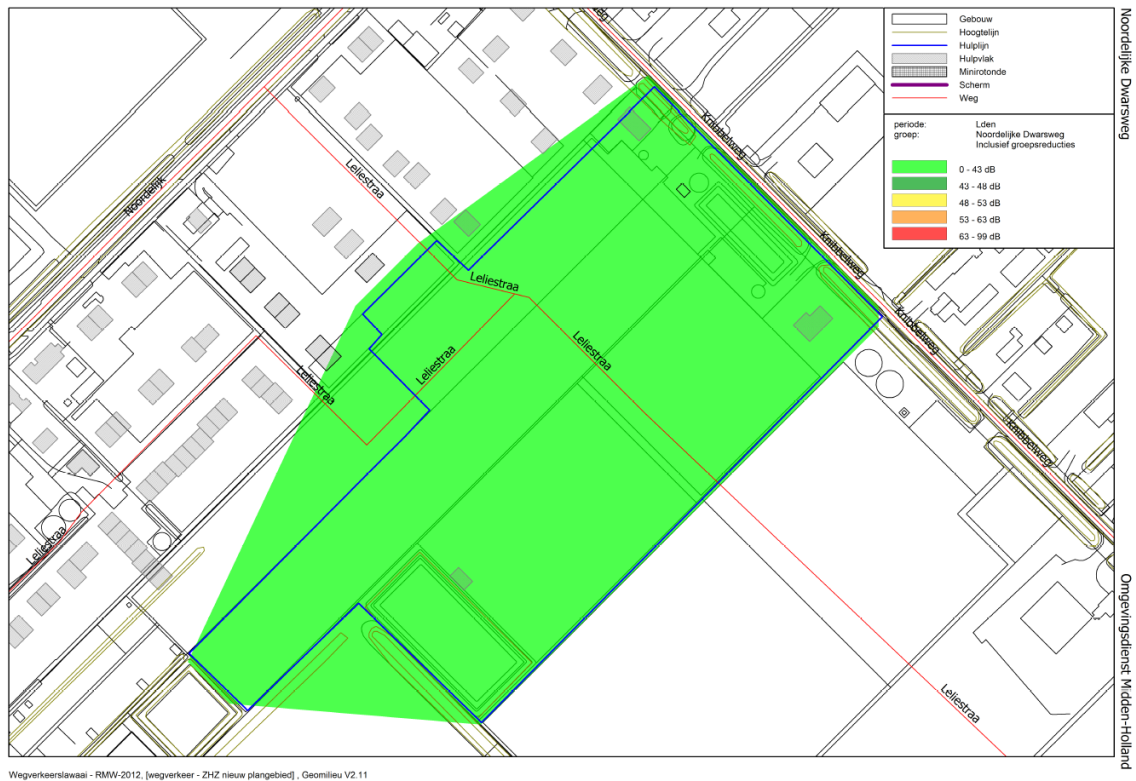
Weg	Etmaalintensiteit [mvt/etm] 2023 <sup>*</sup>
Noordelijke Dwarsweg	3018
Ontsluitingswegen Zevenhuizen Zuid	1582
Knibbelweg	255

\*Hoogste intensiteit per weg

Voor de Knibbelweg ter hoogte van het plangebied Zevenhuizen Zuid is uitgegaan van een maximale snelheid van 60 km/uur. De maximum snelheid op deze weg wordt 50 km/uur, dit heeft tot gevolg dat de geluidbelasting als gevolg van deze weg op het plangebied licht zal dalen. Derhalve is dit een worst-case benadering die inzicht geeft in de huidige situatie.

### 2.3 Rekenresultaten

In figuren 2-1 tot en met 2-3 zijn de berekeningsresultaten van de verschillende wegen apart en in figuur 2-4 de berekeningsresultaten van alle wegen gecumuleerd weergegeven. In figuur 2.5 zijn de berekeningsresultaten van alle wegen gecumuleerd ter plaatse van het plandeel Noordelijke Dwarsweg 92 weergegeven.



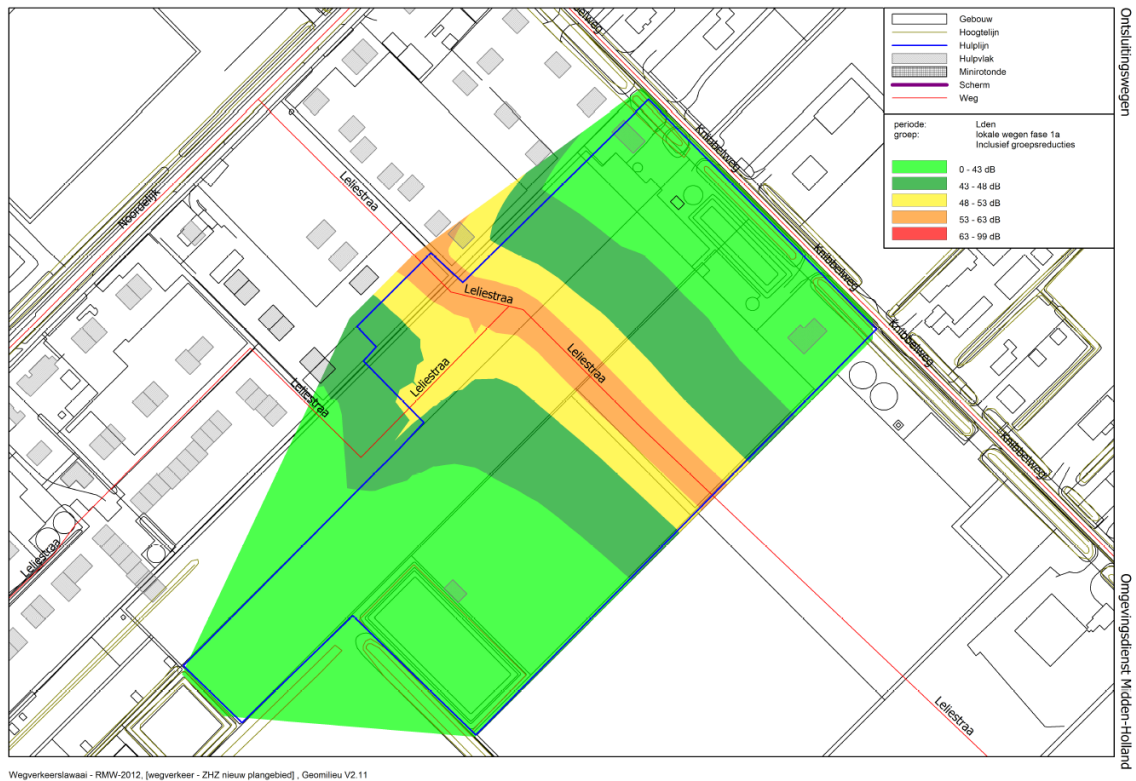
figuur 2-1: Geluidscontouren ten gevolge van de Noordelijke Dwarsweg incl. aftrek art. 110g Wgh

Als gevolg van de Noordelijke Dwarsweg bedraagt de geluidsbelasting niet meer dan 43 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Er zijn derhalve geen beperkingen vanwege wegverkeerslawaai van de Noordelijke Dwarsweg.



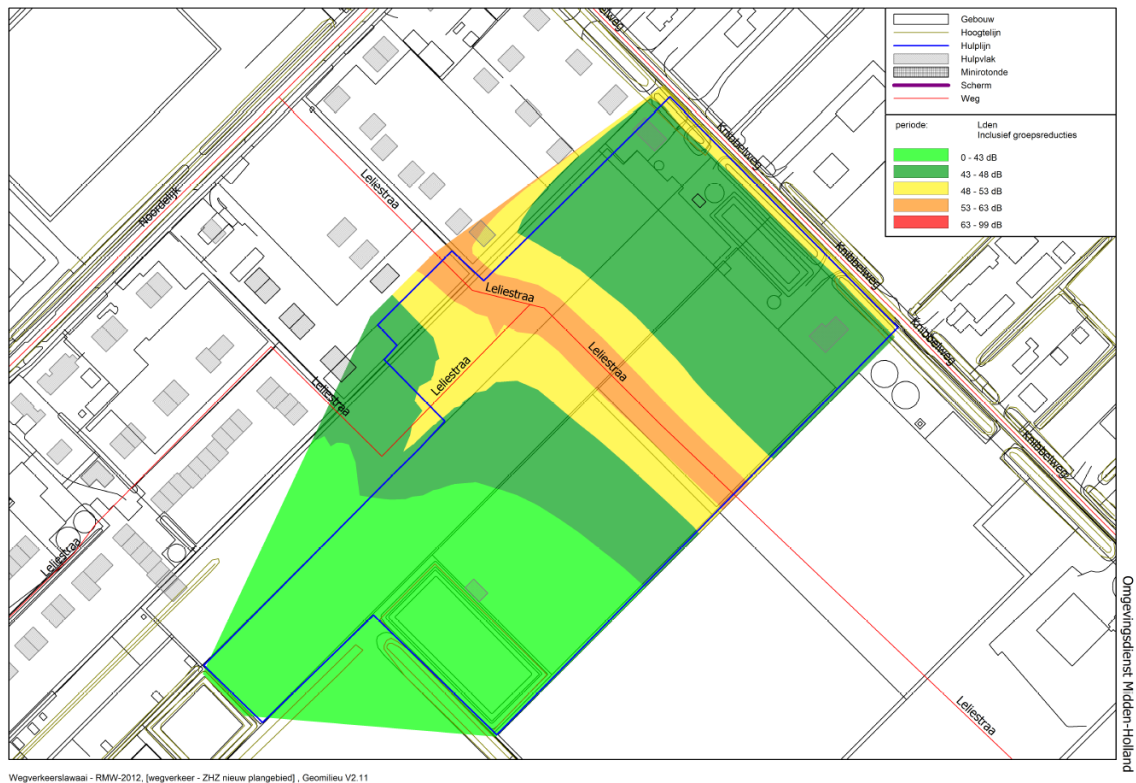
figuur 2-2: Geluidscontouren ten gevolge van de Knibbelweg incl. aftrek art. 110g Wgh

Als gevolg van de Knibbelweg wordt de voorkeursgrenswaarde alleen direct naast de weg overschreden. Verwacht mag worden dat hier geen woningen gebouwd gaan worden zodat er geen hogere waarden procedure doorlopen hoeft te worden om woningbouw mogelijk te maken. Er zijn derhalve geen beperkingen vanwege wegverkeerslawaai van de Knibbelweg.



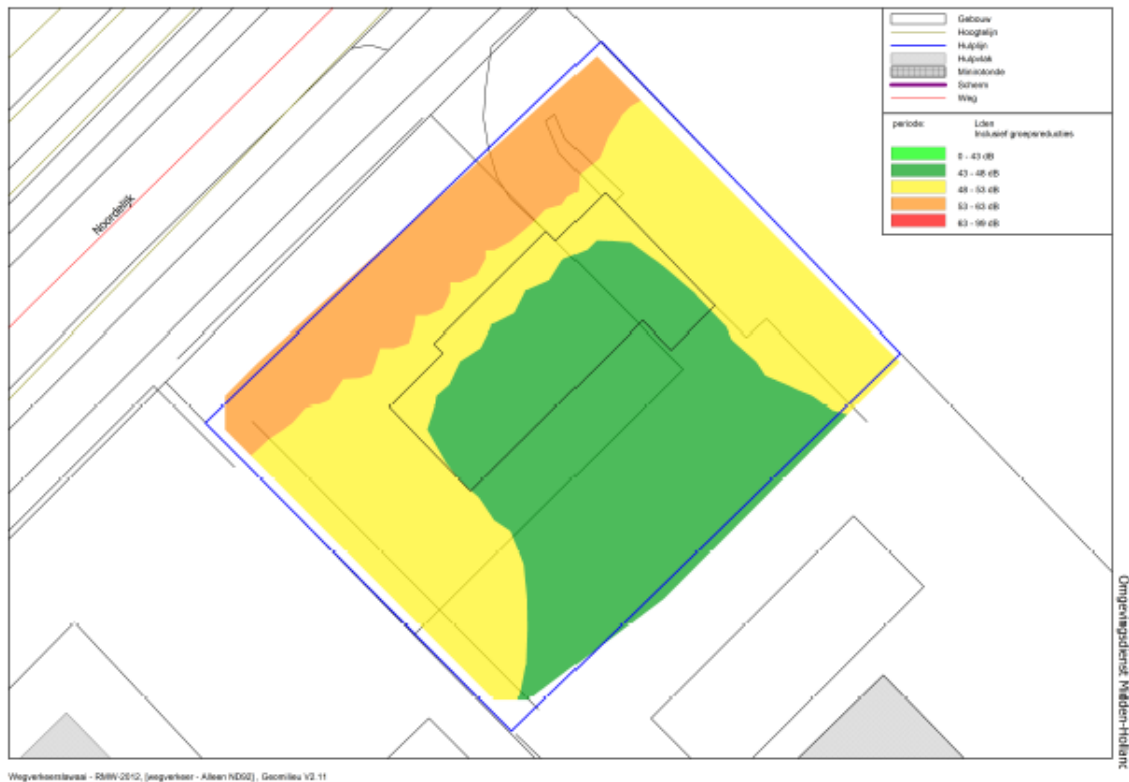
figuur 2-3: Geluidscontouren ten gevolge van de ontsluitingswegen in het plangebied excl. aftrek art. 110g Wgh

De ligging van de ontsluitingsweg is indicatief aangegeven in figuur 2-3 en 2-4. De geluidsbelasting als gevolg van de ontsluitingswegen in het plangebied overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het gebied direct naast de hoofdweg. Omdat de nieuwe wegen 30 km/uur wegen betreffen is een hogere waarden-procedure niet aan de orde. Om een goede milieukwaliteit te realiseren is het wel van belang dat de geluidsbelasting op de woningen acceptabel blijft. Bij de invulling van het stedenbouwkundig plan wordt, gelet op de geluidsbelasting, geadviseerd om bij de woningen direct langs de ontsluitingswegen een geluidsluwe buitenruimte en geluidsluwe gevel te realiseren zodat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat bij deze woningen.



*Figuur 2-4: Gecumuleerde geluidscontouren plangebied incl. aftrek art. 110g Wgh*

Het woon- en leefklimaat in het plangebied vanwege wegverkeerslawaai is aanvaardbaar. In een groot deel van het plangebied bedraagt de geluidsbelasting 48 dB of lager.



Figuur 2-5: Gecumuleerde geluidscontouren plandeel Noordelijke Dwarsweg 92 incl. aftrek art. 110g Wgh

Ter plaatse van het plandeel Noordelijke Dwarsweg 92 ter plaatse van de bestaande woning draagt de geluidsbelasting op de voorgevel van de bestaande woning ten hoogste 53 dB. Voor deze locatie is dit aanvaardbaar.

## 2.4 Conclusie en advies

Alleen naast de ontsluitingswegen in het plangebied wordt de waarde van 48 dB overschreden. Deze wegen hebben een maximum snelheid van 30 km/uur en hebben volgens de Wet geluidhinder geen zone. Geadviseerd wordt om bij een geluidsbelasting van meer dan 53 dB aandacht te besteden aan een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Het plandeel Noordelijke Dwarsweg wordt conserverend bestemd zodat er geen hogere waarde procedure hoeft te worden gevolgd. Voor de overige, zoneplichtige, wegen gelden voor het plangebied Zevenhuizen-Zuid fase 1a geen beperkingen vanwege wegverkeerslawaai.

## 3 INDUSTRIELAWAAI

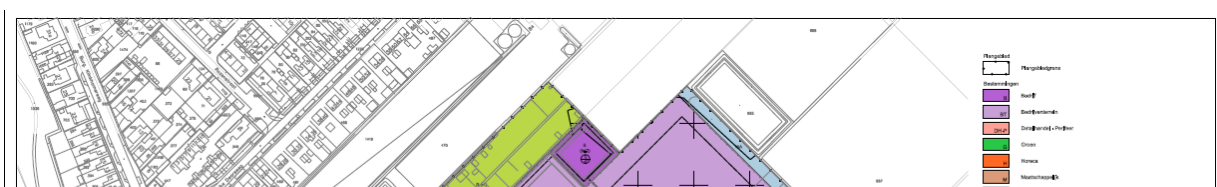
### 3.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.1 van het Besluit omgevingsrecht) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluidsuitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour (voorkeursgrenswaarde) in een bestemmingsplan. Het gebied binnen deze contour is de zone van het industrieterrein. Op bedrijventerrein het Nijverheidscentrum zijn de zogenaamde grote lawaaimakers uitgesloten van vestiging. Er kan dus op grond van de Wet geluidhinder geen geluidszone worden vastgesteld.

De gemeente stelt een groot belang in een goede leefkwaliteit voor de toekomstige bewoners in het gebied Zevenhuizen Zuid. Daarnaast is het zaak dat bestaande bedrijven op de bedrijventerreinen niet belemmerd worden in hun werkzaamheden. Daarom heeft de gemeente op 3 juni 2013 voor het bedrijventerrein Nijverheidscentrum gemeentelijk geluidsbeleid vastgesteld. Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleid is om een acceptabele geluidskwaliteit voor de woningen in de directe omgeving te behouden door het vastleggen van een gecumuleerde grenswaarde voor industrielawaai ter plaatse van de omliggende woningen en ter plaatse van de grens van de toekomstige woningbouw. Gelet op de berekende geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied Zevenhuizen Zuid als gevolg van wegverkeerslawaai is een norm van 50 dB(A) passend.

### 3.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan Nijverheidscentrum is 18 juni 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas vastgesteld. Het betreft een grotendeels conserverend bestemmingsplan waarbij een inwaartse zonering wordt toegepast. Onderstaande figuur 3-1 omvat een weergave van de categorie-indeling van bedrijven conform het -bestemmingsplan. De woningen uit de eerste fase van Zevenhuizen-Zuid respecteren een afstand van minimaal 50 meter vanaf de bestemming "Bedrijventerrein".



*Figuur 3-1: categorie-indeling bedrijven Nijverheidscentrum conform vigerend bestemmingsplan*

Er is in het kader van het opstellen van het geluidbeheerplan Nijverheidscentrum onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van het bedrijventerrein Nijverheidscentrum op basis van de categorie-indeling volgens het bestemmingsplan (figuur 3-1).

In het rekenmodel zijn op basis van de maximale situatie van het bestemmingsplan zogenaamde kentalbronnen ingevoerd. Per kavel is een oppervlaktebron gemodelleerd. De oppervlaktebron is een raster van geluidsbronnen. In dit geval zijn de bronnen om de 5 of 10 meter gemodelleerd afhankelijk van de afstand tot de woningen. In de modellering kan het bronvermogen per vierkante meter worden ingevoerd. Het model rekt zelf het aantal benodigde bronnen uit. Met deze geluidsbronnen wordt rekening gehouden. Voor de spectrale verdeling is het in tabel 1 weergegeven spectrum industriela-waai aangehouden.

**Tabel 1: Relatief spectrum voor de categorieën van inrichtingen**

Categorie	31.5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	Hz
1 t/m 3.2	-46	-20	-14	-9	-5	-5	-9	-14	-26	dB(A)

Per categorie van inrichtingen zijn de in tabel 2 weergegeven kavelkentallen in het model ingevoerd.

**Tabel 2: kavelkentallen per categorie in dB(A)/m<sup>2</sup>**

Categorie	Bron- hoogte	Dagperiode (07.00 – 19.00 uur)	Avondperiode (19.00 – 23.00 uur)	Nachtperiode (23.00 – 07.00 uur)
1 en 2	5 meter	45	40	35
3.1	5 meter	55	50	45
3.2	5 meter	60	55	50

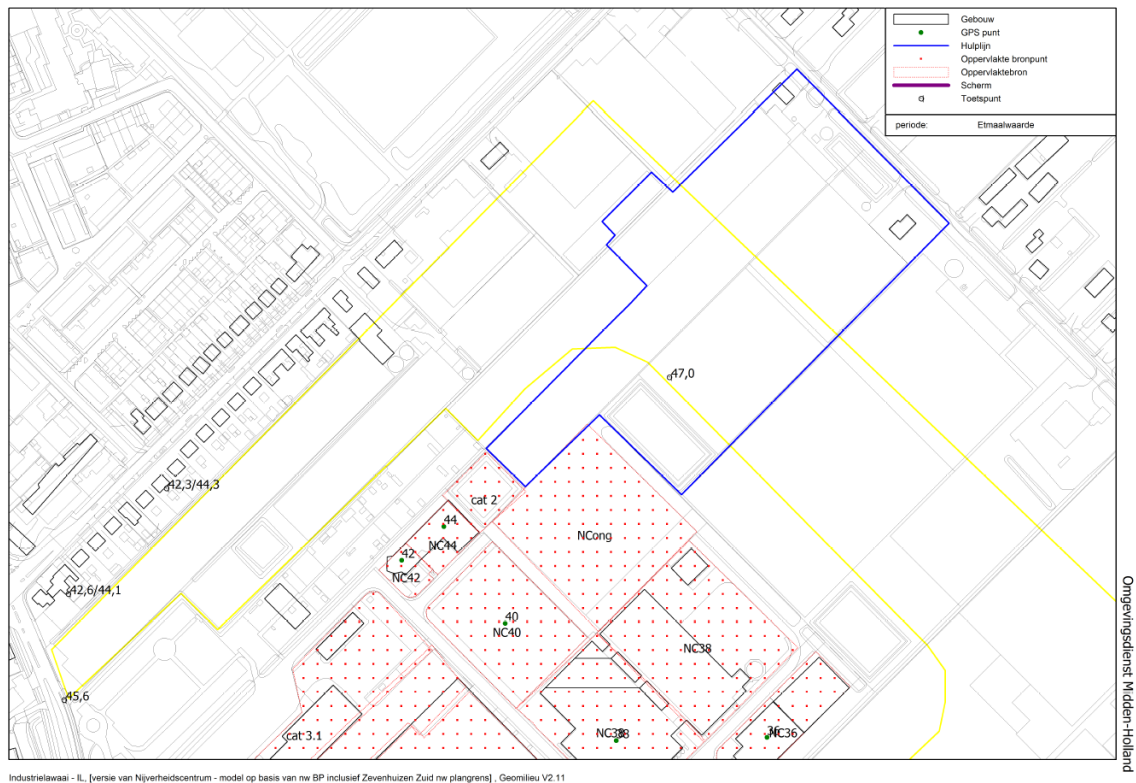
Daarnaast is in het kader van het geluidsbeheerplan Nijverheidscentrum een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige bedrijven. Deze bedrijven zijn in het rekenmodel industrielawaai ingevoerd. Er komen drie type bronnen voor:

1. Bronnen die uit een akoestisch onderzoek behorende bij vergunning of melding van een bedrijf zijn overgenomen;
2. Bronnen van bedrijven die vallen onder type B van het Activiteitenbesluit (voormalige AMvB bedrijven). Voor de type B bedrijven waar akoestische informatie van bekend is, is een bron ingevoerd die overeenkomt met de door het bedrijf aangegeven activiteiten. Voor de type B bedrijven, waar geen akoestische informatie van bekend is de geluidnorm gesteld op 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 meter van de grens van de inrichting of, indien binnen 50 meter van de grens van de inrichting woningen zijn gelegen, 50 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de woning;
3. Zogenaamde kentalbronnen.  
Voor de type A bedrijven die zich niet hoeven te melden en voor kavels waar momenteel niet van bekend is of en welk bedrijf er gaat vestigen, is het kental op basis van het bestemmingsplan in het model ingevoerd. Daarmee blijft er voor toekomstige bedrijven voldoende geluidsruijme beschikbaar.

De berekeningen zijn uitgevoerd met Geomilieu versie 2.11. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het model zoals dat ook opgesteld is voor het geluidsbeheerplan. Er is gerekend op een hoogte van 5 meter.

### 3.3 Rekenresultaten

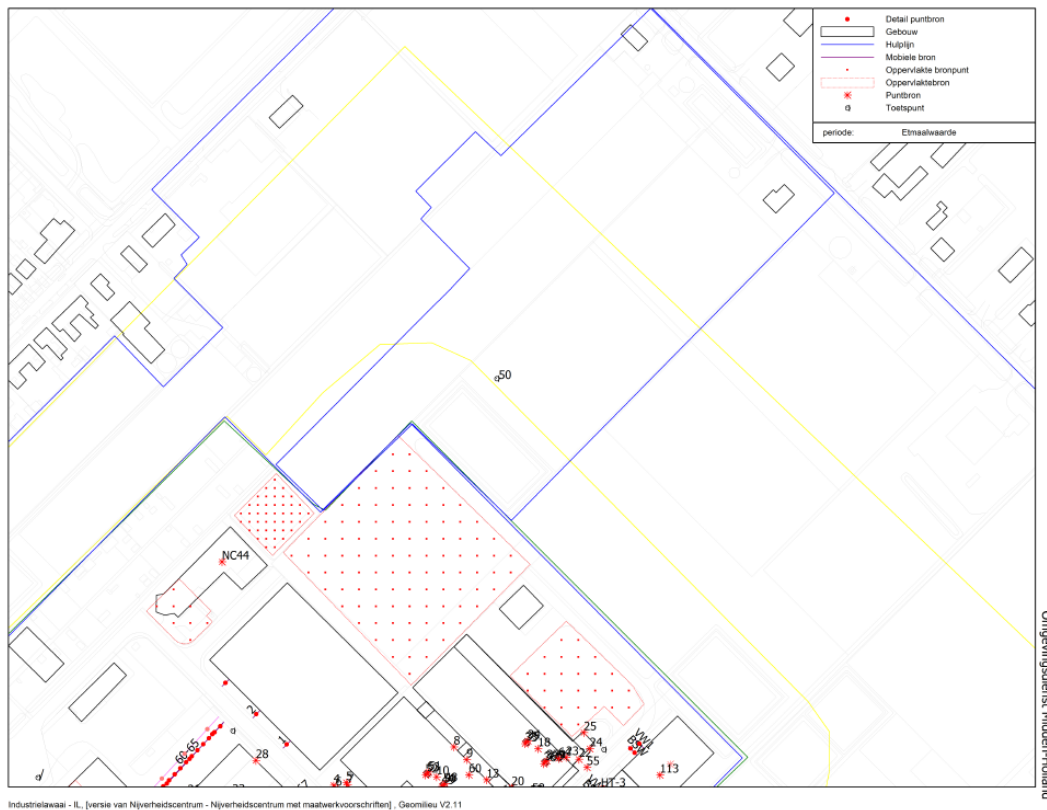
In figuur 3-2 is de gecumuleerde geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied fase 1a, als gevolg van de invulling volgens het bestemmingsplan van bedrijventerrein Nijverheidscentrum weergegeven. De beoordelingspunten zijn gelegen ter plaatse van de grens van de woningbouwvlakken.



*Figuur 3-2: Gecumuleerde geluidsbelasting bedrijven Nijverheidscentrum, op basis van bestemmingsplan*

Uit figuur 3-2 kan worden opgemaakt dat de gecumuleerde geluidsbelasting op basis van de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan Nijverheidscentrum in het zuidelijke gedeelte van het uitwerkingsplan fase 1a niet boven de 50 dB(A) uitkomt.

Aan het Geluidsbeheerplan wordt uitvoering gegeven door het opleggen van maatwerkvoorschriften bij verschillende bedrijven op het bedrijventerrein Nijverheidscentrum. Deze bedrijven hebben feitelijk een lagere geluidbelasting dan waar bij het opstellen van het geluidsbeheerplan van werd uitgegaan. De gecumuleerde geluidbelasting in het zuidelijke gedeelte van het uitwerkingsplan fase 1a is, rekening houdend met de maatwerkvoorschriften 50 dB(A), zie figuur 3-3.



*Figuur 3-3 Berekende gecumuleerde geluidsbelasting vanwege het bedrijventerrein Nijverheidscentrum met maatregelen.*

### 3.4 Conclusie en advies

Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst blijkt dat met de planologische invulling van Nijverheidscentrum volgens het herziene bestemmingsplan van 18 juni 2013 aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de toekomstige woningbouwvlakken in het plangebied fase 1 wordt voldaan.

In het akoestisch onderzoek, behorende bij het geluidsbeheerplan, was reeds aangegeven dat er voor een groot aantal bedrijven maatwerkvoorschriften moeten worden opgelegd om aan de uitgangspunten van het geluidsbeheerplan te kunnen voldoen. De procedure voor het opleggen van deze maatwerkvoorschriften is reeds gestart. Voor Zevenhuizen Zuid fase 1 blijkt hieruit dat het opleggen van maatwerkvoorschriften bij een aantal bedrijven (zonder gevolgen voor de bedrijfsvoering) voldoende is om aan de gecumuleerde waarde van 50 dB(A) te kunnen voldoen.

Hordijk Spuitgietverpakkingen kan momenteel voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit ter plaatse van de woningen Zevenhuizen Zuid fase 1 en wordt derhalve in haar bedrijfsvoering niet belemmerd. Maatregelen bij Hordijk zijn nog niet nodig voor een goed woon- en leefklimaat in fase 1 maar blijven noodzakelijk voor de uitwerking van een aantal fasen van Zevenhuizen Zuid welke wel degelijk in de invloedssfeer van Hordijk vallen. Op basis van de te sluiten intentieovereenkomst zal de gemeente met Hordijk hiervoor ter zijner tijd een nadere overeenkomst sluiten. In de intentie-overeenkomst is geregeld dat de gemeente en Hordijk hierover tijdig met elkaar in overleg treden. De gecumuleerde geluidsbelasting van het bedrijventerrein Nijverheidscentrum vormt geen belemmering voor dit uitwerkingsplan.

## 4 CUMULATIEVE GELUIDSBELASTING

### 4.1 Wettelijk kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht vereist in de geluidsbelasting van de verschillende geluidsbronnen samen.

Met de cumulatieve geluidshinder wordt de totale geluidsbelasting van alle geluidsbronnen in en om het plangebied bedoeld, ook als deze bronnen geen wettelijke normen volgens de Wet geluidhinder hebben. Deze totale geluidsbelasting geeft een indicatie voor de te verwachten geluidhinder en is niet bedoeld als toets aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan.

In dit geval is plangebied is gelegen binnen de zones van wegen en in de directe omgeving van een bedrijventerrein.

De cumulatieve geluidsbelasting is bepaald volgens de methode "Miedema".

Vervolgens wordt de te verwachten hinder als cumulatieve geluidsbelasting gekwantificeerd volgens tabel 4-I.

Tabel 4-I: Milieukwaliteitsmaat (Miedema)

Gecumuleerde geluidsbelasting in Lden [dB]	Milieukwaliteitsmaat
< 50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Tamelijk slecht
65-70	Slecht
> 70	Zeer Slecht

### 4.2 Onderzoek

Onderzocht is de cumulatieve geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied. Voor de berekening van deze cumulatieve geluidsbelasting zijn de volgende bronnen relevant bevonden:

- ◆ Onderzochte relevante wegen (incl. aftrek art. 110 Wgh), zie hoofdstuk 2;
- ◆ Bedrijventerrein Nijverheidscentrum, zie hoofdstuk 3.
  - Voor Hordijk en Dekker is de werkelijke situatie ingevoerd. De situatie voor het bedrijf Hordijk geeft een hogere geluidsbelasting dan wat volgens het vastgestelde geluidsbeheerplan mogelijk is;
  - Voor de overige bedrijven zijn de kentallen aangehouden op basis van de categorie-indeling volgens het bestemmingsplan.

De berekening is uitgevoerd conform de Miedema methode.

### 4.3 Rekenresultaten

In figuur 4-1 is de gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van alle wegen en het bedrijventerrein Nijverheidscentrum (zonder maatregelen bij de bedrijven) weergegeven in Lden.



Geluid - RMG 2012 - Geluid - RMG 2012 - Binnenstedelijk wegverkeer / Industrie  
Geomilieu Analyst V1.10

*Figuur 4-1: Cumulatieve geluidsbelasting wegverkeer en industrie in Lden*

#### **4.4 Conclusie en advies**

Het blijkt dat de geluidsbelasting in een groot gedeelte van het plangebied tussen de 50 en de 55 dB bedraagt. De milieukwaliteit is hierbij redelijk, conform Miedema-methode. Er zijn vanwege de cumulatieve geluidsbelasting geen beperkingen voor het plan.

De milieukwaliteit zal verbeteren als de maatregelen ten aanzien van het bedrijf Hordijk op termijn getroffen worden.

## 5 LUCHTKWALITEIT

### 5.1 Wettelijk kader

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)* stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in tabel 5.1. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM<sub>10</sub> van kracht. Voor NO<sub>2</sub> geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden. Tot deze grenswaarden gelden zijn er voor NO<sub>2</sub> minder strenge grenswaarden van kracht.

Tabel 5-1: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	200 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	50 µg/m <sup>3</sup>	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden

#### *Wet luchtkwaliteit*

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
- de luchtkwaliteit tengevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- een project "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM<sub>10</sub>) als stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> jaargemiddeld.);
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

#### *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 het onderstaande geval, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- ♦ Woningbouw: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Eveneens zijn luchtkwaliteitsberekeningen niet vereist, wanneer kwalitatief onderbouwd kan worden dat er geen sprake is van relevante verschillen tussen het project waarover een besluit wordt genomen en de wijze waarop het project is opgenomen in het NSL. Indien een in het NSL vermeld IBM-project uitgebreid wordt, zijn wel concentratieberekeningen vereist om een mogelijke overschrijding van de grenswaarden uit te kunnen sluiten.

In de overige gevallen, die niet in het Besluit NIBM genoemd worden of niet als een IBM-project in het NSL zijn opgenomen, zal op een andere manier bijvoorbeeld door middel van berekeningen aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

## 5.2 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. Recent heeft de Raad van State (RvS) 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). Daarbinnen zijn, op grond van het bestemmingsplan Zuidplas-West (deel Zevenhuizen), 1200 woningen in Zevenhuizen-zuid gepland.

In de Monitoringstool is in de voor de luchtkwaliteitsberekeningen gebruikte verkeersgegevens eveneens rekening gehouden met het realiseren van 1200 woningen in Zevenhuizen-zuid (in 2020). Het betreft hierbij gegevens uit het in 2011 geactualiseerde Regionaal Verkeers- en milieumodel Midden-Holland, die in de Monitoringstool editie 2011 zijn verwerkt. Het onderhavige plan is ten opzichte van de NSL-melding niet gewijzigd. 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.

## 5.3 Resultaten

Voor uitwerkingsplan Zevenhuizen-zuid fase 1 is, om een indruk te krijgen van de concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ten gevolge van het plan, de concentraties berekend middels de Monitoringstool 2011. Het gekozen rekenpunt bevindt zich langs de Noordelijke Dwarsweg, nabij de Knibbelweg. In tabel 5.II zijn de resultaten gepresenteerd. De Monitoringstool brengt jaarlijks de luchtkwaliteit in Nederland in beeld en is beschikbaar gesteld via: <http://www.nsl-monitoring.nl/>.

Tabel 5-II: Jaargemiddelde NO<sub>2</sub>- en PM<sub>10</sub>- concentratie (in µg/m<sup>3</sup>) langs N219 in Zevenhuizen.

Bron: Monitoringstool 2011, rekenpunt nr. 15474533

Situatie	Jaargemiddelde NO <sub>2</sub> – concentratie (in µg/m <sup>3</sup> )		Jaargemiddelde PM <sub>10</sub> – concentratie (in µg/m <sup>3</sup> )	
	Totale concentratie	Achtergrond concentratie	Totale concentratie	Achtergrond concentratie
Situatie 2011	27,1	24,1	25,0	24,5
Situatie 2015	24,9	21,7	24,0	23,5
Situatie 2020	19,6	17,6	22,6	22,1

Uit tabel 5-II blijkt dat in de voor het NSL relevante prognosejaren (berekeningen Monitoringstool 2011) langs de Noordelijke Dwarsweg ruim wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

#### 5.4 Conclusie en advies

Uit de Monitoringstool 2011 blijkt dat in de voor het NSL relevante prognosejaren langs de Noordelijke Dwarsweg (nabij de Knibbelweg) ruim wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Aldus wordt de realisatie van het bouwplan conform artikel 5.16, eerste lid, onder d (“grondslag NSL”) van de Wet milieubeheer toelaatbaar geacht.

## 6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

### 6.1 Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge 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, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009). *Bedrijven en Milieuzonering* geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

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

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

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

### 6.2 Onderzoek

Ten behoeve van het projecteren van woningbouwvlakken binnen het plangebied is onderzocht of en zo ja welke bedrijven belemmerd worden. De bouwvlakken voor woningen in de eerste fase van Zevenhuizen-Zuid respecteren een afstand van minimaal 50 meter ten opzichte van de bestemming "Bedrijventerrein" van het aangrenzende bestemmingsplan. Ook is onderzocht of de maximale planologische mogelijkheden in de omgeving van het plangebied worden beperkt.

### 6.3 Resultaten

#### Lintzone

Uit het moederplan (bestemmingsplan Zuidplas-West) kan worden opgemaakt dat het plangebied met de geprojecteerde woningen voor een deel in de bestemming lintzone is gelegen en het andere deel in de bestemming wonen is gelegen.

Binnen de lintzone zijn woningen en bedrijven met categorie 1 en 2 toegestaan. De Lintzone heeft als gebiedstypering gemengd gebied (functiemenging). De gemeente Zuidplas is voornemens in de lintzone de *Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging* toe te passen. Daarmee wordt een levendige, dynamische lintzone gecreëerd waarbinnen combinatie van functies gewenst is.

Binnen de *Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging* wordt aan bedrijven niet een categorie 1, 2 of 3.1 toegekend, maar worden de categorieën ABC als volgt gehanteerd:

Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;

Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;

Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd land een hoofdweg.

Ten opzichte van woningen in een gemengd gebied kunnen de richtafstanden conform Bedrijven en milieuzonering met één stap worden verkleind (0 meter voor categorie 1 en 10 meter voor categorie 2).

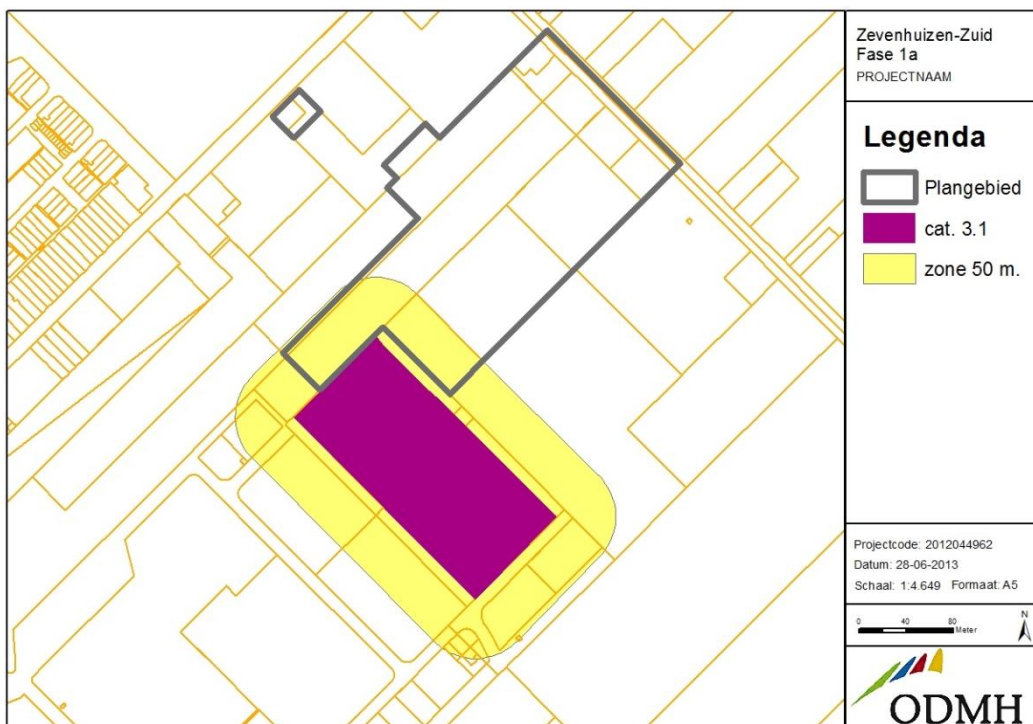
De nabijgelegen bedrijfsbestemmingen zijn onderverdeeld in de volgende gebied:

- ◆ Bedrijfsbestemmingen in het Nijverheidscentrum
- ◆ Bedrijfsbestemmingen buiten het Nijverheidscentrum

#### Bedrijven in het Nijverheidscentrum

Recent is het nieuwe bestemmingsplan Nijverheidscentrum vastgesteld. In dit bestemmingsplan is ten behoeve van een algemene bestemming een inwaartse zonering opgenomen waarbij de uitwerkingsverplichting voor wonen in Zevenhuizen-Zuid het uitgangspunt was.

Nabij het plangebied liggen bestemmingsvlakken binnen het Nijverheidscentrum waar bedrijfsactiviteiten tot maximaal categorie 3.1 zijn toegestaan. De richtafstand die daarbij hoort bedraagt 50 meter. Deze bestemmingsvlakken zijn maatgevend voor het plangebied vanuit de richting van het bedrijven-terrein. Figuur 6-1 laat zien welke afstand tussen de bestaande bestemmingsvlakken en de woningen in fase 1 conform Bedrijven en Milieuzonering bij functiescheiding dient te worden aangehouden. De bestemmingsvlakken voor wonen zijn op ten minste 50 meter geprojecteerd.



*Figuur 6-1: toegestane activiteiten (algemene toelaatbaarheid) conform vigerend bestemmingsplan Nijverheidscentrum*

Op de in figuur 6-1 aangegeven bestemmingsvlakken is onder andere het bedrijf Hordijk gevestigd. Categorie 3.1 is passend voor dit bedrijf. Uit eerder onderzoek is gebleken dat dit bedrijf in zijn huidige bedrijfsvoering een geluidsbelasting produceert dat verder reikt dan de richtafstand van 50 meter. In figuur 6-2 is met geel aangegeven waar nog geen overschrijding van de geluidsnorm optreedt. De oranje kleur geeft wel een overschrijding. Deze oranje zone reikt echter niet over het plangebied. De huidige activiteiten van het bedrijf worden derhalve niet belemmerd door voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 6-2: geluidscouturen Hordijk Spuitgietverpakkingen B.V.

Naast de algemene bestemming volgens de inwaartse zonering, is voor een aantal reeds aanwezige bedrijven een maatbestemming opgenomen. Omdat deze maatbestemmingen activiteiten toelaten die vergelijkbaar zijn met categorie 3.2 en op meer dan 100 meter afstand van het plangebied liggen, hebben deze maatbestemmingen geen invloed op de geprojecteerde woningbouwvlakken.

#### Bedrijven buiten het Nijverheidscentrum

Er ligt een aantal bedrijven buiten het bedrijventerrein in de omgeving van het plangebied. Enkele daarvan zijn volgens het moederplan wegbestemd, echter zijn thans nog wel in werking.

In tabel 6-1 zijn de bedrijven weergegeven.

tabel 6-1: bedrijfslocaties nabij het plangebied

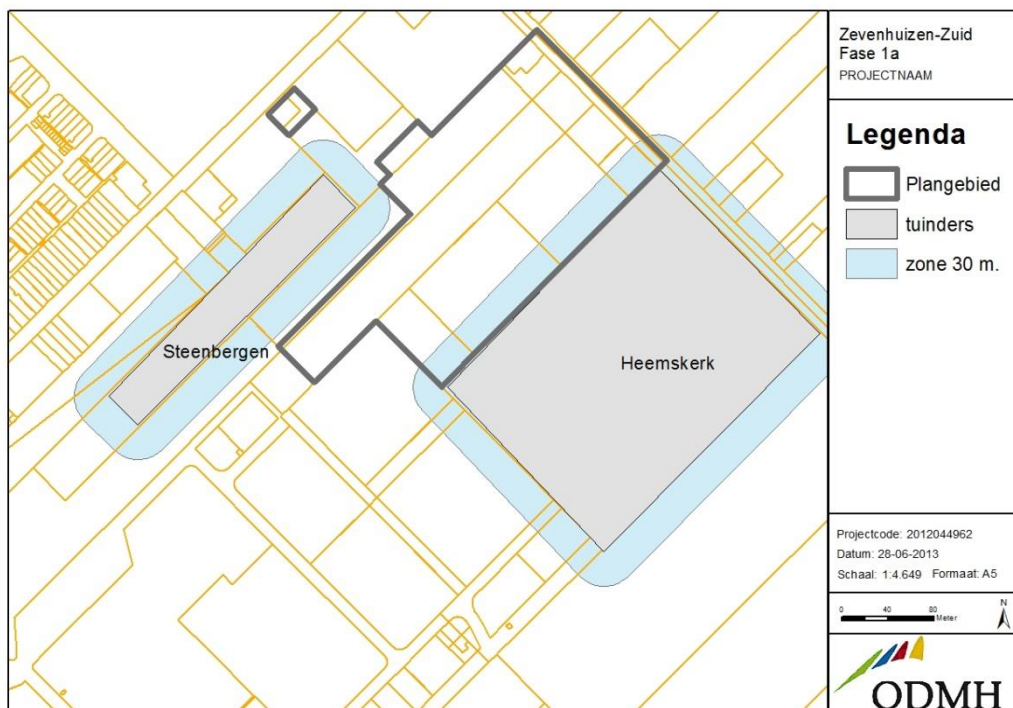
	locatie	naam	bedrijfsaard	SBI	Cat.	richtafstand
1	Knibbelweg 20B	Heemskerk	Glastuinbouw	011	2	30 m
2	Noordelijke Dwarsweg 82	Steenbergen	Glastuinbouw	011	2	30 m
3	Noordelijke Dwarsweg 90	Voorheen Zilverberg	Detailhandel	471	1	10 m/ 0 m
4	Noordelijke Dwarsweg 96	Welkoop	Bouwmarkt	4752	2	30 m/ 10 m
5	Knibbelweg 25A	Fa. Dijkshoorn	Loonbedrijf (>500 m2)	016	3.1	50 m

### 1 Heemskerk

Hoewel dit bedrijf ook onderdeel uitmaakt van de uit te werken woonbestemming, valt het voorlopig nog onder het overgangsrecht en, zal de bedrijfsvoering van dit glastuinbouwbedrijf voorlopig blijven bestaan. De richtafstand van 30 meter vanaf de grens van het perceel van het bedrijf zal over het plangebied reiken. De bouwvlakken uit het bestemmingsplan voor toekomstige woningen respecteren deze 30 meter zone. In figuur 6-2 is deze richtafstand weergegeven. De geprojecteerde woningbouwvlakken binnen het plangebied zullen op meer dan 30 meter van de grens van het perceel van het bedrijf komen te liggen. De bedrijfsvoering van dit glastuinbouwbedrijf zal derhalve niet worden belemmerd. Ter plaatse van de woningbouwvlakken is het woon- en leefklimaat aanvaardbaar.

### 2 Steenberg

Ook dit bedrijf maakt onderdeel uit van de uit te werken woonbestemming en valt het voorlopig nog onder het overgangsrecht. Ook hier wordt in de eerste fase rekening gehouden met het in bedrijf blijven van deze tuinder. Bij dit glastuinbouwbedrijf geldt eveneens een richtafstand van 30 meter. In figuur 6-2 is deze richtafstand weergegeven. Deze richtafstand reikt niet tot over het plangebied. Ook deze zone wordt in het uitwerkingsplan gerespecteerd.



Figuur 6-2: tuinders met buffer nabij het plangebied

### 3 Detailhandel in tuinstoelen (voorheen Zilverberg)

Deze detailhandel ligt in de Lintzone direct naast de tuinbouwkassen van Steenberg en valt onder het overgangsrecht in het vigerend plan. De kortste afstand tot de geprojecteerde woning bedraagt 10 meter. Deze woning staat echter eveneens in de Lintzone. Er kan worden voldaan aan de afstanden conform de ABC-categorieën. Nader onderzoek is niet nodig.

#### *4 Welkoop en caravanstalling*

Deze detailhandel ligt gedeeltelijk in de lintzone. Het bedrijf valt onder het overgangsrecht in het vigerend plan. Jaarlijks in december vindt hier de opslag en verkoop plaats van consumentenvuurwerk. Deze activiteit levert echter geen externe afstanden op, waar rekening mee dient te worden gehouden. De winkel behoort vanwege zijn assortiment in categorie 2 en komt niet voor in de Staat van Bedrijven voor functiemenging. Geprojecteerde woningen liggen op meer dan de richtafstand van 30 meter. De Welkoop wordt derhalve niet beperkt door de beoogde woningen.

Achter de winkel ligt een kas die thans wordt gebruikt voor de stalling van caravans. Deze stalling ligt tegen de plangrens van het plangebied aan. Caravanstalling wordt niet genoemd in *Bedrijven en milieuzonering*, maar kan als categorie 1 worden beschouwd. Geprojecteerde woningen binnen het plangebied liggen op meer dan 10 meter van deze activiteit.

#### *5 Dijkshoorn*

Dit bedrijf ligt in de lintzone aan de Knibbelweg. De richtafstand van dit bedrijf reikt weliswaar over het plangebied van dit uitwerkingsplan, maar niet tot de geprojecteerde woningbouwvlakken. Dit bedrijf heeft geen invloed op dit uitwerkingsplan en zal niet worden belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

### **6.4 Conclusie en advies**

De geprojecteerde woningbouwvlakken zullen geen belemmeringen opleveren voor de bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving. De planologische mogelijkheden van de bedrijfsbestemmingen blijven onveranderd. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningbouwvlakken is aanvaardbaar.

## 7 EXTERNE VEILIGHEID

### 7.1 Wettelijk kader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. 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.

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* vormt het wettelijk kader voor het omgaan met risico's ten gevolge van bedrijven (inrichtingen) met gevaarlijke stoffen.

Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door:

- a. de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)*, het laatst gewijzigd op 1 januari 2010 en medio 2012 te vervangen door het *Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev)*;
- b. *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

Daarnaast is, voor zover van toepassing, gebruik gemaakt van gegevens uit het *Basisnet Weg* (definitief ontwerp 2009) en het *Basisnet Water* (definitief ontwerp 2008) waarin veiligheidsafstanden worden aangegeven op basis van uitgevoerde tellingen en waarbij rekening is gehouden met een te verwachten groeiscenario tot 2020.

#### *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 invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied 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 invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Bij het verantwoorden van het GR moeten de volgende aspecten worden betrokken en gemotiveerd:

- ◆ Het aantal personen binnen het invloedsgebied;
- ◆ De hoogte van het GR en een eventuele toename daarvan;
- ◆ De mogelijkheden tot risicovermindering aan de risicobron;
- ◆ De alternatieven voor het ruimtelijk plan;
- ◆ De mogelijkheden om de omvang van een ramp of zwaar ongeval te beperken;

- ◆ De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

In verband hiermee moet de (regionale) brandweer (Veiligheidsregio Hollands-Midden) in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over het GR en de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

#### *Hoogspanningslijnen*

Hoewel hoogspanningslijnen geen onderdeel uitmaken van externe veiligheid is onderzocht of er hoogspanningslijnen in of nabij het plangebied zijn gelegen. In verband met magnetische velden als mogelijke veroorzaker van leukemie bij kinderen, heeft het voormalig ministerie van VROM in 2005 een beleidsadvies uitgebracht. VROM adviseert om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven binnen de zogenaamde magneetveldzone.

### **7.2 Onderzoek**

Onderzocht is of risicobronnen binnen of nabij het plangebied zijn gelegen die hierop van invloed zijn. Mogelijke risicobronnen zijn inrichtingen, waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor-, vaar-)wegen en buisleidingen. Hierbij is gebruik gemaakt van de Visie externe veiligheid van de gemeente Zuidplas (vastgesteld door de gemeenteraad in maart 2011). Wat betreft hoogspanningslijnen is onderzocht of het plangebied overlapt met magneetveldzones van hoogspanningslijnen.

### **7.3 Resultaten**

In figuur 7.1 zijn blauw omlijnd het “moederplan” Zevenhuizen-zuid en binnen dit plangebied het uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid, fase 1a (lichtblauw) weergegeven.

#### *Inrichtingen*

Ten noordoosten van het uitwerkingsplan, aan de Noordelijke Dwarsweg, is een verkooppunt voor vuurwerk gelegen (zie figuur 7.1, nr. 1). Voor de vuurwerkopslag geldt een veiligheidsafstand van 8 meter vanaf de opslagvoorziening, waarin het vuurwerk wordt bewaard, ten opzichte van de woningen van derden. De afstand van deze opslagvoorziening tot het plangebied is 40 meter. Deze vuurwerkopslag levert dus geen beperkingen op voor het uitwerkingsplan.

Ten zuidwesten van het uitwerkingsplan (op 500 meter afstand) is een gasdrukregelstation gelegen (zie figuur 7.1, nr. 2). Dit gasdrukregelstation heeft een PR  $10^{-6}$  contour van 15 meter en er is geen sprake van een invloedsgebied. De  $10^{-6}$  contour van 15 meter overlapt niet met het uitwerkingsplan en levert dus geen beperkingen op.

### Transport over de weg

Nabij het uitwerkingsplan zijn de A12 en de N219 gelegen. Over deze wegen worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Hieronder worden deze wegen nader beschouwd.

#### ♦ A 12

Het uitwerkingsplan ligt op 1 kilometer afstand van de snelweg A12. Over de A12 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Gezien de afstand zou alleen een toxisch scenario relevant kunnen zijn. Uit de gegevens van het Basisnet weg (okt. 2009) blijkt dat over het weggedeelte ter hoogte van het uitwerkingsplan toxische vloeistoffen worden getransporteerd. Het invloedsgebied van deze stofcategorie bedraagt 880 meter vanaf de snelweg. Transport van gevaarlijke stoffen over de A12 is dus niet relevant voor het uitwerkingsplan.

#### ♦ Provinciale weg N 219

Ten zuiden van het uitwerkingsplan is op 800 meter afstand de (verlegde) N219 gelegen. In 2008 zijn tellingen uitgevoerd voor de N219 naar het aantal transporten gevaarlijke stoffen.

#### *Plaatsgebonden risico*

Voor het bestemmingsplan Zuidplas West is het plaatsgebonden risico berekend voor de N219. Uit deze berekeningen blijkt dat de PR  $10^{-6}$  contour op de weg zelf is gelegen. Het plaatsgebonden risico in verband met de N219 levert dus geen belemmeringen op voor het uitwerkingsplan.

#### *Groepsrisico*

Voor het bestemmingsplan Zuidplas West zijn groepsrisicoberekeningen uitgevoerd voor de huidige en toekomstige situatie op basis van tellingen gevaarlijke stoffen uit 2008. Bij deze berekeningen is voor de toekomstige situatie rekening gehouden met de bouw van 1400 woningen in het plangebied Zevenhuizen-zuid en daarnaast met de ontwikkelingen in de aangrenzende plangebieden. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico zowel voor de huidige als toekomstige situatie kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Gezien de afstand van deze weg tot het uitwerkingsplan zijn er geen beperkingen in verband met externe veiligheid.

### Transport over het spoor

In de nabijheid van het uitwerkingsplan zijn geen spoorlijnen gelegen. Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt dus geen belemmering voor het plangebied.

### Transport per buisleiding

Ten zuidwesten van het uitwerkingsplan, parallel aan de Zuidplasweg, is een hogedruk aardgasleiding gelegen (zie figuur 7.1). Deze leiding eindigt bij een gasdrukregelstation ter hoogte van het Nijverheidscentrum. Deze leiding is op ongeveer 500 meter afstand van het uitwerkingsplan gelegen. De specificaties van deze leiding zijn in tabel 7.1 opgenomen.

tabel 7.1: Hogedruk aardgasleiding

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Belemmeringsstrook	PR 10 <sup>-6</sup>	Invloedsgebied GR
W 521-25	4	40	4	0	45

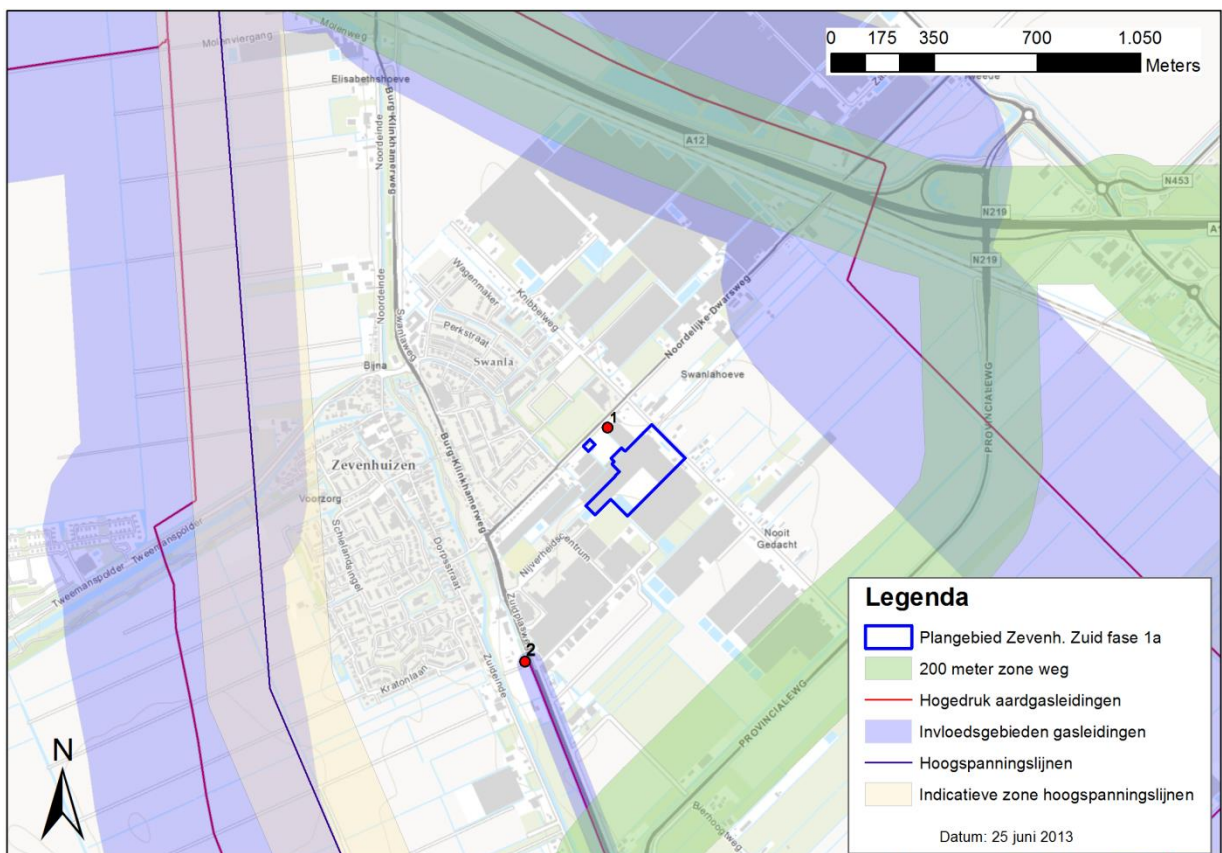
Gezien de afstand van deze gasleiding tot het uitwerkingsplan zijn er geen beperkingen in verband met externe veiligheid.

Ten noordoosten van het uitwerkingsplan is, parallel aan de huidige gasleiding A 553, een nieuw tracé van een gasleiding beoogd. Volgens het beoogde tracé zal de leiding op ongeveer 800 meter afstand van het plangebied komen te liggen.

Het invloedsgebied van deze nieuwe leiding bedraagt 580 meter. Hiermee vormt deze nieuwe gasleiding dus geen belemmering voor het uitwerkingsplan.

#### Transport over het water

In de nabijheid van het uitwerkingsplan is geen vaarwater gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.



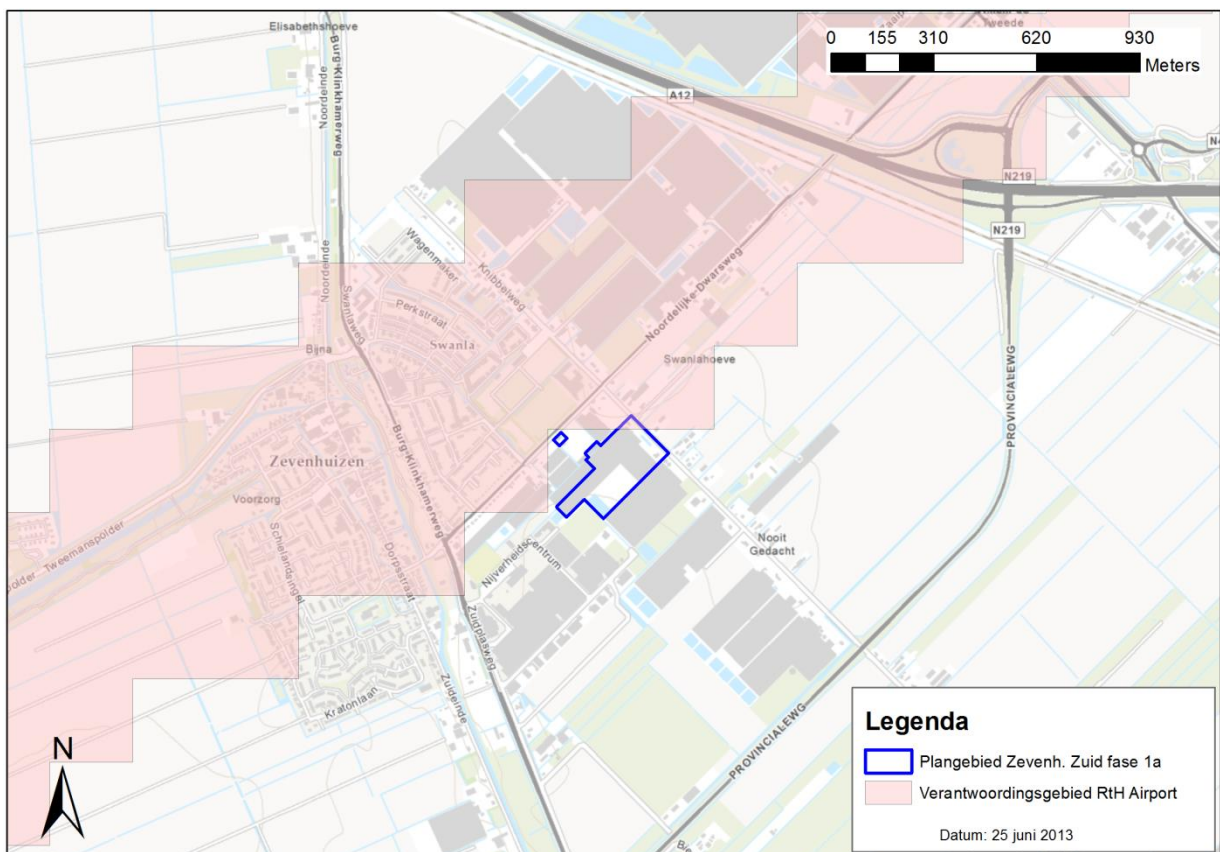
Figuur 7.1: Overzicht EV relevante contouren

### *Rotterdam - The Hague Airport.*

Het vliegverkeer van en naar de luchthaven Rotterdam – The Hague Airport (RtHA) levert veiligheidsrisico's op voor mensen die nabij de luchthaven wonen, werken of recreëren. Hoewel dit niet direct met gevaarlijke stoffen te maken heeft, vallen de risico's in verband met het neerstorten van vliegtuigen rond vliegvelden onder externe veiligheid.

De Provincie Zuid-Holland is momenteel bezig met een nieuw beleidskader: "Externe veiligheid: Beleidslijn groepsrisico in de omgeving van Rotterdam – The Hague Airport" (concept 17 oktober 2011), vanaf nu de Beleidslijn genoemd.

In de Beleidslijn geeft de Provincie aan hoe met het groepsrisico moet worden omgegaan bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nabij de luchthaven RtHA. Onder andere bij het vaststellen van bestemmingsplannen binnen het verantwoordingsgebied is de Beleidslijn van toepassing. Het uitwerkingsplan is slechts voor een minimaal gedeelte binnen het beoogde verantwoordingsgebied gelegen (zie figuur 7.2). Gezien het verkavelingsplan gaat het slechts om enkele woningen die binnen het verantwoordingsgebied liggen. Omdat het in dit geval gaat om de toevoeging van zeer weinig personen binnen het verantwoordingsgebied, achten wij het niet nodig om een groepsrisico berekening uit te voeren en te toetsen aan de Beleidslijn van de Provincie Zuid-Holland.



figuur 7.2: Ligging invloedsgebied RtH Airport t.o.v. uitwerkingsplan Zevenhuizen-zuid, fase 1a

#### *Hoogspanningslijnen*

Zoals weergegeven in figuur 7.1, is ten westen van het uitwerkingsplan op ongeveer 1.300 meter afstand een hoogspanningslijn gelegen (380 kV Krimpen – Bleiswijk). De indicatieve magneetveldzone voor deze hoogspanningslijn bedraagt 215 meter. Deze magneetveldzone vormt dus geen belemmering voor het uitwerkingsplan.

#### **7.4 Conclusie en advies**

Binnen of in de directe nabijheid van het uitwerkingsplan zijn geen inrichtingen, spoor- en (water)wegen gelegen die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen voor het uitwerkingsplan. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen nabij het uitwerkingsplan die een beperking vormen.

Toetsing aan beleidslijn Rotterdam-The Hague Airport wordt niet nodig geacht gezien de minimale overlap van het uitwerkingsplan met het verantwoordingsgebied in verband met dit vliegveld.

## 8

### BODEM

#### 8.1 Wettelijk kader

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

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

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

#### 8.2 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;
- ◆ Tanks;
- ◆ Dempingen (Bio-s);
- ◆ Bodemonderzoekslocaties;

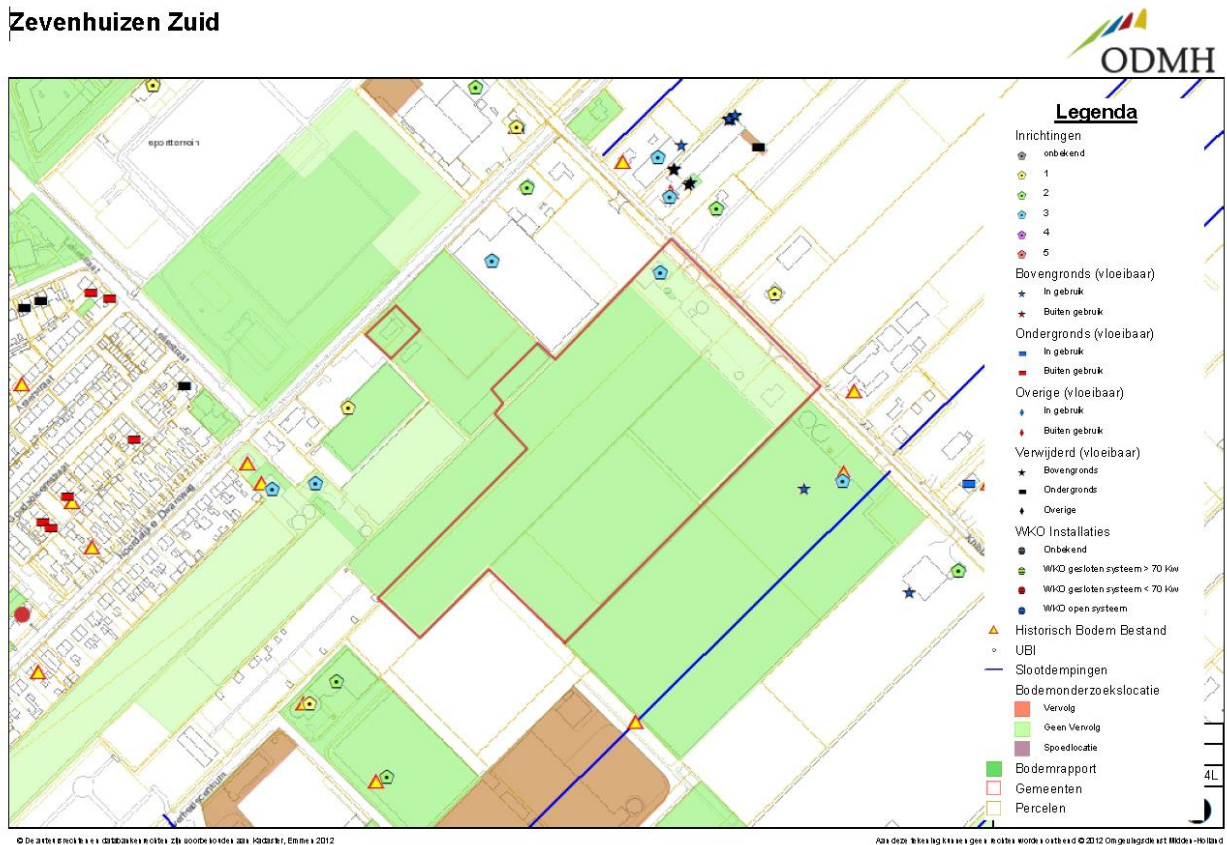
- ◆ Toepassing grond (grondwerken);
- ◆ Bodemkwaliteitskaart en Nota Bodembeheer.

De beoordeling van het ruimtelijke plan beperkt zich tot het plangebied en de ontwikkellocaties behorende bij het Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid fase 1a. Bij bodemonderzoek ten behoeve van ontwikkelingen dienen, conform NEN 5725, ook omliggende percelen te worden betrokken.

### 8.3 Resultaten

In figuur 8.1 is de bij de Omgevingsdienst bekende bodeminformatie van het plangebied weergegeven. In bijlage II is een toelichting te vinden op de bodeminformatiekaart.

#### Zevenhuizen Zuid



Figuur 8.1: bodeminformatiekaart

#### *Tanks*

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat er binnen het plangebied een bovengrondse tanks (1 m<sup>3</sup>, afgewerkte olie) aanwezig is ter plaatse van Knibbelweg 20. Deze tank is nog in gebruik.

#### *Voormalige bedrijven*

Uit het voormalige bedrijfsbestand (HBB) van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er in het verleden binnen het plangebied geen potentieel bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd.

#### *Huidige bedrijven*

Uit de BIS-toets blijkt dat er binnen het plangebied geen bedrijven zijn gevestigd. Voor meer informatie over de bedrijven zie hoofdstuk *Bedrijven en milieuzonering*.

#### *Gedempte sloten*

Uit de uitgevoerde BIS-toets blijkt dat er binnen het plangebied geen slootdempingen bekend zijn bij de Omgevingsdienst.

#### *Bodemonderzoekslocaties*

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat binnen of overlappend met het plangebied 3 bodemonderzoekslocaties aanwezig zijn. Zie tabel 8.1. Daarnaast zijn recent nog twee bodemonderzoeken ingediend. Deze staan nog niet opgenomen in figuur 8.1.

*Tabel 8.1: Bodemonderzoekslocaties*

Onderzoeksrapport + locatie	Conclusie	Vervolgactie
Verkennd Onderzoek Knibbelweg 20-20a, kenmerk B03.043.V1, d.d. 30 mei 2003, MH Nederland BV	voldoende onderzocht	Geen
Verkennd Onderzoek Noordelijke dwarsweg 94, kenmerk C99-3300, d.d. 30 mei 1999, Arnicon	voldoende onderzocht	Geen
Verkennd Onderzoek Knibbelweg 20b, kenmerk 501440, d.d. 14 september 1993 CBB	voldoende onderzocht	Geen
Verkennd Onderzoek Knibbelweg 20, kenmerk M10A0265, d.d. 31 augustus 2010	Voldoende onderzocht	Geen
Verkennd Onderzoek Noordelijke Dwarsweg 92, M10A0240, d.d. 17 augustus 2010	Voldoende onderzocht	Geen

De hierboven genoemde onderzoek locaties zijn reeds voldoende onderzocht. Dit betekent niet dat er ter plaatse van de locaties geen onderzoek meer noodzakelijk is. Wanneer een onderzoek ouder is dan 5 jaar verliest deze zijn geldigheid. De meest recente onderzoeken zijn op dit moment 3 jaar oud en daarmee voldoende recent voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Voorafgaand aan de bouw zal, als de rapporten tegen die tijd ouder dan 5 jaar zijn, een (actualiserend) historisch onderzoek moeten worden uitgevoerd voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Met de bovengenoemde onderzoeken is het gehele plangebied onderzocht.

### *Grondverzet*

De gemiddelde bodemkwaliteit op onverdachte percelen binnen plangebied Zevenhuizen-zuid fase 1a is vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart. Het plangebied is grotendeels gelegen in zone 15 (Bedrijven/kassen). De gemiddelde kwaliteit van de bovengrond (0-0,5 m-mv) en ondergrond (0,5-2 m-mv) voldoet aan de klasse wonen en in de zuidwestelijke hoek uit de klasse landbouw/natuur. Dit betekent dat vrijkomende bovengrond van onverdachte locaties zonder keuring in de gehele regio Midden-Holland kan worden hergebruikt in gebieden met dezelfde functie.

Voor het toepassen van grond van buiten het plangebied moet worden aangesloten bij de functie die het gebied heeft. Deze functies zijn aangegeven op de kaart met toepassingswaarden, zie [bkk.odmh.nl](http://bkk.odmh.nl).

Vrijkomende grond moet worden hergebruikt conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit en de Nota Bodembeheer. Voor het toepassen van grond van buiten het plangebied moet worden aangesloten bij de functie die het gebied heeft. Deze functies zijn aangegeven op de kaart met toepassingswaarden, zie [bkk.odmh.nl](http://bkk.odmh.nl).

Nagenoeg al het grondverzet dient te worden gemeld bij Meldpunt Bodemkwaliteit ([www.meldgrond.nl](http://www.meldgrond.nl)). De Omgevingsdienst kan dan tevens als grondstromenmakelaar optreden, zodat grondverzet zo (kosten)efficiënt mogelijk kan plaatsvinden.

### **8.4 Conclusie en advies**

Uit het onderzoek blijkt dat op het plangebied voldoende is onderzocht en geschikt is voor de beoogde bestemming.

Afhankelijk van de tijd die verstrijkt voordat een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen wordt aangevraagd, moet mogelijk een (actualiserend) historisch onderzoek uitgevoerd worden. Het meest recente rapport komt uit 2010. Rapporten hebben voor de aanvraag van een omgevingsvergunning een geldigheidsduur van maximaal 5 jaar.

Eventueel grondverzet dient plaats te vinden conform de Nota Bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart van de gemeente.

## 9 ARCHEOLOGIE

### 9.1 Wet- en regelgeving

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd: archeologisch erfgoed betreft onvervangbaar onderdeel van ons cultureel erfgoed. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De taken in het kader van de Monumentenwet behelzen o.a. het integreren van archeologie in de besluiten op het gebied van de Ruimtelijke Ordening (zoals omgevingsvergunning) en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen (art. 38 en 41 Monumentenwet).

De Monumentenwet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning daarvan 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 een omgevingsvergunning voor bodemverstorende activiteiten in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze voorschriften kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

In bestemmingsplan Zuidplas West is een dubbelbestemming opgenomen voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde. Voor de onderhavige planlocatie is deze dubbelbestemming niet van kracht. Volledigheidshalve is er voor de planlocatie toch een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

#### Cyclus Archeologische Monumentenzorg

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. Elk archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen in de Monumentenwet, het provinciaal en/of gemeentelijk beleid en de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), waarbij in de regel de Archeologische Monumenten Zorg (AMZ) cyclus wordt doorlopen. De cyclus bestaat uit vooronderzoek dat een rapport moet opleveren waarbij de archeologische waarde van een terrein aangetoond wordt. Dit vooronderzoek dient afgerond te zijn bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. Vervolgens neemt het bevoegd gezag een beslissing (een selectiebesluit) over de eventueel aanwezige archeologische waarden en dient dit onderzoek uitgevoerd te worden. In de praktijk wordt de volgende cyclus doorlopen:

- Stap 1a vooronderzoek fase verkennend: bureauonderzoek, eventueel aangevuld met een verkennend booronderzoek. Doel hiervan is het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel, eventueel aangevuld en gecontroleerd middels een verkennend onderzoek. Op basis van de resultaten van dit onderzoek beslist het bevoegd gezag of vervolgonderzoek noodzakelijk is (selectiebesluit). Indien de resultaten onvoldoende zijn voor een afgewogen selectiebesluit (c.q. er kunnen archeologische waarden aanwezig zijn op basis van historisch en geologische gegevens) volgt stap 1b.

- Stap 1b vooronderzoek fase inventariserend: Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen (karterend en waarderend booronderzoek), proefsleuven of een archeologische begeleiding. Doel van het Inventariserend Veldonderzoek is het toetsen en aanvullen van het eerder opgestelde specifieke verwachtingsmodel. Van eventuele aangetroffen archeologische resten wordt een waardestelling conform de normen van de KNA verricht. Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek beslist het bevoegd gezag over de te nemen vervolgstappen: behoud in situ, vervolgonderzoek, vrijgave, of een combinatie van deze (selectiebesluit).
- Stap 2: het bevoegd gezag neemt een selectiebesluit m.b.t. archeologie in het plangebied.
- Stap 3: uitvoering van het selectiebesluit. Indien wordt besloten tot vervolgonderzoek, vindt een archeologische opgraving of archeologische begeleiding plaats, waarna het archeologische onderzoek is afgerond. Indien besloten wordt tot behoud ter plaatse worden beschermende maatregelen genomen.

## 9.2 Onderzoek

Binnen het plangebied Zevenhuizen-Zuid fase 1 gaat woningbouw plaatsvinden. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt inzicht gegeven in de archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied. Hiervoor zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- ♦ de gemeentelijke verwachtingen- en beleidskaart en de beleidsnota (vastgesteld 23 november 2010);
- ♦ het Archeologisch Informatie Systeem II (Archis2) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;

## 9.3 Resultaten

### *Archeologische verwachting*

Volgens de verwachtingenkaart en de beleidsadvieskaart gelden er voor het plangebied Zevenhuizen Zuid fase 1a in principe twee zones met een archeologische verwachting en onderzoekplicht (figuur 1):

- ♦ Hoge archeologische verwachting: deze verwachting geldt voor nagenoeg het gehele plangebied is met name gebaseerd op de aanwezigheid van de afzettingen van fossiele rivieren (stroomgordels) in de diepere ondergrond. Deze afzettingen bevinden zich dieper dan 2,5 m onder het maaiveld en hierop worden archeologische resten uit de vroege prehistorie verwacht. Vanaf of net onder het maaiveld kunnen sporen van ontginning vanaf de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd verwacht worden.
- ♦ Middelhoge archeologische verwachting: deze verwachtingswaarde geldt uitsluitend voor het uiterst zuidwestelijke deel van het plangebied en is gebaseerd op het voorkomen van zandige afzettingen (crevassewaaiers) waarop eveneens archeologische resten uit de vroege prehistorie verwacht worden. Deze afzettingen worden, eveneens als de stroomgordelafzettingen, vanaf circa 2,5 m onder het maaiveld verwacht.

Uit de actuele archeologische database Archis2 blijkt dat tot nu toe geen archeologische waarden binnen het plangebied bekend zijn (peildatum: 21-6-2013).

Binnen het plangebied kunnen archeologische resten op twee dieptes verwacht worden: vanaf het maaiveld (resten vanaf de Middeleeuwen) en vanaf 2,5 m onder het maaiveld (resten uit de vroege prehistorie). Per verwachtingswaarde worden eisen gesteld aan een eventuele onderzoeksverplichting.

### *Archeologisch onderzoek*

Aanvullend op bestemmingsplan Zuidplas West heeft binnen het plangebied van fase 1 archeologisch onderzoek plaatsgevonden<sup>[1]</sup>. Er zijn 17 grondboringen gezet tot een diepte van maximaal 4 m onder het maaiveld. Het doel van het onderzoek was het in kaart brengen van de bodemopbouw en zo het in kaart brengen waar de grootste kans is op het aantreffen van (eventueel) aanwezige resten. Bewoning in het verleden was namelijk sterk gekoppeld aan het landschap: men ging wonen waar het (relatief) hoog en droog was. Door het in kaart brengen van deze hoge en droge bewoningslocaties wordt het vanzelf duidelijk waar een grote kans is op het aantreffen van archeologische resten.

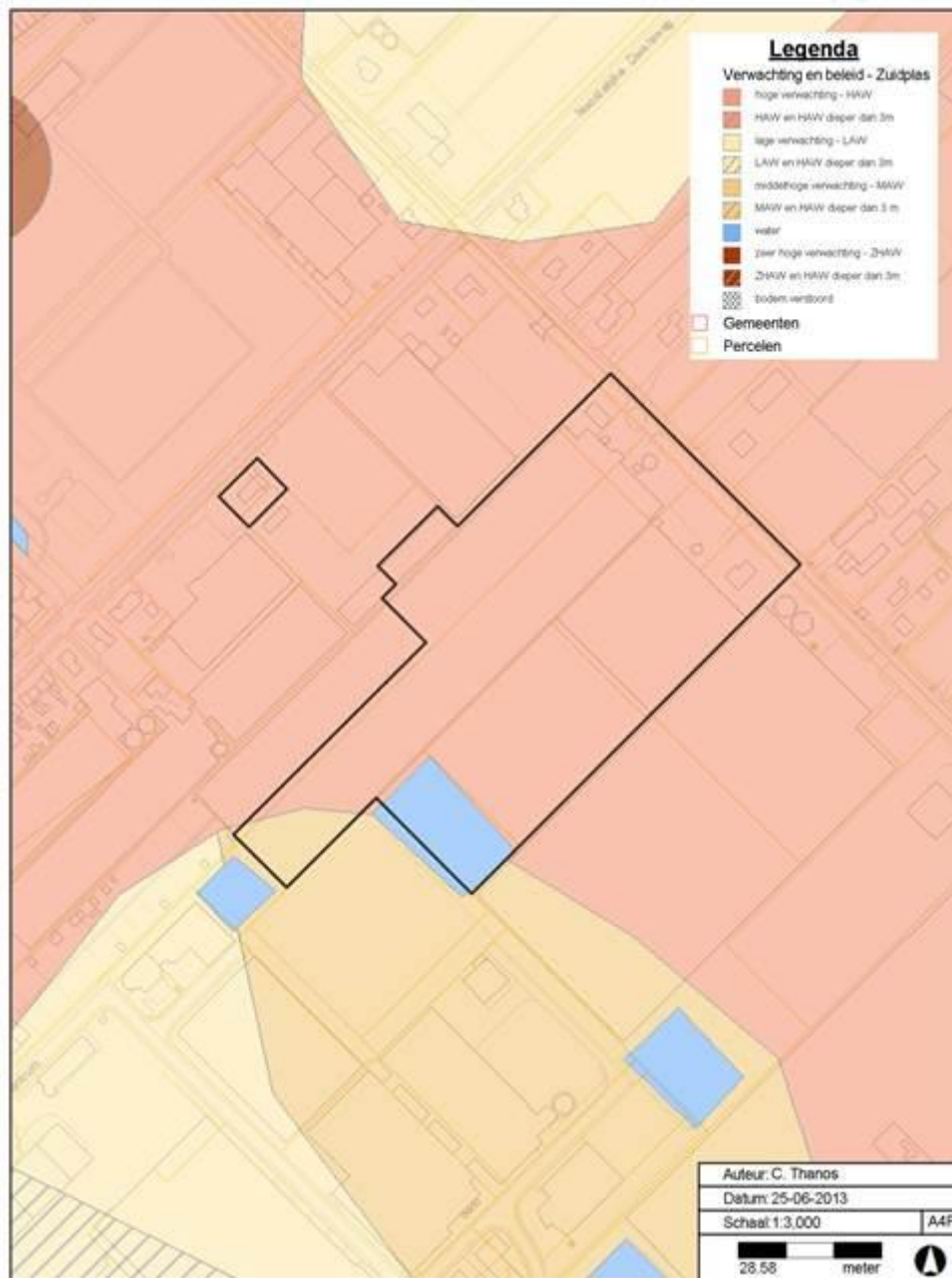
Uit het onderzoek blijkt dat in het noordoostelijke deel van het plangebied de afzettingen van een oude stroomgordel aanwezig te zijn op een diepte vanaf 3,6 m onder het maaiveld en dieper. Deze afzettingen zijn in het verleden een geschikte plaats voor bewoning geweest en de verwachting is dan ook groot dan hier archeologische vindplaatsen aanwezig kunnen zijn.

Voor het zuidwestelijke deel en de afzettingen tot 3 m in het noordoostelijke deel van het plangebied geldt een lage verwachting op archeologische resten. Het plangebied bestaat hier namelijk uit wad-afzettingen. Deze wad-afzettingen zijn onder water gevormd en waren dus niet geschikt voor bewoning in het verleden.

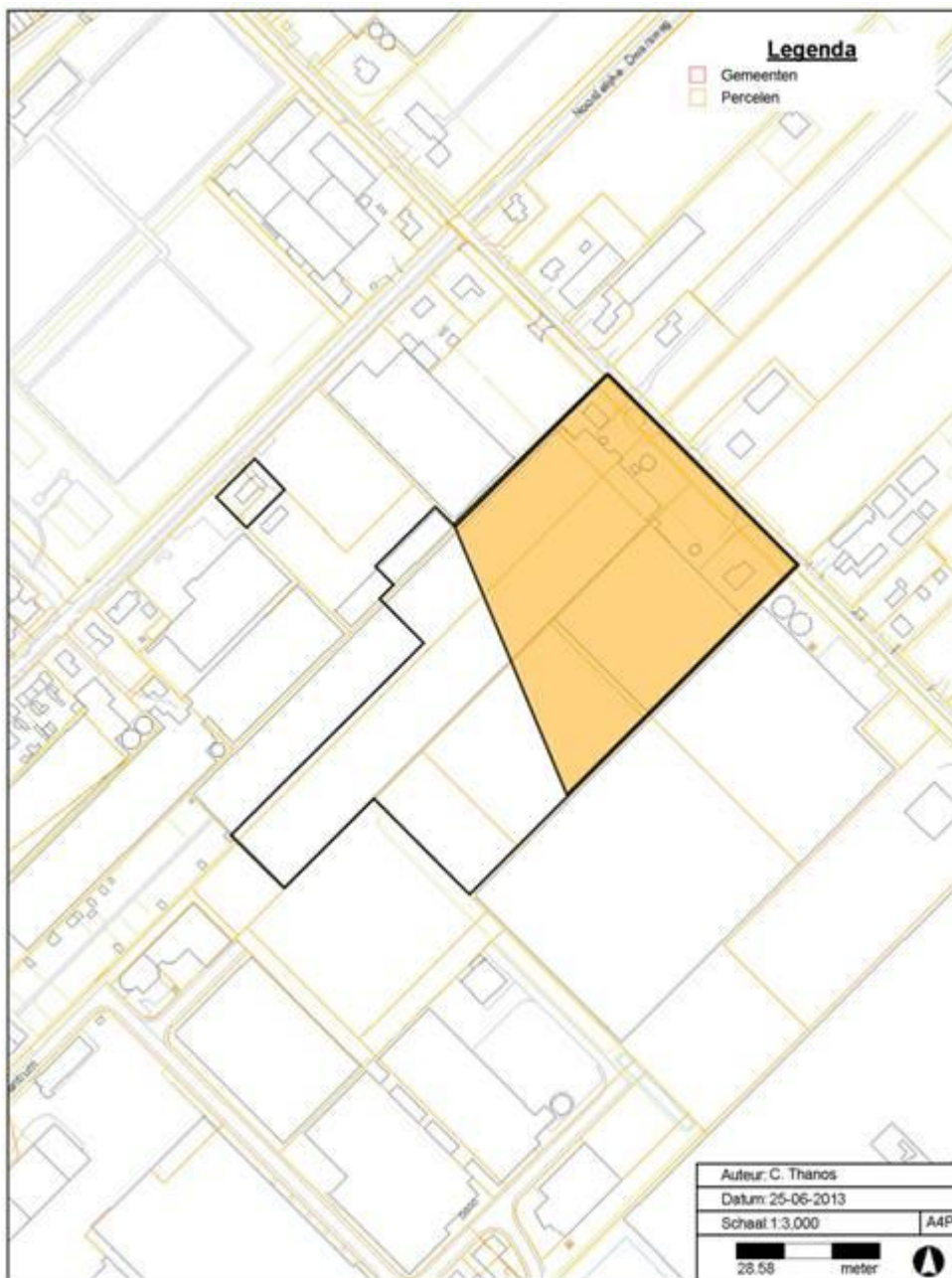
Het onderzoek heeft duidelijk gemaakt dat uitsluitend voor de noordoostelijke helft van het plangebied een hoge archeologische verwachting gehandhaafd blijft voor de dieper gelegen stroomgordel (afbeelding 2). Aangezien het voorkomen van deze afzettingen plaatselijk kan variëren, kan als beste een eenduidige veiligheidsmarge van 0,5 m boven deze afzettingen aangehouden worden.

---

<sup>[1]</sup> Het onderzoek is uitgevoerd door adviesbureau RAAP: Plangebied Knibbelweg 20 en Noordelijke Dwarsweg 92, gemeente Zuidplas; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (2013).



Figuur 9.1: Uitsnede van de beleidsadvieskaart, gemeente Zuidplas. Het plangebied is zwart omkaderd.



*Figuur 9.2: Voorkomen van een hoge archeologische verwachting (oranje): advies bepaling in de regels op te nemen*

#### 9.4 Conclusies en advies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek voor Zevenhuizen-Zuid fase 1a wordt uitsluitend een hoge verwachtingswaarde toegekend aan het noordoostelijke deel van het plangebied op een diepte van 3 meter en verder. Dit wordt als volgt vertaald in het bestemmingsplan:

Hoge archeologische verwachting: archeologisch vervolgonderzoek is noodzakelijk voor ondergrondse bouwwerken met een oppervlak gelijk of groter dan 100 m<sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 3 m beneden maaiveld. Voor heiwerkzaamheden is deze bepaling niet van toepassing. Voor de geplande woningen heeft dit geen gevolgen. Indien er echter ondergrondse bouwwerken (bijvoorbeeld kelders) noodzakelijk zijn, is vervolg onderzoek noodzakelijk.

Het opnemen van een dubbelbestemming voor archeologie is in dit geval niet mogelijk vanwege de bepalingen hieromtrent in het moederplan Zuidplas West en in de Erfgoedverordening van de gemeente Zuidplas (art. 16.2b). Het advies is in de regels een afwijkingsregel op te nemen op te nemen voor de gronden met de hoge archeologische verwachting, zodat bij toekomstige werkzaamheden de eventueel aanwezige archeologische waarden zijn beschermd.

In het bestemmingsplan wordt daarom voor ondergrondse bouwwerken van meer dan 100 m<sup>2</sup> op een diepte van 3 meter en meer bouwwerken niet zonder meer mogelijk gemaakt. Dergelijke bouwwerken (bijvoorbeeld kelders) zijn alleen mogelijk middels een afwijkmogelijkheid, waarbij archeologisch onderzoek als voorwaarde geldt. In het gebied waar de verwachtingswaarde niet van toepassing is conform figuur 9.2, kan de afwijking zonder meer worden verleend.

## 10 ECOLOGIE

### 10.1 Wetgeving

Om natuurwaarden in Nederland te beschermen geldt een drietal landelijke wetten: de *Flora- en Faunawet*, de *Natuurbeschermingswet 1998* en de *Wro*. Deze wetgeving is voor een deel verwerkt in provinciaal beleid, te weten: *Structuurvisie Zuid-Holland 2020*; *natuurbeheerplan 2012* en *Provinciaal Compensatiebeginsel 1997*.

De handreiking bestemmingsplan en natuurwetgeving (EL&I, 2007) geeft aan dat: “gemeenten op grond van de *Wro* rekening moeten houden met een goede ruimtelijke ordening. Dat betekent onder meer op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel doorwerking van het nationaal en provinciaal natuurbeleid en rekening houden met aanpalende wetgeving op grond van de uitvoerbaarheid van plannen (art. 9 Besluit ruimtelijke ordening)”.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient middels een quickscan (combinatie van bureauonderzoek en één veldbezoek) te worden vastgesteld of het voornemen redelijkerwijs uitvoerbaar is, en:

- ♦ Er overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing *Flora- en faunawet*, maar ook Provinciaal compensatiebeleid met betrekking tot weidevogelgebieden);
- ♦ Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing aan *Natuurbeschermingswet 1998*, ookwel voortoets genoemd);
- ♦ Er wezenlijke waarden en kenmerken voor Ecologische HoofdStructuur-gebieden (EHS) aangetast worden.

Indien deze beschermde natuurwaarden niet worden aangetast, wordt de ruimtelijke ontwikkeling conform de eerder genoemde regelgeving toelaatbaar geacht. In dat geval dient nog wel rekening te worden gehouden met de algemeen geldende zorgplicht (artikel 2) van de *Flora- en Faunawet*. De zorgplicht bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Indien effecten in het kader van de natuurwetgeving wel optreden geldt het volgende:

- ♦ *De ontwikkeling doet afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de (populatie van) beschermde soorten.*

De *Flora- en faunawet* onderscheidt een aantal categorieën soorten planten en dieren: de Algemeen beschermde soorten (tabel 1), de Overige beschermde soorten (tabel 2), de Strikt beschermde soorten (tabel 3) en de vogels. Onder de Strikt beschermde soorten wordt tevens onderscheid gemaakt in soorten die voorkomen in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en soorten die zijn aangewezen middels een AMvB.

Indien er een effect optreedt ten aanzien van zogenaamde Algemene beschermde soorten dan geldt een Algehele vrijstelling. De ontwikkeling kan dan doorgang vinden, zonder dat een ontheffing aangevraagd hoeft te worden. De zorgplicht geldt wel.

Indien het effect optreedt ten aanzien van zogenaamde Overige soorten, Strikt beschermde soorten of vogels dan kan de ontwikkeling niet zonder meer doorgang vinden. Er kan dan een aanvraag tot ontheffing van de verbodsbepalingen in artikelen 8-13 van de *Flora- en faunawet* worden ingediend bij de Dienst Regelingen. De aanvraag moet worden gebaseerd op de resultaten van een Lichte of Uitgebreide toets (afhankelijk van de tabel waarin de soort is opgenomen 2

of 3) en er dient een voorstel in te worden opgenomen welke mitigerende en/of compensatiemaatregelen moeten worden toegepast. Dienst Landelijk Gebied zal de ontheffingsaanvraag beoordelen en Dienst Regelingen neemt hierover een besluit. Indien de ontheffing wordt verkregen kan de ruimtelijke ontwikkeling doorgang vinden onder de voorwaarden zoals in de ontheffing opgenomen. Voor tabel 2-soorten kan gewerkt worden met een door LNV goedgekeurde Gedragscode. Een ontheffing is dan niet nodig. In alle gevallen blijft de zorgplicht voor individuen van kracht.

- ♦ *Er vinden negatieve effecten plaats op (instandhoudingsdoelstellingen van) Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten.*

Indien uit een voortoets blijkt dat dit effect (mogelijk) optreedt in het kader van de Natuurbeschermingswet is de ruimtelijke ontwikkeling niet zonder meer toelaatbaar. Initiatiefnemer kan in dat geval een vergunning voor de ontwikkeling aanvragen bij het bevoegd gezag (Provincie Zuid-Holland) op basis van een “passende beoordeling” (bij significant negatieve effecten) of een “verslechteringsstoets” (bij niet significant negatieve effecten). Een vergunningaanvraag wordt door het bevoegd gezag getoetst aan de ADC-criteria (beschikbaarheid van een alternatief, dwingende redenen van groot openbaar belang en voorgestelde compensatiemaatregelen). Indien de vergunning wordt toegekend kan de ruimtelijke ontwikkeling alsnog doorgang vinden onder de voorwaarden zoals in de vergunningbeschikking opgenomen.

- ♦ *Er vinden negatieve effecten plaats op wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur of andere beschermde gebieden opgenomen in de Provinciale structuurvisie.*

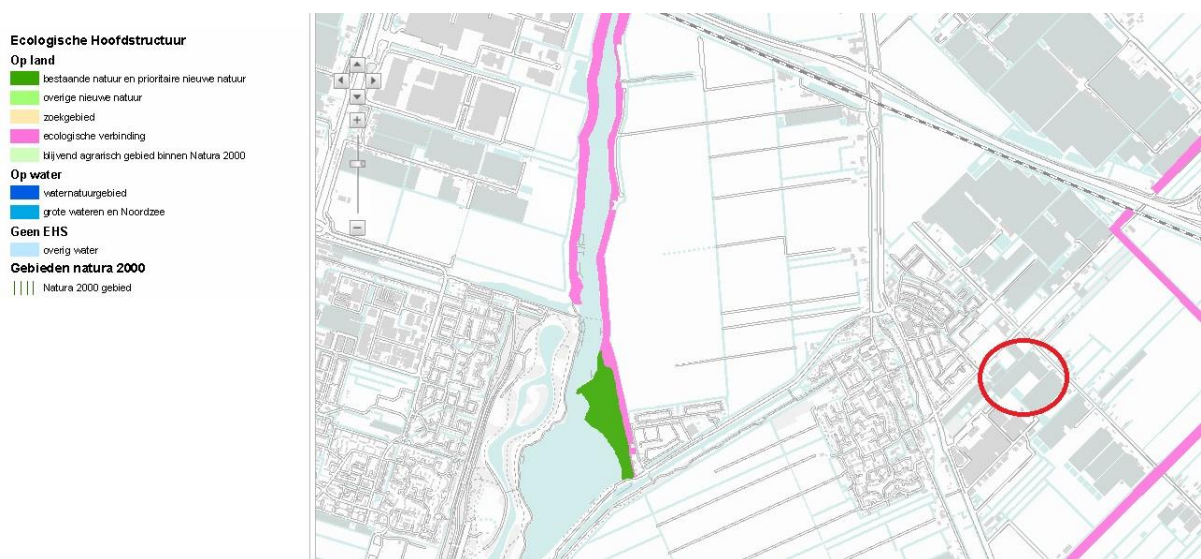
Voor de EHS-gebieden geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden. Binnen deze gebieden zijn nieuwe plannen die de wezenlijke kenmerken van het gebied significant aantasten niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van reden van groot openbaar belang. Voor ontwikkelingen met een (mogelijk) negatief effect op de EHS moet een ‘nee tenzij’ toets worden uitgevoerd. De provincie Zuid-Holland is de toetsende instantie. Eventuele schade moet worden gemitigeerd en/of gecompenseerd. Naast de beschermde EHS is in de Provincie Zuid-Holland het Compensatiebeginsel 1997 van toepassing op belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden in de zuidvleugel en de karakteristieke landschapselementen. Indien verlies plaats vindt van natuurwaarden binnen de Provinciale Structuurvisie geldt in principe dat de ontwikkeling niet zonder meer toelaatbaar is. Indien om zwaarwegende redenen aantasting van natuur- en landschapswaarden onontkoombaar is en alternatieve oplossingen ter plaatse niet voorhanden zijn, dient compensatie plaats te vinden. Het Compensatiebeginsel 1997 is dan van toepassing. De compensatieverplichting ligt bij de initiatiefnemer van de activiteiten. De Provincie Zuid-Holland is de toetsende instantie. Momenteel wordt het Compensatiebeginsel herijkt, maar tot op heden (juli 2012) geldt de tekst van 1997.

## 10.2 Onderzoek

Op basis van een bureauonderzoek (2009) is voor het Zevenhuizen-Zuid bepaald welke vervolgstappen noodzakelijk zijn in het kader van de natuurwetgeving. Deze paragraaf is specifiek gemaakt voor de eerste fase door het literatuuronderzoek te actualiseren en een oriënterend veldbezoek uit voeren. Het bureauonderzoek is in 2012 geactualiseerd voor de toenmalige bijgestelde plangrens voor fase 1a. Inmiddels is de plangrens opnieuw aangepast. Hier is rekening mee gehouden in dit stuk. De achtergrond en de toetsing aan de wetten en beleid die gelden voor gebiedsbescherming is gelijk aan het masterplan.

In dit hoofdstuk is vastgesteld of er in het plangebied plant- en diersoorten (kunnen) voorkomen die beschermd zijn in het kader van de Flora- en faunawet (FF-wet). Op basis van de beschikbare informatie (literatuur en bronnen) en een oriënterend veldbezoek op 30-08-2012, is voor de eerste fase een inschatting gemaakt van de eventuele effecten van de ontwikkeling op mogelijk aanwezige beschermde soorten. Hieruit volgt een conclusie ten aanzien van de aanvaardbaarheid van de effecten of een aanbeveling tot nader onderzoek of vervolgpcedures. (In het geval dat strikt beschermde soorten (tabel 3 FF-wet) aanwezig zijn in het plangebied, wordt een verkennend onderzoek als onderbouwing bij de aanvraag van een ontheffing door het Ministerie van EZ nooit afdoende geacht. Aanvullend veldonderzoek, op die tijdstippen in het seizoen die voor de verscheidene soorten het meest gunstig zijn, is dan noodzakelijk). Borging van onderzoeksplicht in het bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen is gewenst. Er is nog nader veldonderzoek gedaan d.d. 10-7-2013. Daarbij is rekening gehouden met de wijziging tot de uiteindelijke plangrens en een aantal plekken bekeken die in 2012 niet toegankelijk waren tussen de kassen in. De kassen zijn inmiddels gesloopt.

### 10.3 Resultaten



*Figuur 10.1: Ecologische Hoofdstructuur in de directe omgeving van het masterplangebied (Bron: Provincie Zuid-Holland)*

#### *Gebiedsbescherming EHS*

Ten westen van het plangebied ligt het EHS-gebied 'Rottemeren'. Daarnaast liggen rond het plangebied verschillende ecologische verbindingzones, zie figuur 10.1. De EHS-gebieden en ecologische verbindingzones liggen op enige afstand van het plangebied en zullen geen schade ondervinden van nieuwe activiteiten binnen het plangebied.

#### *Gebiedsbescherming Natura 2000*

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen Natura2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein', ligt op ongeveer 10 kilometer ten oosten van het plangebied. De doelen voor dit gebied zijn samengevat in onderstaande tabel 10.1.

Tabel 10-I: Kwalificerende vogelrichtlijnsoorten Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein f= foerageergebied, s= slaapgebied, '=' = behoudsdoelstelling, '>' = verbeter- of uitbreidingsdoelstelling (Bron: SOVON & CBS, 2005; Essentietabel betreffende gebied).

Soort	SVI Landelijk	Doelst. Opp. vl.	Doelst. Kwal.	Draagkracht aantal vogels	Draagkracht aantal paren	Functie	Trend tov startjaar '80/'81	Trend tov '94/'95
<b>Niet-broedvogels</b>								
Kleine zwaan	-	=	=	40		fs	+(85/'86)	-
Smient	+	=	=	7500		sf	+	-
Krakeend	+	=	=	70		f	+	?
Slobeend	+	=	=	50		f	-	-

Gezien het feit dat het plangebied niet in een Natura 2000-gebied ligt, wordt alleen gekeken naar mogelijk externe effecten die kunnen optreden bij uitvoering van het voornemen. Externe effecten kunnen in dit geval optreden door een toename van stikstofdepositie en het verlies aan foerageergebied voor de Kleine zwaan en Smient door verlies aan grasland. Negatieve effecten door een mogelijke toename van stikstofdepositie zijn in dit geval niet van toepassing, gezien het feit dat geen van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Besluit Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein, december 2010) gevoelig is voor een toename van stikstofdepositie. Wel loopt op het moment een procedure om dit Natura 2000-gebied aan te wijzen als stikstofgevoelig gebied. Indien er door het plan een verkeersaantrekkende werking uitgaat is dit een aandachtspunt. Prognoses in hoofdstuk 5 laten voorlopig zien dat er geen toename van NOx wordt verwacht. Er is geen sprake van een afname van geschikt foerageergebieden voor de Kleine zwaan en Smient die voor het Natura 2000-gebied zijn aangewezen, aangezien er geen geschikt foerageergebied (graslanden) in het plangebied aanwezig is. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein zijn hierdoor op voorhand uitgesloten.

#### *Gebiedsbescherming belangrijke weidevogelgebieden*

In of nabij het plangebied zijn geen belangrijke weidevogelgebieden aanwezig. Een effect op deze gebieden is daarom uitgesloten.

#### *Soortbescherming Flora- en faunawet*

Het plangebied bestond hoofdzakelijk uit glastuinbouw. Inmiddels zijn de kassen gesloopt en het terrein opgehoogd. In het tweede veldonderzoek (juli 2013) is de nieuwe situatie bekeken.

#### *Flora*

Op basis van het bureauonderzoek worden binnen het plangebied geen (strikt) beschermde plantensoorten verwacht. Het plangebied is intensief gebruikt voor glastuinbouw waardoor het habitat niet geschikt is voor beschermde soorten met specifieke habitateisen.

#### *Vogels*

Binnen het plangebied komen verschillende algemene vogelsoorten voor. Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. De nesten van alle vogels zijn tijdens het broedseizoen beschermd en mogen niet verontrust worden. Nesten van enkele vogelsoorten, zoals gierzwaluw, huismus, roofvogels en uilensoorten, zijn jaarrond beschermd. Tijdens het bezoek aan het gebied zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Koolmees is aangetroffen en de huismus lijkt wel te

broeden op aangrenzende gebieden buit de plangrens. Binnen de plangrens zijn geen geschikte plekken voor nesten van huismussen en gierzwaluwen aangetroffen.

In het plangebied word een schuur gesloopt. Geadviseerd wordt deze schuur buiten de broedperiode te slopen zodat aan de algemene zorgplicht wordt voldaan.

Het voorkomen van de steenuil is uitgesloten, omdat geschikt foerageergebied ontbreekt. Grotere bomen en bosschage ontbreken zodat ook de aanwezigheid van nesten van andere jaarrond beschermde vogelsoorten uitgesloten is.

#### *Zoogdieren*

Er kan aangenomen worden dat verschillende algemeen beschermde soorten zoals mol, haas en veldmuis (allen tabel 1) voorkomen binnen het plangebied.

Uit de bureaustudie blijkt dat er in de omgeving van het plangebied meerdere strikt beschermde vleermuissoorten voorkomen, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, meervleermuis en laatvlieger (allen tabel 3, bijlage IV Habitatrichtlijn). In het oriënterende veldbezoek is de te slopen schuur bekeken. De schuur is ongeschikt voor vleermuizen, omdat deze bestaat uit plaatmateriaal en daarmee te weinig isolatie en verblijfmogelijkheden biedt voor vleermuizen.

Andere belangrijke functies van vleermuizen (foerageergebied, vliegroute) zijn niet in het plangebied aanwezig vanwege het ontbreken van geschikte groenstructuren. Langs de Knibbelweg en Noordelijke dwarsweg kunnen wel vliegroutes aanwezig zijn langs de bomenrijen en bebouwingslinten.

#### *Vissen*

Uit de bureaustudie blijkt dat de (strikt) beschermde vissoorten kleine modderkruiper (tabel 2) en bittervoorn (tabel 3) voorkomen in de omgeving van het plangebied. Deze soorten worden ook binnen het plangebied verwacht. Er worden in fase 1a geen sloten gedempt, derhalve is vervolgonderzoek op dit moment niet nodig.

#### *Amfibieën*

Er kan aangenomen worden dat de algemeen beschermde bruine kikker, meerkikker, bastaardkikker, gewone pad en kleine watersalamander (allen tabel 1) voorkomen binnen het plangebied.

Uit de bureaustudie (waarneming.nl) blijkt dat in de omgeving van Moerkapelle de beschermde rugstreeppad in voorkomt (tabel 3). De rugstreeppad staat erom bekend dat hij grote afstanden kan afleggen op zoek naar geschikt voortplantings- en overwinteringsbiotoop. Het is daarom niet op voorhand uit te sluiten dat de rugstreeppad binnen het plangebied voorkomt. Tijdens het tweede veldbezoek zijn geschikte voortplantingswatertjes gevonden. De rugstreeppad kan zich op dit moment ongehinderd vestigen. Geadviseerd wordt nu het gebied af te schermen met amfibieschermen en ervoor te zorgen dat geschikte watertjes in plasjes en bandensporen te verwijderen. Indien geen voorzorgsmaatregelen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden getroffen, moet door een ecooloog de afwezigheid van de rugstreeppad worden vastgesteld. Het risico bestaat dan ook dat wanneer de ecooloog de pad wel aantreft en het project ernstig wordt vertraagd.

#### *Overige soorten*

Beschermde reptielen (ringslang), libellen (groene glazenmaker), vlinders en andere ongewervelden (waterroofkevers, platte schijfhoren) zijn niet in het plangebied aanwezig vanwege het ontbreken van geschikt habitat.

---

#### 10.4 Conclusie en advies

Effecten op beschermde gebieden zijn uitgesloten. Er is geen aanleiding om effecten op beschermde soorten te verwachten. Derhalve is vaststelling van het bestemmingsplan toelaatbaar.

In de voorbereidingsfase van de uitvoering gelden voor wat betreft ecologie de volgende aandachtspunten.

- ◆ In het kader van de algemene zorgplicht dient voor de sloop van de schuur te worden vastgesteld dat in de schuur geen broedende vogels aanwezig zijn;
- ◆ Bij het inrichten van het bouwterrein moet worden voorkomen dat het gebied aantrekkelijk wordt voor de rugstreeppad om zich te vestigen. Door een ecooloog dient de afwezigheid van de rugstreeppad te worden vastgesteld alvorens de activiteiten van fase 1a beginnen. De ecooloog dient rekening te houden met het onderzoeksprotocol van de Gebiedsautoriteit Natuur/RAVON.

# 11 LICHTHINDER

## 11.1 Wettelijk kader

Verlichtingsinstallaties kunnen hinder opleveren voor de omgeving. Deze hinder kan worden veroorzaakt door directe lichtinstraling of door indirecte verlichting.

Hinder van directe lichtinval kan optreden als verlichtingsbronnen ruimten waar mensen verblijven aanstralen. Directe aanstraling kan ook hinder veroorzaken voor weggebruikers. Bij indirecte verlichtingshinder is de omgeving verlicht door reflectie en/of directe aanstraling waarmee de lichtsterkte in de (woon)omgeving toe neemt.

Op een (sport)inrichting is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) van toepassing. Voor wat betreft lichthinder staat in de voorschriften van het Activiteitenbesluit onder andere dat tussen 23.00 en 07.00 uur en indien geen sport wordt beoefend, de verlichting ten behoeve van sportbeoefening moet zijn uitgeschakeld. Tevens is in het zorgplichtartikel van dit Besluit vermeld dat lichthinder moet worden voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau moet worden beperkt.

In het Activiteitenbesluit zijn geen normen met betrekking tot lichthinder opgenomen. Voor de toetsing van lichthinder wordt in de nota van toelichting verwezen naar de richtlijnen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV).

### *NSVV-Richtlijnen*

De grenswaarde waaronder geen hinder mag worden verondersteld, is afhankelijk van de omringende, oorspronkelijk reeds aanwezige mate van verlichting in de desbetreffende omgeving.

De NSVV onderscheidt voor de normstelling vier gebiedstypen:

E1 natuurgebied

E2 landelijk gebied

E3 stedelijk- en woongebied

E4 stadscentrum en industriegebied

Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in het doel waarvoor de verlichtingsinstallatie is bedoeld.

Gebiedstype en normstelling voor sportveldverlichting zijn in tabel 11.I weergegeven.

*Tabel 11.I: Gebiedstype en normstelling voor sportveldverlichting zijn in onderstaande tabel weergegeven.*

<b>Te hanteren parameter</b>	<b>Toepasingscondities</b>	<b>E1 Natuurgebied</b>	<b>E2 Landelijk gebied</b>	<b>E3 Stedelijk gebied / woongebied</b>	<b>E4 Stadscentrum / Industriegebied</b>
Ev (lux) op de gevel	07:00-23:00	2 lux	5 lux	10 lux	25 lux
I (cd) van elk armatuur	07:00-23:00	2500 cd	7500 cd	10000 cd	25000 cd

(geen verlichting toegestaan tussen 23.00 en 7.00 uur)

Gebiedstype en normstelling voor terreinverlichting zijn in tabel 11.II weergegeven.

*Tabel 11.II: Gebiedstype en normstelling voor terreinverlichting zijn in onderstaande tabel weergegeven.*

<b>Te hanteren parameter</b>	<b>Toepas-</b>	<b>E1</b>	<b>E2</b>	<b>E3</b>	<b>E4 Stads-</b>
------------------------------	----------------	-----------	-----------	-----------	------------------

ter	sings- condities	Natuurge- bied	Landelijk gebied	Stedelijk gebied / woongebied	centrum / Industrie gebied
Ev (lux) op de gevel	07:00-23:00	2 lux	5 lux	10 lux	25 lux
	23:00-7:00	1 lux	1 lux	2 lux	5 lux
I (cd) van elk armatuur	07:00-23:00	2500 cd	7500 cd	10000 cd	25000 cd
	2300-7:00	0 cd	500 cd	1000 cd	2500 cd

#### *Maatwerkvoorschriften*

In het Activiteitenbesluit staat de mogelijkheid om een maatwerkvoorschrift op te stellen op gebied van het zorgplichtartikel betreffende licht. In de maatwerkvoorschriften wordt verwezen naar de bovengenoemde richtlijn van de NSVV. Dit maatwerkvoorschrift heeft dan betrekking op de wijze waarop de verlichting is uitgevoerd. Daarnaast valt onder de zorgplicht ook het beschermen van duisternis en het donkere landschap in gebieden die daar door middel van een verordening, bestemmingsplan of beleidsregel voor zijn aangewezen. Indien er een dergelijke beleidsregel, verordening of bestemmingsplan van rijk, provincie of gemeente bestaat, kan het bevoegd gezag door middel van een maatwerkvoorschrift maatregelen of voorzieningen opleggen om de duisternis en het donkere landschap te beschermen.

#### *Glastuinbouw*

Glastuinbouwbedrijven waarin assimilatiebelichting wordt toegepast kunnen lichthinder veroorzaken. In het Besluit glastuinbouw zijn regels opgenomen ten aanzien van maatregelen die genomen moeten worden om lichtuittreding te beperken. Deze regels geven geen indicatie van de belasting op de gevels in de omgeving. Tot 1 januari 2014 en 1 januari 2017 gelden overgangsregels. Reductie van uitdendend licht van Assimilatiebelichting wordt daarin beperkt tot 85%.

Na deze datums geldt voor alle glastuinbouw bedrijven met assimilatie belichting de normen van 98% reductie. Uitgezonderd is een glastuinbouwbedrijf met een belichting van maximaal 15.000 lux. In dat geval dient in de periode na 0.00 uur de lichtuittreding beperkt te worden door het aanbrengen van een horizontaal schermdoek op 75% van het belichte oppervlak. Voor lichtuittreding van de gevel geldt een maximum van 10 lux op 10 meter van de kas. Daarnaast mogen lampen niet zichtbaar zijn.

## **11.2 Onderzoek**

Uit veldonderzoek is gebleken dat in het plangebied of de directe omgeving daarvan drie locaties liggen met verlichtingsinstallaties die lichthinder kunnen veroorzaken.

- ◆ Manege met verlichte rijbak, ca. 200 meter noordoostelijk van het plangebied, achter Knibbelweg 25;
- ◆ Sportveld met veldverlichting, ca. 45 meter noordwestelijk van het plangebied ter hoogte van de Noordelijke Dwarsweg 92
- ◆ Parkeerterrein met verlichting, buiten het plangebied ter hoogte van Nijverheidscentrum 2

## **11.3 Resultaten**

Het plangebied is gebiedstype Zone E3, stedelijk gebied. Voor zone E3 zijn in Algemene richtlijn lichthinder Deel 1 (sportvelden) de volgende grenswaarden opgenomen:

- ◆ Verlichtingssterkte ( $E_v$ ) op de gevel van een woning: 10 lux

- ◆ Lichtsterkte I (cd) van elk armatuur: 10000 cd

In Algemene richtlijn lichthinder deel 2 (terreinverlichting) zijn de volgende grenswaarden opgenomen:

Dag en avond 07:00-23:00

- ◆ Verlichtingssterkte ( $E_v$ ) op de gevel van een woning: 10 lux
- ◆ Lichtsterkte I (cd) van elk armatuur: 10000 cd

Nacht 2300-7:00

- ◆ Verlichtingssterkte ( $E_v$ ) op de gevel van een woning: 2 lux
- ◆ Lichtsterkte I (cd) van elk armatuur: 1000 cd

Vanwege het parkeerterrein wordt, mede gezien de ligging tussen bedrijfsgebouwen geen hinder verwacht.

De paardenbak is op relatief grote afstand tot de woningen in fase 1a gelegen. Tevens is bebouwing gesitueerd tussen de paardenbak en de beoogde nieuwe woningen. Derhalve wordt geen hinder veroorzaakt door de verlichting van de paardenbak verwacht.

De sportvelden zijn voor zover bekend voorzien van asymmetrische lichtarmaturen. Mits goed afgesteld overschrijden deze armaturen de NSVV-norm niet.

#### **11.4 Conclusie en advies**

In (de omgeving van) het plangebied liggen drie licht emitterende locaties. Bij juiste afstelling van de lichtarmaturen kan aan de normen worden voldaan. Derhalve zijn er geen beperkingen vanwege lichthinder voor vaststelling van het bestemmingsplan.

## 12 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

### 12.1 Wettelijk kader

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 bestemmingsplan 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, cq. 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.

### 12.2 Onderzoek

Onderzocht is of het bestemmingsplan het ruimtelijk kader biedt voor activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel C of D van het Besluit MER. Daarbij is zowel naar (de mogelijkheid tot) nieuwe ontwikkelingen als naar onbenutte bouw mogelijkheden gekeken.

### **12.3 Resultaten**

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 IV.

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.

### **12.4 Conclusie en advies**

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.

## 13 PROVINCIAAL MILIEUBELANG

### 13.1 Wet- en regelgeving

Provincie Zuid-Holland heeft in de Provinciale Structuurvisie en in de Provinciale Milieuverordening het provinciaal milieubelang beschreven. Ruimtelijke plannen worden doorgaans na publicatie van het ontwerpbesluit aan de Provincie toegestuurd. De Provincie toetst dan of het provinciaal belang in het geding is en of er mogelijk in strijd met het provinciaal belang wordt gehandeld.

In dit hoofdstuk wordt reeds een voortoets voor het provinciaal milieubelang uitgevoerd. Daarmee wordt tijdig zicht gekregen op strijdigheden en waar mogelijk worden oplossingsrichtingen benoemd.

Het provinciaal milieubelang heeft betrekking op vier thema's:

- ◆ bescherming van stiltegebieden
- ◆ windenergie stimuleren
- ◆ beschermen bedrijventerreinen voor HMC-bedrijven
- ◆ beschermen van grote groepen mensen

### 13.2 Onderzoek

Getoetst wordt of bij het voorgenomen plan het provinciaal belang in het geding is. Zo ja, dan wordt bekeken of er mogelijk sprake is van strijdigheid met het provinciaal belang. Indien dit het geval is zullen –voor zover mogelijk- oplossingsrichtingen worden geformuleerd.

Toetsing aan het provinciaal belang *beschermen van grote groepen mensen* vindt plaats onder het hoofdstuk *Externe Veiligheid*.

### 13.3 Resultaten

Hieronder worden de vier provinciale milieuthema's besproken:

- ◆ *bescherming van stiltegebieden*  
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.
- ◆ *windenergie stimuleren*  
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens conform notitie Wervelender.
- ◆ *beschermen bedrijventerreinen voor HMC-bedrijven*  
De voorgenomen ontwikkeling leidt tot beperking van de algemene toelaatbaarheid in het bestemmingsplan Nijverheidscentrum. Hierdoor zal het terrein voor HMC bedrijven (categorie 4 en hoger) met ongeveer 4 hectaren afnemen. De bestaande bedrijven zullen in de herziening van het bestemmingsplan een specifieke vorm van bedrijvigheid krijgen.
- ◆ *beschermen van grote groepen mensen*  
(zie hoofdstuk Externe Veiligheid)

### 13.4 Conclusie en advies

De provinciale milieubelangen met betrekking tot stiltegebieden, windenergie en Externe Veiligheid zijn niet in het geding.

Ten aanzien van de afname van HMC-bedrijventerrein wordt geadviseerd deze afname in de toelichting op het bestemmingsplan nader te onderbouwen en deze onderbouwing tijdig met de Provincie Zuid-Holland (afdeling Ruimte, Wonen en Bodem) te bespreken.

## 14 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Het vaststellen van bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid fase 1a is vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï, spoorwegverkeerslawaaï, industrielawaaï, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, bodem, ecologie, lichthinder en m.e.r. zonder meer toelaatbaar.

Vanwege de milieuaspect archeologie is het plan toelaatbaar, maar gelden nog wel de volgende aandachtspunten:

### *Archeologie*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek voor Zevenhuizen-Zuid fase 1a wordt uitsluitend een hoge verwachtingswaarde toegekend aan het noordoostelijke deel van het plangebied op een diepte van 3 meter en verder. Dit wordt als volgt vertaald in het bestemmingsplan:

Hoge archeologische verwachting: archeologisch vervolgonderzoek is noodzakelijk voor ondergrondse bouwwerken met een oppervlak gelijk of groter dan 100 m<sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 3 m beneden maaiveld. Voor heiwerkzaamheden is deze bepaling niet van toepassing. Voor de geplande woningen heeft dit geen gevolgen. Indien er echter ondergrondse bouwwerken (bijvoorbeeld kelders) noodzakelijk zijn, is vervolg onderzoek noodzakelijk.

Het opnemen van een dubbelbestemming voor archeologie is in dit geval niet mogelijk vanwege de bepalingen hieromtrent in het moederplan Zuidplas West en in de Erfgoedverordening van de gemeente Zuidplas (art. 16.2b). Het advies is in de regels een afwijkingsregel op te nemen op te nemen voor de gronden met de hoge archeologische verwachting, zodat bij toekomstige werkzaamheden de eventueel aanwezige archeologische waarden zijn beschermd.

In het bestemmingsplan wordt daarom voor ondergrondse bouwwerken van meer dan 100 m<sup>2</sup> op een diepte van 3 meter en meer bouwwerken niet zonder meer mogelijk gemaakt. Dergelijke bouwwerken (bijvoorbeeld kelders) zijn alleen mogelijk middels een afwijkingsmogelijkheid, waarbij archeologisch onderzoek als voorwaarde geldt. In het gebied waar de verwachtingswaarde niet van toepassing is conform figuur 9.2, kan de afwijking zonder meer worden verleend.

Ten aanzien van *het Provinciaal milieubelang* wordt nog het volgende opgemerkt:

- ◆ De provinciale milieubelangen met betrekking tot stiltegebieden, windenergie en Externe Veiligheid zijn niet in het geding.
- ◆ Ten aanzien van de afname van HMC-bedrijventerrein wordt geadviseerd deze afname in de toelichting op het bestemmingsplan nader te onderbouwen en deze onderbouwing tijdig met de Provincie Zuid-Holland (afdeling Ruimte, Wonen en Bodem) te bespreken.

Ten aanzien van de aspecten wegverkeerslawaaï, bodem en ecologie gelden nog aandachtspunten in de uitvoeringsfase:

### *Wegverkeerslawaaï*

- ◆ Geadviseerd wordt om bij een geluidsbelasting van meer dan 53 dB aandacht te besteden aan een geluidsluwe gevel en buitenruimte.

#### *Bodem*

- ◆ Eventueel grondverzet dient plaats te vinden conform de *Nota Bodembeheer* en de bodemkwaliteitskaart van de gemeente.

#### *Ecologie*

In de voorbereidingsfase van de uitvoering gelden voor wat betreft ecologie de volgende aandachtspunten.

- ◆ In het kader van de algemene zorgplicht dient voor de sloop van de schuur te worden vastgesteld dat in de schuur geen broedende vogels aanwezig zijn;
- ◆ Bij het inrichten van het bouwterrein moet worden voorkomen dat het gebied aantrekkelijk wordt voor de rugstreppad om zich te vestigen. Door een ecooloog dient de afwezigheid van de rugstreppad te worden vastgesteld alvorens de activiteiten van fase 1a beginnen. De ecooloog dient rekening te houden met het onderzoeksprotocol van de Gebiedsautoriteit Natuur/RAVON.



## Invoergegevens wegen

Model: ZHZ nieuw plangebied  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawazi - RMM-2012

Groep	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%OV(D)
Noordelijke Dwarswag	60	60	60	2953,00	6,56	3,96	0,68	99,01	99,16	99,05	0,99
Noordelijke Dwarswag	60	60	60	2953,00	6,56	3,96	0,68	99,01	99,16	99,05	0,99
Noordelijke Dwarswag	60	60	60	2953,00	6,56	3,96	0,68	99,01	99,16	99,05	0,99
Noordelijke Dwarswag	60	60	60	2953,00	6,56	3,96	0,68	99,01	99,16	99,05	0,99
Noordelijke Dwarswag	50	50	50	3018,00	6,45	3,69	0,99	98,60	98,91	98,91	1,31
Noordelijke Dwarswag	50	50	50	2691,00	6,45	3,66	0,99	96,84	97,94	97,03	2,46
Noordelijke Dwarswag	50	50	50	2691,00	6,45	3,66	0,99	96,84	97,94	97,03	2,46
Noordelijke Dwarswag	50	50	50	2303,00	6,45	3,69	0,99	98,03	98,49	98,42	1,81
Knibbelweg	50	50	50	255,00	6,73	3,58	0,69	80,66	91,44	82,06	14,97
Knibbelweg	50	50	50	255,00	6,73	3,58	0,69	80,66	91,44	82,06	14,97
Knibbelweg	50	50	50	255,00	6,73	3,58	0,69	80,66	91,44	82,06	14,97
Knibbelweg	50	50	50	255,00	6,73	3,58	0,69	80,66	91,44	82,06	14,97
Knibbelweg	50	50	50	255,00	6,73	3,58	0,69	80,66	91,44	82,06	14,97
Knibbelweg	50	50	50	255,00	6,73	3,58	0,69	80,66	91,44	82,06	14,97
Knibbelweg	50	50	50	255,00	6,73	3,58	0,69	80,66	91,44	82,06	14,97
Knibbelweg	50	50	50	255,00	6,73	3,58	0,69	80,66	91,44	82,06	14,97
Knibbelweg	50	50	50	255,00	6,73	3,58	0,69	80,66	91,44	82,06	14,97
Knibbelweg	50	50	50	255,00	6,73	3,58	0,69	80,66	91,44	82,06	14,97
Knibbelweg	50	50	50	255,00	6,73	3,58	0,69	80,66	91,44	82,06	14,97
lokale wagen fase 1a	30	30	30	1366,00	7,00	2,60	0,70	99,70	99,64	99,55	0,23
lokale wagen fase 1a	30	30	30	1366,00	7,00	2,60	0,70	99,70	99,64	99,55	0,23
lokale wagen fase 1a	30	30	30	1366,00	7,00	2,60	0,70	99,70	99,64	99,55	0,23
lokale wagen fase 1a	30	30	30	235,00	7,01	2,61	0,70	99,85	99,82	99,82	0,13
lokale wagen fase 1a	30	30	30	235,00	7,01	2,61	0,70	99,85	99,82	99,82	0,13
lokale wagen fase 1a	30	30	30	235,00	7,01	2,61	0,70	99,85	99,82	99,82	0,13
lokale wagen fase 1a	30	30	30	1582,00	7,00	2,60	0,70	99,76	99,71	99,72	0,18

## Invoergegevens wegen

Model: ZHE nieuw plangebied  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaal - RMM-2012

Groep	%V(A)	%V(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
Noordelijke Dwarsweg	0,84	0,95	---	---	---
Noordelijke Dwarsweg	0,84	0,95	---	---	---
Noordelijke Dwarsweg	0,84	0,95	---	---	---
Noordelijke Dwarsweg	0,84	0,95	---	---	---
Noordelijke Dwarsweg	1,05	0,99	0,09	0,05	0,10
Noordelijke Dwarsweg	1,70	2,20	0,70	0,36	0,76
Noordelijke Dwarsweg	1,70	2,20	0,70	0,36	0,76
Noordelijke Dwarsweg	1,43	1,41	0,15	0,08	0,17
Knibbelweg	6,62	13,89	4,37	1,93	4,05
Knibbelweg	6,62	13,89	4,37	1,93	4,05
Knibbelweg	6,62	13,89	4,37	1,93	4,05
Knibbelweg	6,62	13,89	4,37	1,93	4,05
Knibbelweg	6,62	13,89	4,37	1,93	4,05
Knibbelweg	6,62	13,89	4,37	1,93	4,05
Knibbelweg	6,62	13,89	4,37	1,93	4,05
Knibbelweg	6,62	13,89	4,37	1,93	4,05
Knibbelweg	6,62	13,89	4,37	1,93	4,05
Knibbelweg	6,62	13,89	4,37	1,93	4,05
Knibbelweg	6,62	13,89	4,37	1,93	4,05
Knibbelweg	6,62	13,89	4,37	1,93	4,05
Knibbelweg	6,62	13,89	4,37	1,93	4,05
Knibbelweg	6,62	13,89	4,37	1,93	4,05
Knibbelweg	6,62	13,89	4,37	1,93	4,05
Knibbelweg	6,62	13,89	4,37	1,93	4,05
lokale wegen fase 1a	0,27	0,27	0,07	0,08	0,08
lokale wegen fase 1a	0,27	0,27	0,07	0,08	0,08
lokale wegen fase 1a	0,27	0,27	0,07	0,08	0,08
lokale wegen fase 1a	0,15	0,15	0,02	0,03	0,03
lokale wegen fase 1a	0,15	0,15	0,02	0,03	0,03
lokale wegen fase 1a	0,15	0,15	0,02	0,03	0,03
lokale wegen fase 1a	0,22	0,22	0,06	0,07	0,07



## Bijlage II Onderbouwing verkeerscijfers Knibbelweg

Memo 11 juni 2013

Aan Willem Zwama

Van Ruud Landa

In de plannen voor Zevenhuizen zuid is een doorsteek opgenomen van de nieuwe wijk op de Knibbelweg.

Vraag: kan op basis van 80 woningen aangegeven worden hoeveel auto's gebruik gaan maken van de doorsteek naar de Noordelijke Dwarsweg en hoeveel van de doorsteek naar de Knibbelweg.

Uitgaande van woonmilieutype II (buiten centrum met een hoge dichtheid) bedraagt het aantal voertuigbewegingen per etmaal 5.0. (Bron: CROW verkeersgeneratie woningen). Bij 80 woningen gaat het dus om 400 voertuigbewegingen per etmaal.

De doorsteek naar de Noordelijke Dwarsweg zal het meest worden gebruikt gezien de aansluiting op Zevenhuizen centrum met de voorzieningen en de verbinding met de N219. De aansluiting op de Knibbelweg zal minder in gebruik zijn. Op basis hiervan wordt uitgegaan van een 2/3 gebruik van de doorsteek naar de Noordelijke Dwarsweg en 1/3 gebruik van de doorsteek naar de Knibbelweg.

In cijfers:

- **plusminus 266 voertuigen maakt gebruik van de doorsteek naar de Noordelijke Dwarsweg**
- **plusminus 133 voertuigen maakt gebruik van de doorsteek naar de Knibbelweg.**

Het verkeersmodel Midden Holland gaat uit van een verkeersintensiteit van 63 MvT per etmaal. Dit lijkt niet te kloppen. Kan hier een reëel aantal voor gegeven worden.

Voor het bepalen van de verkeersintensiteit op de Knibbelweg ben ik uitgegaan van het gedeelte tussen de Noordelijke Dwarsweg aan de ene zijde en de onderdoorgang onder de N219 aan de andere zijde. Ik ben er daarbij van uitgegaan dat de bewoners van de Knibbelweg ten zuiden van de N219 gebruik maken van de ontsluiting via de Zuidelijke Dwarsweg.

De Knibbelweg kent een gemengd gebruik: een combinatie van wonen en bedrijvigheid. Op het betreffende weggedeelte zijn ongeveer 40 adressen. Als wordt uitgegaan van woningen allen is er een verkeersgeneratie van 40 x 5.0 is 200 MvT per etmaal. De werkelijkheid is dat er een aantal bedrijven is gevestigd. Als wordt uitgegaan wordt van 4 bedrijven met een beperkte omvang 100m<sup>2</sup> bvo dan komt daar naar verwachting nog 4 maal 13,8 per 100 bvo (norm voor tuincentrum) = 55 MvT per etmaal. Vrachtverkeer is 0,225 oer 100 m<sup>2</sup> is hier buiten beschouwing gelaten.

Op basis van het bovenstaande schat ik de verkeersintensiteit op de Knibbelweg op het gedeelte tussen Noordelijke Dwarsweg en de tunnel onder N219 op 200 + 55= **255 mvt per etmaal.**

### Bijlage III: toelichting op bodeminformatiekaart

<p><b>Tanks</b></p> <p>Er worden twee categorieën tanks onderscheiden, ondergrondse tanks en overige tanks. Overige tanks betreffen de brandstoftanks waarbij de ligging (bovengrond of ondergronds) niet bekend is. Per categorie is de volgende onderverdeling gehanteerd: in gebruik (blauw), buiten gebruik (rood) en verwijderd (zwart). De eerste tanks (in gebruik) zijn tanks die of bij een huidig bedrijf aanwezig zijn of op zichzelf als inrichting (bedrijf) worden beschouwd. Deze vallen onder een melding of omgevingsvergunning waarmee voorwaarden ten aanzien van bodemverontreiniging zijn vastgelegd. De tanks die buiten gebruik zijn, kunnen nog wel aanwezig zijn in de grond (maar bijvoorbeeld status gereinigd of afgevuuld hebben gekregen. Indien een tank is verwijderd met een KIWA-certificaat is er geen vervolgactie noodzakelijk. Bij tanks die zonder KIWA-certificaat zijn verwijderd dient de bodemkwaliteit nog wel te worden vastgesteld.</p>
<p><b>Voormalige bedrijven (HBB)</b></p> <p>De voormalige bedrijfsactiviteiten komen uit het HBB-bestand. Op basis van de voormalige activiteiten (UBI) worden er meerde categorieën onderscheiden waar risico op bodemverontreiniging aanwezig zijn: locaties die potentieel ernstig zijn en locatie die potentieel ernstig en spoedeisend zijn. In de regio Midden-Holland zijn de potentieel spoedeisende locaties over het algemeen al onderzocht. De locaties die hieruit als humaan spoedeisend naar voren zijn gekomen zijn reeds bekend en in het BIS weergegeven. De spoedeisende locaties met verspreidingsrisico's en ecologische risico's worden ook in het BIS weergegeven. Wanneer een dergelijke locatie binnen het plangebied valt zal dit worden aangegeven in tekst.</p>
<p><b>Huidige bedrijven</b></p> <p>De huidige bedrijven vallen onder een melding of omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, waarmee voorwaarden ten aanzien van voorkoming van bodemverontreiniging zijn vastgelegd. Voor meer informatie over de bedrijven zie hoofdstuk Bedrijvigheid.</p>
<p><b>Gedempte sloten</b></p> <p>Ter plaatse van gedempte watergangen is de kans op bodemverontreiniging groot. Indien op een te ontwikkelen of aan te kopen perceel een sloot is gedempt, dan dient bodemonderzoek plaats te vinden.</p>
<p><b>Bodemonderzoeklocaties</b></p> <p>In de legenda is opgenomen of op de locatie waar het bodemonderzoek is uitgevoerd vervolgonderzoek plaats moet vinden (rood) of niet (groen). Indien is aangegeven dat geen vervolgonderzoek meer nodig is, betekent dat de locatie voldoende is onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. In een ander kader kan wel een vervolgactie noodzakelijk zijn. Daarnaast zijn de spoedlocaties (paars) aangegeven. Dit zijn locaties waar op basis van onderzoeken sprake is van humane, verspreidings- en/of ecologische risico's en waar een spoedeisende sanering noodzakelijk is.</p>
<p><b>Toepassing grond (grondwerken)</b></p> <p>Sinds de inwerkingtreding van het Bouwstoffenbesluit (Bsb) in 1999 moeten ophogingen met licht verontreinigde grond worden gemeld bij de gemeente. Onderscheid wordt gemaakt in Bsb-werken en MVG-werken. De gronden van Bsb-werken moeten terugneembaar blijven en mogen niet vermengd raken met de onderliggende bodem. MVG-werken maken wel weer onderdeel uit van de onderliggende bodem en mogen wel vermengd worden.</p>

N.b. 1: In bijlage II is de bij de Omgevingsdienst beschikbare bodeminformatie samengevat weergegeven. Meer gedetailleerde informatie kan worden opgevraagd bij de Omgevingsdienst.

N.b. 2: Indien er op een locatie van een of meerdere items geen informatie op de kaart is afgebeeld, wil dat niet zeggen dat er op die locatie nooit een bodembedreigende activiteit heeft plaatsgevonden. Een vooronderzoek conform NEN 5725 kan hierover duidelijkheid verschaffen.

**Bijlage IV: Vormvrije MER-beoordeling**



**Zevenhuizen-Zuid**

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Definitief

Gemeente Zuidplas  
T.a.v. de heer Zwama  
Postbus 100  
2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Grontmij Nederland B.V.  
Rotterdam, 15 april 2013



GM-0098250, revisie 0

## Verantwoording

**Titel** : Zevenhuizen-Zuid  
**Subtitel** : Vormvrije m.e.r.-beoordeling  
**Projectnummer** : 312835  
**Referentienummer** : GM-0098250  
**Revisie** : 0  
**Datum** : 15 april 2013

**Auteur(s)** : Petra Boonman  
**E-mail adres** : [petra.boonman@grontmij.nl](mailto:petra.boonman@grontmij.nl)  
**Gecontroleerd door** : Cor van Duin  
**Paraaf gecontroleerd** :   
**Goedgekeurd door** : Saar Foeken  
**Paraaf goedgekeurd** :   
**Contact** : Grontmij Nederland B.V.  
K.P. v.d. Mandelelaan 41-43  
3062 MB Rotterdam  
Postbus 4381  
3006 AJ Rotterdam  
T +31 88 811 40 00  
[www.grontmij.nl](http://www.grontmij.nl)

## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	4
1.1	Achtergrond Zevenhuizen-Zuid .....	4
1.2	Waarom is in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig? .....	5
1.3	Wat is een vormvrije m.e.r. beoordeling? .....	6
2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling .....	7
3	Samenvattende conclusie .....	12

## 1 Inleiding

In deze notitie wordt allereerst ingegaan op het project Zevenhuizen-Zuid en de relatie met de eerdere (plan)MER-en die zijn uitgevoerd. Vervolgens wordt een toelichting gegeven op de vormvrije m.e.r.-beoordeling: wat is een vormvrije m.e.r.-beoordeling en waarom is deze in dit geval van toepassing? Daarna worden alle relevante onderdelen voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling behandeld in een tabel.

### 1.1 Achtergrond Zevenhuizen-Zuid

In 2006 heeft de Provincie Zuid-Holland de *Partiële streekplanherziening Zuid-Holland Oost* vastgesteld. De (voormalige) gemeenten Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen-Moerkapelle, Moordrecht, Waddinxveen en Gouda stelden in datzelfde jaar het *Intergemeentelijk structuurplan Zuidplas* op. Voor beide plannen gezamenlijk is een *Strategische Milieubeoordeling* opgesteld.

In 2009 zijn door de genoemde gemeenten bestemmingsplannen vastgesteld voor de Zuidplaspolder, waaronder *bestemmingsplan Zuidplas Noord* en *bestemmingsplan Zuidplas West*. Voor deze bestemmingsplannen zijn milieueffectrapportages opgesteld:

- MER Zuidplas Regionale Infrastructuur
- MER Zuidplas Noord (plan-MER)
- MER Zuidplas West (plan-MER)

Middels het MER Zuidplas Regionale Infrastructuur is onderzocht wat de cumulatieve effecten van de ontwikkelingen in de Zuidplaspolder zijn. In dat MER zijn verschillende alternatieven voor de infrastructuur en voor de mate van verstedelijking onderzocht. In de MERren Zuidplas Noord en Zuidplas West zijn de overige effecten van de beoogde ontwikkelingen (woongebieden, bedrijventerreinen, glastuinbouwgebieden) op hoofdlijnen onderzocht.

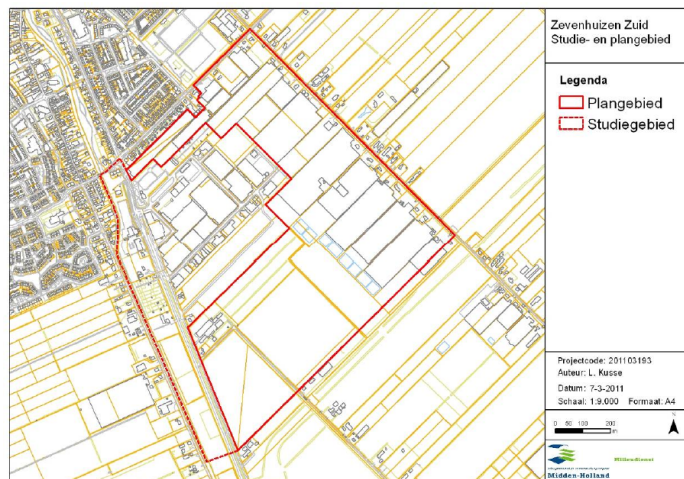
De toekomstige wijk Zevenhuizen-Zuid maakt onderdeel uit van bestemmingsplan Zuidplas-West, dat op 16 juni 2009 door de raad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle is vastgesteld. Op 11 augustus 2011 is dit onderdeel van het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Inmiddels is het eerste uitwerkingsplan voor Zevenhuizen-Zuid in voorbereiding.

Voor het deelgebied Zevenhuizen-Zuid wordt een eerste uitwerkingsplan van het bestemmingsplan gemaakt. Het gaat om circa 90 woningen van een totaal van circa 1.400 woningen die in fases worden uitgewerkt en ontwikkeld.

Het MER Zuidplas Regionale Infrastructuur geeft aan wat de milieueffecten zijn van het aanleggen van infrastructuur in de Zuidplaspolder en het gebruik daarvan. Door het vernietigen van het bestemmingsplanonderdeel Ringvaartdorp en 2/3 van bestemmingsplan Rode Waterparel, maar vooral ook door de economische crisis, worden de infrastructurele vernieuwingen in de Zuidplaspolder, uitgesteld tot na 2020. Alleen de Moordrechtboog, waarvoor een afzonderlijk MER traject is afgerond, zal voor 2020 worden gerealiseerd. Afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt zullen onderdelen van de geplande infrastructuur moeten worden geprioriteerd.

In 2013 wordt gestart met de fasegewijze ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid. De belangrijkste milieueffecten van deze ontwikkeling komen in deze vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde. Bezien moet worden of dit gebied een gevoelig (natuur) gebied is. Daarnaast zijn belangrijke effecten, de effecten die een toename aan bestemmingsverkeer met zich meebrengt. In het MER Zuidplas Regionale Infrastructuur zijn de cumulatieve milieueffecten van alle ontwikkelingen in de Zuidplas gezamenlijk beschouwd. Dat kon doordat geconstateerd werd dat cumulatie voornamelijk optrad ten aanzien van de

aspecten die in dat MER zijn meegenomen. De bron voor het bepalen van cumulatie van Zevenhuizen-Zuid met de overige ontwikkelingen in de Zuidplas is daarom in deze vormvrije m.e.r.-beoordeling bepaald aan de hand van het MER Zuidplas Regionale infrastructuur.



Figuur 1 plangrens en studiegebied Zevenhuizen-Zuid

Voor de woningbouwontwikkeling Zevenhuizen-Zuid is door de ODMH milieuonderzoek uitgevoerd (ODMH, milieukundige onderbouwing Zevenhuizen-Zuid fase 1 kenmerk 2012044962). Naast het MER Zuidplas Regionale Infrastructuur is ook dit milieuonderzoek gebruikt om de milieueffecten in te schatten voor deze vormvrije m.e.r.-beoordeling.

## 1.2 Waarom is in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig?

*Waar moet de m.e.r.-plicht in dit geval aan getoetst worden?*

Zoals aangegeven zijn de effecten van de woningbouwlocaties in het planMER Zuidplas West onderzocht. Binnen het oorspronkelijke plangebied was voorheen sprake van de woongebieden Zevenhuizen-Zuid, Nieuwerkerk-Noord, Moerkapelle-Oost en het Ringvaartdorp. Daarnaast is ook de ontwikkeling van bedrijventerreinen en versterking van de groen – blauwe structuren in dit deelgebied onderzocht in dit planMER. Op 10 augustus 2011 heeft de Raad van State het onderdeel Ringvaartdorp uit het bestemmingsplan Ringvaartdorp is vernietigd, waardoor de ruimtelijke relatie tussen de woningbouwgebieden is verdwenen. Dit bestemmingsplanonderdeel zal niet worden gerepareerd. Voor de komende 10-20 jaar wordt voor dit gebied uitgegaan van voortzetting van de bestaande agrarische functies. Hierdoor kan het project Zevenhuizen-Zuid als apart project benaderd worden in deze vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Naast Zevenhuizen-Zuid is er ook een ontwikkeling in het naastgelegen Knibbelweg-Oost voorzien. Dit gaat om een glastuinbouwgebied en bedrijventerrein van ca. 70 hectare. De aanleg van een glastuinbouwgebied en bedrijventerrein is een andere activiteit, waarover een apart besluit wordt genomen. Bij de screening op m.e.r.-plicht kan het project Zevenhuizen-Zuid daarom afzonderlijk van de ontwikkelingen in Knibbelweg-Oost beoordeeld worden. Screening wil zeggen dat onderzocht wordt of er sprake is van een mogelijke (vormvrije) m.e.r.(beoordelings)plicht is.

*M.e.r.-plicht voor een woningbouwlocatie*

Sinds het opstellen van de (plan)MER-en voor ontwikkelingen in de Zuidplas is de m.e.r.-wetgeving gewijzigd. Per 1 april 2011 is het nieuwe Besluit m.e.r. van kracht geworden. Voor woningbouwprojecten betekent dit dat deze alleen nog m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn voor 2.000 woningen. Zij zijn dus niet meer op voorhand m.e.r.-plichtig. Daarnaast bleek het Nederlandse systeem van drempelwaar-

den voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten niet in overeenstemming te zijn met de Europese richtlijn. De drempelwaarden zijn dus geen absolute waarden meer, maar ze zijn indicatief geworden. Dit betekent dat bij woningbouwontwikkelingen van minder dan 2.000 woningen een toets moet plaatsvinden of in dit geval een m.e.r. (beoordeling) uitgevoerd moet worden. Dit wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd.

In het project Zevenhuizen-Zuid worden in totaal 1.400 woningen gerealiseerd over een oppervlakte van circa 70 hectare. Voor woningbouwprojecten is het volgende opgenomen in het Besluit m.e.r. (bijlage D, categorie 11.2):

	Activiteit	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van <b>100 hectare</b> of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en <b>2000 of meer woningen</b> omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Tabel 1 Besluit-m.e.r. D-lijst en drempelwaarden

Op basis van het totaalplan voor Zevenhuizen-Zuid (1.400 woningen, ca 70 hectare) is voor dit besluit een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Dit omdat de grenswaarden van 2000 woningen en 100 hectare niet overschreden worden. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt telkens wanneer een volgende fase mogelijk wordt gemaakt in het besluit opgenomen als onderdeel van de toelichting op het uitwerkingsplan.

### 1.3 Wat is een vormvrije m.e.r. beoordeling?

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de bijlage D (m.e.r.-beoordelingsplicht) van het Besluit m.e.r. en die beneden de drempelwaarden vallen, moet een toets worden uitgevoerd. Hierin wordt onderzocht of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Op basis van de criteria uit bijlage 3 van de EU richtlijn m.e.r. wordt bepaald of er in dit geval belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. De criteria uit deze bijlage worden puntsgewijs behandeld in een tabel (zie hoofdstuk 2, tabel 2). De regelgeving gaat hierbij uit van het nee, tenzij... principe: Er is geen m.e.r. nodig, tenzij er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

## 2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In onderstaande tabel is er op basis van de criteria uit bijlage 3 van de EU richtlijn m.e.r. beoordeeld of er voor Zevenhuizen-Zuid belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Projectnaam	Zevenhuizen-Zuid
<b>Kenmerken van het project</b>	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	In Zevenhuizen-Zuid worden fasegewijs circa 1.400 woningen ontwikkeld met een totale oppervlakte van circa 70 hectare. Deze ontwikkeling wordt in fasen uitgevoerd en vastgelegd in Uitwerkingsplannen. Als eerste wordt fase 1 ontwikkeld. Hierbij worden circa 90 woningen mogelijk gemaakt. Besluit m.e.r.: D 11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (Drempelwaarde: 100 ha. of meer of 2000 woningen of meer).
Cumulatie met andere projecten	<p>Dit project heeft relatie met de overige projecten in de Zuidplas. Als gevolg van de economische situatie en de uitspraak van de Raad van State staat de haalbaarheid van een aantal projecten in de Zuidplas onder druk. Naast Zevenhuizen-Zuid zijn de plannen voor Nieuwerkerk-Noord, Moordrecht-Oost en Knibbelweg-Oost actueel.</p> <p>Uit het MER Zuidplas Regionale Infrastructuur (MER RI) - hoofdrapport, zijn de cumulatieve effecten te herleiden van de toename aan verkeer door de diverse projecten in de Zuidplas. Dit gaat uit van de meest maximale variant. Voor het bepalen van de cumulatieve effecten is veiligheidshalve wel uitgegaan van deze meest maximale variant (15.000 woningen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geluid: In de omgeving van Zevenhuizen-Zuid is er een toename aan verkeer door ontwikkelingen in de gehele Zuidplaspolder. Het aantal ernstig gehinderden bij bestaande woningen neemt echter af ten opzichte van de autonome ontwikkeling (9% voor de gehele Zuidplas) doordat de wegen rond bestaande bebouwing wordt ontlast. Het totaal aantal geluidgehinderden neemt toe (20%) door de stedelijke ontwikkeling in de Zuidplas. (Bron: MER RI p.69) <i>Maatregelen</i> Door het nemen van geluidmaatregelen per ontwikkeling (dus ook in Zevenhuizen-Zuid) wordt de geluidhinder beperkt gehouden. Deze maatregelen worden opgenomen in het uitwerkingsplan van Zevenhuizen-Zuid (ODMH, kenmerk 2012044962). Om dit te waarborgen zijn planregels opgenomen in het bestemmingsplan (uitwerkingsregel 17.5.2 moederplan Zuidplas West). Daarmee wordt geregu-</li> </ul>

	<p>leerd dat de geluidhinder acceptabel blijft. Ook voor Nieuwerkerk Noord (16.5.2 uit Zuidplas West) en Moordrecht Oost (19.4.1 uit Zuidplas Noord) zijn dergelijke regels uitgewerkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lucht:</b> Ten opzichte van de autonome ontwikkeling (2020) neemt het aantal blootgestelden aan NO<sub>2</sub> (in de ranges van 25-36 µg/m<sup>3</sup>) en PM<sub>10</sub> (in de range van 26-27 µg/m<sup>3</sup>) toe (60% bestaande bebouwing). (Bron: MER RI, p. 73, 74). Hoewel dit een sterke toename betreft blijft deze, ook in en rondom Zevenhuizen-Zuid, ruim onder de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (bron: ODMH, kenmerk 2012044962). Daarom is er geen sprake van een significant milieueffect op het gebied van lucht. <i>Maatregelen</i> Hoewel er geen luchtnormen overschreden worden voor Zevenhuizen-Zuid is deze ontwikkeling toch opgenomen in het NSL. Door projecten in dit programma op te nemen kunnen eventuele knelpunten op het gebied van lucht tijdig gesignaleerd worden. In geval van knelpunten worden maatregelen genomen om deze op te lossen.</li> <li>• <b>Natuur:</b> Er zijn geen effecten op Natura2000-gebieden en daardoor ook geen cumulatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Zie verder criterium 'opname vermogen in het milieu' in deze tabel. Op het gebied van EHS en beschermde soorten zijn er mogelijk negatieve effecten door de ontwikkelingen in de gehele Zuidplas. Deze effecten zijn lokaal en maatregelen (verplicht op grond van de wetgeving) kunnen goed worden genomen waardoor de effecten minimaal zijn. <i>Maatregelen</i> Op het gebied van EHS en beschermde soorten zijn er wel negatieve effecten mogelijk. In het uitwerkingsplan van Zevenhuizen-Zuid worden hiervoor maatregelen opgenomen om deze effecten zoveel mogelijk te beperken. Zie verder criterium 'opname vermogen in het milieu' in deze tabel.</li> <li>• <b>Verkeersveiligheid:</b> Door de verschillende ontwikkelingen wordt het steeds drukker in de Zuidplaspolder. Ook rondom Zevenhuizen-Zuid wordt het drukker. Maar op de meest relevante wegen rondom Zevenhuizen-Zuid (Knibbelweg en Zuidplaspweg) gaat de snelheid omlaag waardoor de verkeersveiligheid weer toeneemt.</li> </ul> <p><i>Conclusie:</i> Door het nemen van de nodige maatregelen zijn de cumulatieve effecten van Zevenhuizen-Zuid met overige ontwikkelingen in de Zuidplas ondervangen.</p>
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Bij de bouw van woningen wordt voornamelijk gebruik gemaakt van de natuurlijke hulpbronnen hout, grond en baksteen. Deze hulpbronnen zijn niet schaars en kunnen gemakkelijk aangewend worden.
Productie afvalstoffen	Bij de realisatie van woningen wordt bouwafval geproduceerd (o.a. beton, staal, hout, verf etc). Dit afval is eenmalig. Er is dus geen sprake van een continue productie van afval als gevolg van dit woningbouwproject. Het bouwafval wordt hergebruikt daar waar



	<p>mogelijk. Het overige afval wordt afgevoerd naar de daarvoor bestemde milieudepots (bv. Milieustraat).</p>
Verontreiniging en hinder	<p>Er is mogelijk sprake van hinder tijdens de aanleg en het gebruik van de woonwijk:          Aanleg woonwijk: verkeer, en daardoor geluidhinder.          Gebruik van de woonwijk: door de toename aan bestemmingsverkeer zullen geluidhinder en luchtverontreiniging toenemen. Zie voor een nadere uitwerking op het gebied van geluid en lucht het criterium 'cumulatie met andere projecten' in deze tabel.</p>
Risico op ongevallen	<p>Door de aanleg en het gebruik van de woningen is er geen toename van het risico op ongevallen te verwachten. Er worden namelijk geen gevaarlijke stoffen geproduceerd door het bouwen van woningen die risico op ongevallen met zich mee brengen. Tijdens de bouw wordt voldaan aan de wettelijke vereisten van de Arboret om de veiligheid van de medewerkers in de bouw te garanderen.</p>
<b>Plaats van het project</b>	
Bestaande grondgebruik	<p>Binnen het plangebied van Zevenhuizen-Zuid is op dit moment landbouwgrond aanwezig. Dit wordt gebruikt voor akkerbouw en veeteelt. Daarnaast is er glastuinbouw in het gebied. In de Nota Ruimte is de Zuidplaspolder aangewezen als één van de tien landbouwontwikkelingsgebieden waar in het kader van herstructurering bedrijven uit bestaande verouderde glastuinbouwgebieden naar toe moeten worden verplaatst. Zevenhuizen-Zuid moet gezien worden als een onderdeel van de Zuidplas ontwikkeling. De landbouw en glastuinbouw gebieden worden dus verplaatst of stoppen om bedrijfseconomische redenen. In de regio is behoefte aan meer concentratie van de glastuinbouw. Er is daardoor geen tekort aan landbouwgronden in de regio.</p>
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	<p>Natuurlijke hulpbronnen zijn alle in de natuur aanwezige stoffen die van economisch nut kunnen zijn en onmisbaar zijn voor de levenskwaliteit van de mens. Natuurlijke hulpbronnen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- niet hernieuwbare hulpbronnen, zoals mineralen, erts en fossiele brandstoffen;</li> <li>- hernieuwbare hulpbronnen, zoals hout, rubber en biomassa die steeds opnieuw worden aangemaakt, mits het gebruik niet hoger is dan de natuurlijke aanwas;</li> <li>- milieuvorraden, zoals water, lucht, ruimte en de bodem en biodiversiteit.</li> </ul> <p>De natuurlijke hulpbronnen van het gebied zijn akkerbouw en glastuinbouw. Deze hulpbronnen worden geconcentreerd in een landbouwontwikkelingsgebied in de Zuidplas (voor zover de economische situatie dat toelaat).</p>
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevol-	<p>Uit de milieukundige onderbouwing (ODMH, kenmerk 2012044962) blijkt het volgende:          Er zijn geen Natura 2000-gebieden op of in de omgeving van het plangebied. Het dichtstbijzijnde gebied, Broekvelden, Vettenbroek &amp; Polder Stein' ligt</p>



<p>kingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.</p>	<p>op 10 km afstand van het plangebied. Gezien het feit dat het plangebied niet in een Natura 2000-gebied ligt, wordt alleen gekeken naar mogelijk externe effecten die kunnen optreden bij uitvoering van het voornemen. Externe effecten kunnen in dit geval optreden door een toename van stikstofdepositie en het verlies aan foerageergebied voor de Kleine zwaan en Smient door verlies aan grasland. Negatieve effecten door een mogelijke toename van stikstofdepositie zijn in dit geval niet van toepassing, gezien het feit dat geen van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Besluit Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek &amp; Polder Stein, december 2010) gevoelig is voor een toename van stikstofdepositie. Ook is er geen sprake van een afname van geschikte foerageergebieden voor de Kleine zwaan en Smient die voor het Natura 2000-gebied zijn aangewezen, aangezien er geen geschikt foerageergebied (graslanden) in het plangebied aanwezig is. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek &amp; Polder Stein zijn hierdoor op voorhand uitgesloten.</p> <p>Rond het plangebied liggen twee EHS gebieden te weten Rottemeren en Vierde tocht. Deze gebieden ondervinden geen effecten van de woningbouwontwikkeling omdat zij op voldoende afstand van het plangebied liggen. De ecologische verbindingzones rond het plangebied ondervinden mogelijk wel schade van de ontwikkeling. In het Uitwerkingsplan van het bestemmingsplan worden hiervoor maatregelen opgenomen om deze effecten zoveel mogelijk te beperken.</p> <p>In het plangebied zijn tot nu toe geen archeologische waarden bekend. Voor een deel van het plangebied gelden hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarden. En deze worden beschermd middels de Wet op de archeologische monumentenzorg die op grond van bestemmingsplan verplicht is.</p>
<p><b>Kenmerken van het potentiële effect</b></p>	
<p>Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)</p>	<p>Het effect van bestemmingsverkeer is lokaal en is daardoor geografisch beperkt. Qua grootte van de getroffen bevolking blijkt dat het effect op de bestaande woningen beperkt is. Dit is beschreven bij het criterium 'cumulatie met andere projecten' in deze tabel.</p>
<p>Grensoverschrijdend karakter</p>	<p>Nee, er is geen grensoverschrijdend effect. Het project speelt zich niet af nabij de grens van Nederland.</p>
<p>Orde van grootte en complexiteit effect</p>	<p>Het effect van het bouwen van 1.400 woningen is beperkt en niet complex. Ook het effect van het gebruik van deze woningen is beperkt en niet complex.</p>
<p>Waarschijnlijkheid effect</p>	<p>De effecten zullen, hoewel deze beperkt zijn, waarschijnlijk wel optreden. Mogelijke effecten zijn effecten op geluid, lucht, natuur en archeologie.</p>
<p>Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect</p>	<p>Tijdelijke effecten tijdens aanleg: door bouwverkeer kan er geluidhinder voor de omgeving optreden. Dit</p>

	<p>is een omkeerbaar effect.</p> <p>Permanente effecten van het gebruik: Bestemmingsverkeer zal toenemen waardoor ook geluid en lucht emissies toenemen. Het bestemmingsverkeer brengt een bepaalde geluidbelasting met zich mee. Hiervoor worden in het plan maatregelen getroffen zodat de geluidbelasting beperkt blijft. Of indien dit niet voldoende is dan kunnen hogere waarden worden aangevraagd. Voor bestaande woningen is de geluidhinder dermate beperkt dat hiervoor geen maatregelen nodig zijn. Op het gebied van luchtkwaliteit wordt geen overschrijding van de normen verwacht.</p> <p>Binnen het plangebied worden beschermde soorten verwacht. Om dit nader te onderzoeken wordt aanvullend onderzoek gedaan per uitwerkingsplan. Mogelijk dient een ontheffing worden aangevraagd i.h.k.v. de Flora en Faunawet. (Bron: ODMH, kenmerk 2012044962)</p>
<b>CONCLUSIE</b>	<p>De realisatie van maximaal 1400 woningen leidt op deze locatie niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er hoeft dus geen nadere m.e.r.(beoordeling) plaats te vinden.</p>

Tabel 2 vormvrije m.e.r.-beoordeling: overzicht gevolgen voor het milieu

### **3      Samenvattende conclusie**

Bij de woningbouw ontwikkeling van circa 1.400 woningen in Zevenhuizen-Zuid zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. Gelet op het "nee, tenzij" principe kan daarom worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling. In deze notitie wordt bovenstaande conclusie onderbouwd.



**BIJLAGE 2:**  
**kort verslag van de informatieavond over de**  
**eerste fase van Zevenhuizen-Zuid**



## Kort verslag van de informatieavond over de eerste fase van Zevenhuizen-Zuid

11 juli 2013

Omwonenden van de Noordelijke Dwarsweg, de Knibbelweg en alle bedrijven van het Nijverheidscentrum zijn allemaal per brief uitgenodigd voor de informatieavond. De informatieavond is tevens op de gemeentepagina van het Hart van Holland en op de gemeentelijke website gepubliceerd. Doelstelling van de avond was het betrekken bij en informeren over het concept stedenbouwkundige plan en het in voorbereiding zijnde uitwerkingsplan. Opkomst was circa 30 personen waarvan er 15 hebben aangegeven op de hoogte te willen blijven via rechtstreeks gestuurde digitale informatie. De gemeentelijke projectleider voor Zevenhuizen-Zuid, Willem Zwama, heeft de plannen toegelicht. De avond was vooral bedoel om gelegenheid te bieden voor het stellen van vragen en het geven van input. Waar nodig wordt de input gebruikt voor het uitwerkingsplan en het stedenbouwkundig plan.

Hieronder een korte weergave van de gestelde vragen en antwoorden:

1. *Volgorde van bouwen?*

Eerst de aanleg van de watergangen en de bouwwegen, daarna de woningen. Start bouw is afhankelijk van verkooppercentage

2. *Worden het huur- en koopwoningen?*

In deze eerste fase alleen koopwoningen. Een groot deel hiervan is gericht op starters en is aan te merken als "sociale koop".

3. *Het woningprogramma is flexibel; waar vinden dan eventuele verschuivingen plaats?*

Het uitwerkingsplan wordt flexibel opgesteld. In crisistijd is het belangrijk om flexibel met je woningbouwprogramma om te kunnen gaan. Als er van een bepaald type meer woningen worden verkocht, kan binnen de kaders van het uitwerkingsplan in het programma worden geschoven. Zo kunnen vrijstaande woningen vervangen worden door tweekappers en kunnen brede rijwoningen vervangen worden door smallere. De structuur van het buurtje blijft gelijk. In totaliteit kan het om enkele woningen meer of minder gaan.

4. *Met hoeveel parkeerplaatsen is rekening gehouden?*

De CROW normering is van toepassing. Dat is de landelijk geldende norm. Vrijstaande woningen moeten bijvoorbeeld 2 parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren.

5. *Is er een startersleningpotje van de gemeente beschikbaar?*

Nee. De prijzen starten vanaf ca. € 185.000.

6. *Wat is de route van het bouwverkeer?*

Zoveel mogelijk via het Nijverheidscentrum; hierover zijn afspraken gemaakt met Dekker Zevenhuizen. De bouw van de 6 woningen naast de Welkoop zal waarschijnlijk wel via de Noordelijke Dwarsweg gaan.

7. *Komt er een ontsluiting via het Nijverheidscentrum naar de nieuwe woonwijk?*

Nee, tijdelijk voor het bouwverkeer wel, maar verder komt er geen enkele verbinding met het Nijverheidscentrum.

8. *Met welk type wordt gestart?*

Dit is afhankelijk van de verkoop.

9. *Bij hoeveel procent verkocht gaat er gebouwd worden?*

Gebruikelijk is 70% en dit kan toegepast worden op een straat of een blok of groep. Dit is een zaak van de ontwikkelaars die zich hier de komende maanden mee bezig houden.

10. *Hoe breed worden de wegen in het te ontwikkelen woongebied?*

De wegen worden tussen de 4,5 en 5,5 m breed en het wordt een 30 km/h gebied.

11. *Wat wordt de hoogte van de waterpeilgangen?*

Er zijn verschillende peilen waarmee rekening gehouden moet worden. Het gebied heeft een overgang van -5,60 m naar -7 m en hiervoor zullen een aantal stuwen worden geplaatst.

12. *Hoe wordt het gebied ontwaterd?*

De bestaande watergangen worden verbreed en er komen nog nieuwe watergangen bij. Dit is allemaal overlegd met het waterschap. Een nieuwe watergang tussen de hoofdwatgang van het Nijverheidscentrum en de hoofdwatgang langs de Knibbelweg zal de afwatering van het Nijverheidscentrum verbeteren.

13. *Wordt het terrein van de oude Heemskerk-kas ook ontwikkeld?*

Nee, de oude kassen worden wel gesloopt. Thunnissen en Vestia (de eigenatren) hebben hier reeds opdracht voor gegeven. Deze locatie maakt geen onderdeel uit van de eerste fase en wordt in dit stadium niet bebouwd.

14. *Wat gebeurt er met de 'kale' terreinen naast de woonwijk die niet ontwikkeld worden?*

Deze worden voorlopig voorzien van 'tijdelijk' groen. Dus als een groenpark maar in een minder dure uitvoering vanwege de tijdelijkheid. Het is de bedoeling om deze in een latere fase te bebouwen.

15. *Zijn er nog steeds plannen om het Nijverheidscentrum te verplaatsen?*

Nee, dit zal naar verwachting bestaand blijven op de huidige locatie.

16. *Het volkstuintencomplex heeft een vrij toegangspad, hoe wordt dit afgesloten?*

Recent is er een greppel gegraven. Uiteindelijk komt een sloot tussen de eerste fase en het volkstuintencomplex. Deze wordt gegraven bij het bouwrijp maken, dus ruim voordat er gewoond gaat worden.

17. *Verkeerspunt kruising Noordelijke Dwarsweg/Knibbelweg is zeer gevaarlijk, wordt dit aangepast?*

Deze locatie maakt geen onderdeel uit van het project. Willem Zwama zal het probleem bij de afdeling verkeer onder de aandacht brengen.

18. *Het kruispunt Noordelijke Dwasweg/Bredeweg is erg gevaarlijk. Kan hier iets aan worden gedaan?*

Ook deze locatie maakt geen onderdeel uit van het project. De Bredeweg is een provinciale weg. Willem Zwama zal het probleem bij de afdeling verkeer onder de aandacht brengen.

*19. Geluidsoverlast door N219; is hier rekening mee gehouden?*

Na onderzoek door de milieudienst is gebleken dat er geen sprake is van geluidsoverlast door de N219. Ook hebben de onderzoeken aangetoond dat de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg geen waarden overschrijden voor de nieuw- en bestaande bebouwing. Voor het deel van Zevenhuizen-Zuid aan de andere zijde van het Nijverheidscentrum zal in de toekomst wel een geluidswal aangelegd moeten worden.

*20. Hoe gaat de fasering na fase 1 verlopen?*

De snelheid wordt bepaald door de markt. Waarschijnlijk zal over een jaar of twee worden gestart aan de volgende fase. Op dit moment is het meest waarschijnlijk dat de tweede fase bij de Koning Willem Alexanderlaan wordt gerealiseerd. Omdat er gedurende zo'n 2 à 3 jaar aan de eerste gebouwd gaat worden zal er tussentijds gewerkt worden aan de ontwikkeling van de volgende fase.

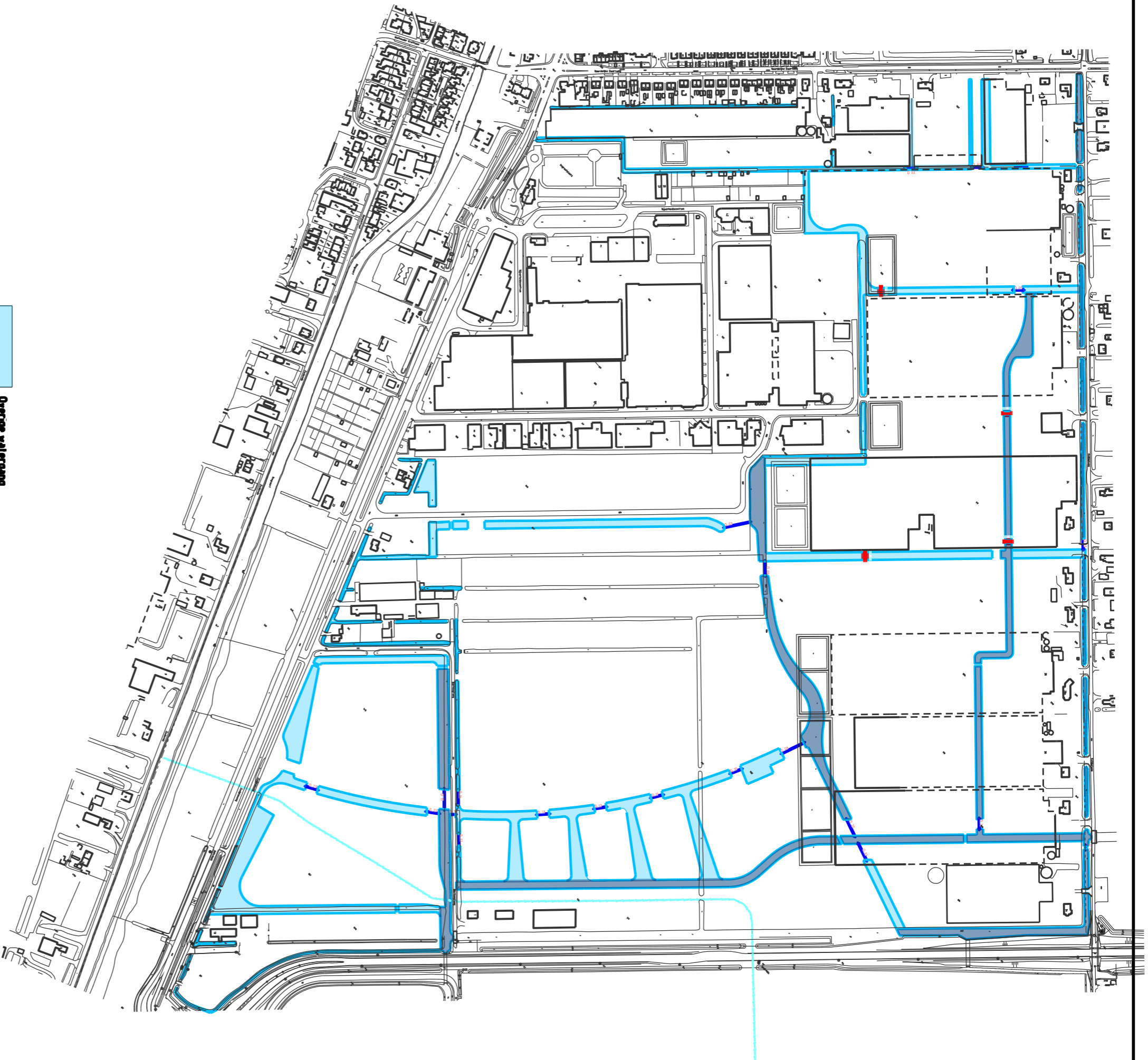
Aanwezigen gaven aan zich in de plannen te kunnen vinden. Het concept stedenbouwkundig plan is positief ontvangen. Uiteindelijk sloot Willem Zwama de informatieronde af met de mededeling dat men bij nieuwe ontwikkelingen via de gemeentelijke website en de gemeentepagina in Hart van Holland op de hoogte gebracht zal worden. En dat rechtstreeks betrokkenen direct geïnformeerd zullen worden met o.a. informatieavonden, zoals tot nu toe in het hele proces is gebeurd. Tevens kunnen mensen zich abonneren op een digitale nieuwsbrief. Na de zomer zal er een verkoopavond worden georganiseerd. De teneur van de avond was positief te noemen.

Er was gelegenheid tot het invullen van een reactieformulier. Degenen die hiervan gebruik hebben gemaakt, ontvangen een reactie van de gemeente.



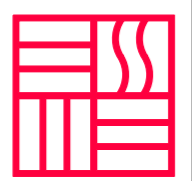
**BIJLAGE 3:**  
**kaartbeeld 'structuur watergangen', tekeningnummer**  
**0292-1203-BP-002**





Overge watergang  
 Hooi dwalergang

Wijziging	Datum	Wijziging	AFDELING
			Openbare Werken



gemeente  
**Zuidplas**

Postbus 100  
 2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL  
 Tel: 0180 - 330300 Fax: 0180 - 330329  
 www.zuidplas.nl gemeente@zuidplas.nl

Locatie De Saifler  
 Klempolderlaan 4  
 2911 PA NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL



Project <b>ONTWIKKELING ZEVENHUIZEN – ZUID</b>		Formaat A3	
Omschrijving Structuur watergangen.		Schaal 1 : 5000	
		Status <b>VOORLOPIG</b>	

Getekend J. Molhan	Datum 11-07-2013	T.B.V. BESTEMMINGSPANNEN Voorontwerp: Ontwerp: Vaststelling:	Nummer <b>0292-1203-BP-002-</b>
Gecontroleerd	Datum		Wijziging



**BIJLAGE 4:**  
**Gemeente Zuidplas, Nota van beantwoording  
zienswijzen “Uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid, fase  
1”, behorende bij collegebesluit d.d. 15 oktober 2013,  
A13.003731**



**NOTA VAN BEANTWOORDING  
ZIENSWIJZEN “Uitwerkingsplan  
“Zevenhuizen-Zuid, fase 1”**

**ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES OP HET  
ONTWERPUITWERKINGSPLAN “ZEVENHUIZEN-  
ZUID, FASE 1”**

**GEMEENTE ZUIDPLAS**

**(A13.003731)**

**Behorende bij het collegebesluit d.d. 15 oktober  
2013**



## 1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het uitwerkingsplan “Zevenhuizen-Zuid fase 1” vanaf 8 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het raadhuis, op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de website van de gemeente Zuidplas.

Gedurende deze inzageperiode konden belanghebbenden schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het is verzonden.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpuitwerkingsplan tevens digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek om binnen voornoemde termijn op de inhoud van het ontwerpwijzigingsplan te reageren.

In deze Nota van Beantwoording Zienswijzen zijn de samenvattingen van de op het ontwerpuitwerkingsplan “Zevenhuizen-Zuid fase 1” ingediende zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen. Ook is aandacht besteed aan de vooroverlegreacties. In paragraaf 1.1 en 1.2 zijn de reacties opgenomen en voorzien van een nummer. In hoofdstuk 2 is de inhoud van de zienswijze en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

Per reclamant zijn opgenomen:

- Naam en nummer vooroverlegreactie

- nummer zienswijze van de reclamant (namen zijn vanwege privacyredenen geanonimiseerd).
- datum van indiening en datum van ontvangst.
- een samenvatting van de zienswijze (om de zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)reactie een cijfer gekregen)
- de reactie van gemeentewege.
- in de conclusie is per zienswijze aangegeven of de reactie leidt tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Onderdelen van de ingediende zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld.

### **Formele vereisten**

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt in artikel 3:16 lid 3, juncto 6:9 (en 6:10) Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. Artikel 6:9 Awb regelt, dat een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Er zijn twee overlegreacties en drie zienswijzen binnengekomen, allen zijn ontvankelijk.

## 2. NOTA VAN BEANTWOORDING

### 2.1 Overlegreacties

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1 – Liander		29 augustus 2013	29 augustus 2013 (email)
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	In de omgevingen van het gebied ligt geen gasnet. Wanneer de woningen een gasaansluiting moeten krijgen zal er een gas district station geplaatst moeten worden.	Op dit moment is het uitgangspunt dat de woningen een gasaansluiting moeten krijgen. De gemeente zal met Liander overleggen waar u een gasdistrictstation gewenst is, zodat deze in het stedenbouwkundig plan opgenomen kan worden.	
2.	Voor de elektriciteitsvoorziening zal centraal gelegen een elektriciteit station geplaatst moeten worden.	In verlengde van bovenstaande is overleg over een benodigd elektriciteitsstation eveneens gewenst.	
3.	Voor beide station zal grond aangekocht moeten worden.	Als er overeenstemming is over de plaats en de prijs kan de grond onder de stations aan u worden verkocht.	
<b>CONCLUSIE</b>			
De reactie leidt niet tot wijziging van het uitwerkingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2 – Gasunie		29 augustus 2013	29 augustus 2013 (email)
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Het uitwerkingsplan is door reclamant getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	Voor kennisgeving aangenomen.	
<b>CONCLUSIE</b>			
De reactie leidt niet tot wijziging van het uitwerkingsplan.			

## 2.2 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
Z1	I13.002386	18 maart 2013	19 maart 2013
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>Reclamant heeft een bedrijf op het Nijverheidscentrum. Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het ontwerp uitwerkingsplan wordt gesproken over een tijdelijke overschrijding van 1 dB(A) bij een gecumuleerde geluidsberekening. Hierover merkt reclamant het volgende op.</p> <p>Aan de tijdelijkheid van de overschrijding van de gecumuleerde geluidbelasting is geen termijn gesteld en op grond van de huidige situatie is het uiterst onzeker wanneer wel voldaan kan worden aan een voor de gemeente aanvaardbare geluidbelasting voor een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Een overschrijding van de 50 dB(A) leidt tot een situatie waarbij Reclamant in de toekomst niet kan voldoen aan de, op grond van het Activiteitenbesluit, toegestane grenswaarde van 50 dB(A). Dit uitwerkingsplan leidt tot een ontoelaatbare beperking van de bedrijfsactiviteiten van Reclamant Smitgietverpakkingen waarbij niet in schadecompensatie is voorzien. Daarbij zou de gemeente zich genoodzaakt kunnen zien om handhavend op te treden indien de gevelbelasting als gevolg van de inrichting van de reclamant de 50 dB(A) overschrijd.</p>	<p>Bij de beantwoording van de zienswijzen van Reclamant is het van belang onderscheid te maken tussen de wettelijke voorschriften zoals deze zijn vastgelegd in het Activiteitenbesluit op grond van de Wet milieubeheer en het beleid zoals vastgelegd in het Geluidsbeheerplan Nijverheidscentrum.</p> <p><u>Wet milieubeheer</u></p> <p>Als eerste wordt ingegaan op de wettelijke voorschriften waaraan het bedrijf Reclamant dient te voldoen. De bedrijfsactiviteiten van Reclamant Smitgietverpakkingen worden niet belemmerd door de toekomstige woningbouw in Zevenhuizen Zuid fase 1. Reclamant kan ter plaatse van de toekomstige woningen van Zevenhuizen-Zuid fase 1 voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Met de huidige bedrijfsvoering veroorzaakt het bedrijf op dit toetspunt een geluidbelasting van 49 dB(A) etmaalwaarde. Na realisatie van de beoogde woningen is dan ook geen aanleiding om handhavend op te treden, zolang Reclamant conform de vergunde bedrijfsvoering werkt. Het uitwerkingsplan leidt daarmee tot geen enkele beperking van de bedrijfsactiviteiten van Reclamant Smitgietverpakkingen. Derhalve is van schadecompensatie geen sprake.</p> <p><u>Geluidsbeheerplan</u></p> <p>Middels het geluidsbeheerplan Nijverheidscentrum waarborgt de gemeente de cumulatieve geluidbelasting vanwege bedrijven op de beoogde woningen in Zevenhuizen Zuid. In dit geluidbeheersplan is vastgesteld dat deze cumulatieve geluidbelasting niet meer dan 50 dB(A) mag zijn. Ten tijde van de het opstellen van het geluidsbeheersplan en het ontwerp uitwerkingsplan is berekend dat de gecumuleerde geluidbelasting van het bedrijventerrein op fase 1 van Zevenhuizen-Zuid 51 dB(A) bedraagt. De overschrijding wordt veroorzaakt doordat de meeste bedrijven in het rekenmodel meer geluidruimte hebben gekregen dan zij voor hun huidige bedrijfsvoering (inclusief enige groei) nodig hebben. Dit is het gevolg van standaard geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. De geluidruimte die de bedrijven wel nodig hebben wordt, zoals aangekondigd in het geluidsbeheerplan, middels maatwerkvoorschriften vastgelegd. De berekeningen van de cumulatieve geluidbelasting op basis van de</p>	

		<p>benodigde geluidruimte laten zien dat kan worden voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) uit het geluidbeheersplan. Het plan voldoet hiermee aan de vereisten van een goed woon- en leefklimaat. In de toelichting op het bestemmingsplan zullen deze geactualiseerde berekeningen worden opgenomen.</p> <p>Zoals aangegeven valt, het onderhavige uitwerkingsplan niet onder de invloedssfeer van reclamant. Opgemerkt wordt dat een aantal <u>toekomstige</u> deelgebieden binnen Zevenhuizen-Zuid die dicht bij het bedrijf liggen, vallen wel binnen de invloedssfeer van de inrichting van reclamant. Voordat deze toekomstige deelgebieden een uitwerkingsplan kan worden vastgesteld, zijn geluidsmaatregelen noodzakelijk. Op het moment dat deze maatregelen getroffen worden zal de akoestische situatie in fase 1 nog verder verbeteren.</p> <p>De zienswijzen van Reclamant geven aanleiding om de toelichting en het milieukundig advies aan te passen, deze aanpassing heeft met name betrekking op de opname van de meest actuele berekeningen van de geluidsbelasting ter plaatse van de beoogde woningbouw. De tekst van de toelichting zal op pagina 19 worden aangepast. Het milieukundig advies van de Omgevingsdienst is aangepast op bladzijde 22 en 23. Omdat de toelichting, anders dan de regels en de verbeelding, geen juridisch bindende elementen bevat, is er geen sprake van een gewijzigde vaststelling.</p>
--	--	---

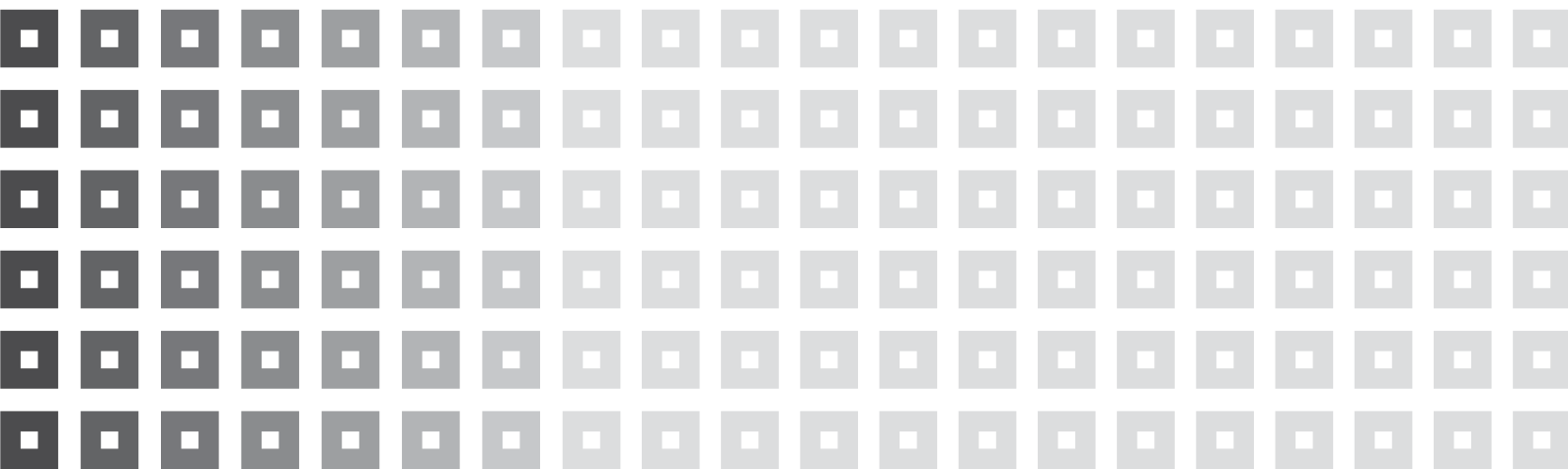
**CONCLUSIE**

Deze zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het uitwerkingsplan, wel zal de toelichting op dit onderwerp worden aangepast.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
Z2	I13.008101	17 september 2013	18 september 2013
<b>VERKORTE WEERGAVE REACTIE</b>		<b>REACTIE VAN GEMEENTE</b>	
1.	Reclamant geeft aan de gemeente aansprakelijk te zullen stellen voor alle schades die voortvloeien uit het ontwerpuitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid fase 1".	Indien reclamant van mening is dat het planologisch regiem zoals dit is opgenomen in het uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid fase 1" leidt tot verhaalbare schade, staat het reclamant vrij om de gemeente hiervoor aansprakelijk te stellen op het moment dat eventuele schade zich voortdoet.	
<b>CONCLUSIE</b>			
De zienswijze leidt niet tot wijziging van het uitwerkingsplan.			
Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente

Z3	I13.008136	18 september 2013	18 september 2013 (fax)
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	In artikel 8.2.2.f en 8.2.2.h van het uitwerkingsplan zijn regels opgenomen over de afstanden tussen de woningen onderling (10 m) en de over de afstand van de woningen tot aan de perceelsgrens (5 m). Reclamant geeft aan dat de verkoopbaarheid van de kavels door deze regels in het geding komt. Verder geeft reclamant aan dat er anders met de gemeente afgesproken zou zijn en dat hij door de regels en afspraken met de gemeente wordt benadeeld.	<p>Het onderhavige uitwerkingsplan is een uitwerkingsplan van bestemmingsplan "Zuidplas-West, Zevenhuizen-Moerkapelle". Dit bestemmingsplan is op 16 juni 2009 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle en op 11 augustus 2011 onherroepelijk geworden. In artikel 19 van dit bestemmingsplan, "Lintzone – Uit te werken", is bepaald welke regels in het uitwerkingsplan voor de locatie van reclamant opgenomen moeten worden. De bedoelde afstandsnormeringen komen voort uit dit artikel. Deze regels kunnen derhalve niet in het uitwerkingsplan worden gewijzigd. In anterieure overeenkomsten kunnen geen afspraken worden gemaakt, in afwijking van de bestemmingsplanregels.</p> <p>Opgemerkt wordt dat de regels in artikel 8.2.2.f en 8.2.2.h enkel betrekking hebben op de hoofdgebouwen. Aan- uit- en bijgebouwen mogen wel binnen de genoemde afstand worden gerealiseerd. Daarbij biedt artikel 40 van bestemmingsplan Zuidplas-West een aantal ontheffingsmogelijkheden. Er is op dit moment geen sprake van een bouwaanvraag. Wanneer het uiteindelijke bouwplan niet geheel voldoet aan de regels van uitwerkingsplan en artikel 40 daarbij eveneens ontoereikend is, kan besloten worden om een omgevingvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen.</p>	
2.	Op de verbeelding staat de perceelsgrens ten zuidwesten van woonhuis niet juist weergegeven. Appellant heeft 2 meter extra gekocht. Dit staan niet juist op de plankaart.	Het gekochte perceel is nog niet getransporteerd. De kadastrale ondergrond die in de verbeelding wordt gebruikt is een momentopname. Bij toetsing van bouwplannen wordt de actuele kadastrale situatie beoordeeld.	
<b>CONCLUSIE</b>			
De zienswijze leidt niet tot wijziging van het uitwerkingsplan.			







# Inhoudsopgave van de regels

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Van toepassing verklaring	1
Artikel 2	Begrippen	2
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>3</b>
Artikel 3	Groen	3
Artikel 4	Tuin	5
Artikel 5	Verkeer - Wegverkeer 3	7
Artikel 6	Water	9
Artikel 7	Wonen	12
Artikel 8	Wonen - Lintzone	16
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>21</b>
Artikel 9	Slotregel	21
<b>Bijlagen bij de regels</b>		
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Lijst van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging	



# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Van toepassing verklaring

Op dit uitwerkingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Zuidplas West", vastgesteld op 16 juni 2009 door de raad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, van toepassing. Het betreft de volgende artikelen:

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten en berekenen
- Artikel 35 Anti-dubbeltelbepaling
- Artikel 36 Algemene bouwregels
- Artikel 37 Bijzondere beperkende regels
- Artikel 38 Andere wettelijke regelingen
- Artikel 39 Nadere eisen
- Artikel 40 Algemene ontheffingsregels
- Artikel 41 Algemene wijzigingsregels
- Artikel 42 Algemeen toetsingskader
- Artikel 43 Algemene procedureregels
- Artikel 44 Bepaling inzake de verwerkelijking van het plan
- Artikel 45 Overgangsrecht

## Artikel 2 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 2.1 plan:

het bestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle" - uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid - fase 1 van de gemeente Zuidplas.

### 2.2 uitwerkingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.UpZevenh Zuidfase1-Va01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

### 2.3 gevellijn

een op de verbeelding aangegeven lijn waaraan de in de regels opgenomen afstand van de bebouwing ten opzichte van deze lijn is gerelateerd.

### 2.4 peil:

in het plangebied geldt het peil zoals weergegeven in onderstaande afbeelding:



## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet-, fiets- en ruiterspaden;
- c. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen, waterpartijen en plas- en draszones;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. ondergrondse afvalinzamelingpunten;
- g. objecten van beeldende kunst;
- h. speelplaatsen, speelvoorzieningen en speeltoestellen;
- i. bruggen en overige kunstwerken;
- j. dijken en taluds;
- k. hondenuitlaatplaatsen;
- l. in- en uitritten;
- m. voorzieningen voor waterzuivering en infiltratie;
- n. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;

alsmede voor:

- o. water, ter plaatse van de aanduiding 'water';
- p. de landschappelijke inpassing van infrastructuur;
- q. ontsluitingen ten behoeve van calamiteitenverkeer;

met de daarbij behorende:

- r. bermen, bermsloten en greppels;
- s. (boom)beplanting en overig groen;
- t. verhardingen;
- u. dammen en/of duikers;
- v. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- w. bouwwerken, werken en werkzaamheden, kunstwerken, infiltratievoorzieningen, kleinschalige infrastructuurle voorzieningen en overige voorzieningen, waaronder begrepen ecovoorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de hierna opgenomen bepalingen onder 3.2.2 tot en met 3.2.3.

##### 3.2.2 Gebouwen

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de oppervlakte van een voorziening van algemeen nut bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- d. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen (licht)masten, informatieborden, wegwijzers, verkeerstekens, schakelkasten, (beeldende) kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen en

- damwanden;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
  - 1. maximaal 8 meter voor (licht)masten, wegwijzers, verkeerstekens, kunstwerken en overige infrastructurale voorzieningen;
  - 2. maximaal 10 meter voor (beeldende) kunstobjecten;
  - 3. maximaal 6 meter voor geluidwerende en geluidreducerende voorzieningen;
  - 4. maximaal 5 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 3.2.2 sub d en/of 3.2.3 sub c, teneinde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere ondergrondse bouwdiepte en een grotere ondergrondse oppervlakte toe te staan, indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, al dan niet gebaseerd op een archeologisch onderzoek, gebleken is dat de genoemde bebouwing dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze bebouwing niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologisch waarden.

### **3.4 Gebruiksregels**

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

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen;
- d. een jongerenontmoetingsplaats;
- e. woondoeleinden;
- f. het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens;
- g. het plaatsen van reclameobjecten (zuilen en/of borden).

## **Artikel 4 Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin, gazon of open terrein;

alsmede voor:

- b. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. toegangspaden, in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. (boom)beplanting en overig groen;
- h. bruggen, dammen en duikers;
- i. kunstwerken;
- j. verhardingen;
- k. bouwwerken, die wat betreft aard en afmetingen passen bij de bestemming.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Algemeen*

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

#### *4.2.2 Gebouwen*

- a. Op de gronden zijn uitsluitend erkers toegestaan aan hoofdgebouwen die zijn gelegen in een naastgelegen bestemming;
- b. de breedte van een erker bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,50 meter;
- c. de bouwhoogte van een erker bedraagt maximaal het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de diepte van de erker bedraagt maximaal 1,50 meter;
- e. een erker moet ten minste 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gesitueerd, tenzij de erker aansluit op een erker van de aansluitende woning (in gevallen waar sprake is van dubbele of rijwoningen);
- f. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>

#### *4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 meter, met uitzondering van vlaggenmasten, waarvoor een bouwhoogte geldt van maximaal 5 meter;
- c. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. 4.2, teneinde erfbebouwing bij een woning - zoals bedoeld in 7.2.3 en 8.2.3 - toe te staan, indien dit vanuit stedenbouwkundig en/of functioneel oogpunt, gewenst en/of noodzakelijk is;

- b. 4.2.2 sub f en/of 4.2.3 sub c, teneinde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere ondergrondse bouwdiepte en een grotere ondergrondse oppervlakte toe te staan, indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, al dan niet gebaseerd op een archeologisch onderzoek, gebleken is dat de genoemde bebouwing dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze bebouwing niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

#### **4.4 Gebruiksregels**

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

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen;
- d. het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens;
- e. seksinrichtingen;
- f. het plaatsen van reclameobjecten (zuilen en/of borden).

## **Artikel 5 Verkeer - Wegverkeer 3**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Wegverkeer 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met de functie van verblijf/verblijfsgebied en ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bermen en groenvoorzieningen;
- e. speelplaatsen, speelvoorzieningen en speeltoestellen;
- f. in- en uitritten;
- g. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. (ondergrondse) afvalinzamelingspunten;
- j. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- k. geluidwerende voorzieningen en geluidsreducerende maatregelen;
- l. verbindingen ten behoeve van het wegverkeer (bruggen) en overige kunstwerken en kleinschalige infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- m. verhardingen;
- n. bermen, bermsloten en greppels;
- o. beplanting en overig groen;
- p. bruggen, dammen en/of duikers;
- q. straatmeubilair;
- r. werken en werkzaamheden, bruggen, tunnels, viaducten, overkluizingen en andere kunstwerken;
- s. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- t. werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van geleiding, beveiliging, signalering en regeling van het verkeer;
- u. bouwwerken, werken en werkzaamheden, kunstwerken, infiltratievoorzieningen, kleinschalige infrastructurele voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en overige voorzieningen, waaronder begrepen ecovoorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Algemeen*

Voor het bouwen gelden de hierna opgenomen bepalingen onder 5.2.2 tot en met 5.2.3.

#### *5.2.2 Gebouwen*

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd; met dien verstande dat voorzieningen van algemeen nut zo mogelijk zodanig dienen te worden gesitueerd en/of door beplanting te worden afgeschermd, dat de directe (woon)omgeving in voldoende mate wordt gevrijwaard van visuele en andere hinder;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter;
- c. de oppervlakte van een voorziening van algemeen nut bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- d. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### 5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen lichtmasten, informatieborden, wegwijzers, verkeerstekens en -regelininstallaties, schakelkasten, straatmeubilair, kunstwerken en (beeldende) kunstobjecten;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:
  1. (licht)masten, wegwijzers, verkeerstekens, verkeerssignalering en verkeersregel-installaties, kunstwerken en overige infrastructurele voorzieningen maximaal 15 meter;
  2. kunstobjecten maximaal 10 meter;
  3. geluidwerende en geluidreducerende voorzieningen maximaal 3 meter;
  4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 8 meter;
- c. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### 5.3 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 5.2.2 sub d en/of 5.2.3 sub c, teneinde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere ondergrondse bouwdiepte en een grotere ondergrondse oppervlakte toe te staan, indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, al dan niet gebaseerd op een archeologisch onderzoek, gebleken is dat de genoemde bebouwing dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze bebouwing niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologisch waarden.

### 5.4 **Gebruiksregels**

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

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen;
- d. het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens;
- e. het plaatsen van reclameobjecten (zuilen en/of borden).

## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- c. bermen en groenvoorzieningen;

alsmede voor:

- d. groenvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'groen'; met dien verstande dat indien de gronden ter plaatse van deze aanduiding niet als water/watergangen worden gebruikt, een evenredig oppervlak in hetzelfde peilgebied wel als water/watergangen dient te worden gebruikt;
- e. verkeer te water;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. infiltratievoorzieningen;
- h. oevers, oeverbeschoeiingen en taluds;
- i. behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle openheid en structuur van de tochten;

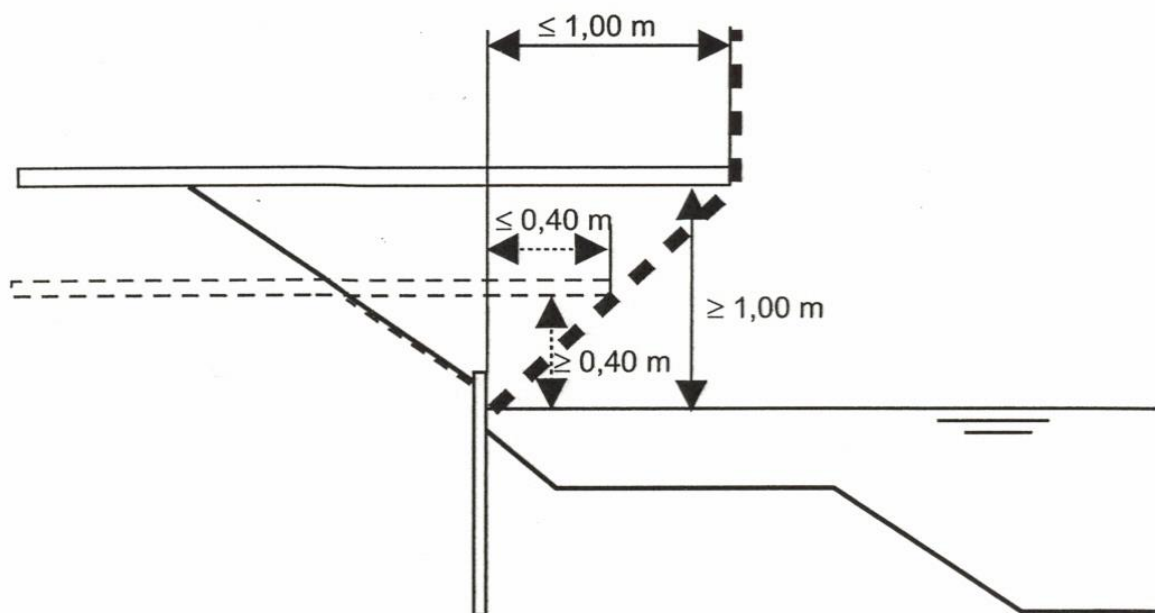
met de daarbij behorende:

- j. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- k. werken en werkzaamheden, bruggen, duikers en/of dammen, overige kunstwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, waaronder begrepen ecovoorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij de bestemming.

### **6.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter;
- c. ten behoeve van de aanleg van vlonders, gelden de volgende bepalingen:
  1. bij watergangen met een breedte tot 10 meter mogen géén steunpunten ten behoeve van de vlonder in de watergang worden aangebracht. Bij watergangen breder dan 10 meter is dit wel mogelijk, mits het gaat om overbreedte die niet noodzakelijk is voor de waterafvoer. Dit ter beoordeling van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
  2. bij een maximale oversteek van 1 meter dient de onderkant van de constructie minimaal 1 meter boven het zomerpeil aangebracht te worden; indien de vlonder minder ver uitsteekt mag hij evenredig lager worden aangelegd, conform onderstaande figuur:



- d. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 6.2 sub d, teneinde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere ondergrondse bouwdiepte en een grotere ondergrondse oppervlakte toe te staan, indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, al dan niet gebaseerd op een archeologisch onderzoek, gebleken is dat de genoemde bebouwing dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze bebouwing niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

### 6.4 Gebruiksregels

#### 6.4.1 Strijdig gebruik

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

- het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- woonschepen en drijvende woningen als ligplaats.

#### 6.4.2 Natuurlijke oevers

Circa 50% van de oevers moet worden aangelegd en in stand gehouden als natuurlijke oevers.

## **6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *6.5.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Water' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

### *6.5.2 Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in 6.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### *6.5.3 Voorwaarden en advies*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

## Artikel 7 Wonen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden beroepsmatige activiteiten tot maximaal 70 m<sup>2</sup>;

alsmede voor:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. speelplaatsen, speelvoorzieningen en speeltoestellen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut; met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- h. wegen met de functie van verblijf/verblijfsgebied en ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden;
- i. bermen en groenvoorzieningen;
- j. (ondergrondse) afvalinzamelingspunten;
- k. geluidwerende voorzieningen en geluidsreducerende maatregelen;
- l. objecten van beeldende kunst;
- m. in- en uitritten;
- n. voorzieningen voor waterzuivering en infiltratie;

met de daarbij behorende:

- o. hoofdgebouwen;
- p. aan- en uitbouwen;
- q. bijgebouwen;
- r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- s. tuinen, gazons en erven;
- t. werken en werkzaamheden, bruggen, duikers en/of dammen, overige kunstwerken, infiltratievoorzieningen en overige voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de hierna opgenomen bepalingen onder 7.2.1 tot en met 7.2.5.

De bouwregels dienen te worden beschouwd met inachtnaam van het beeldkwaliteitplan "Zevenhuizen-Zuid - fase 1" van de gemeente Zuidplas.

#### 7.2.2 Woningen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw zijn toegestaan: vrijstaande, half vrijstaande, geschakelde, patio- en aaneengesloten woningen; behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of halfvrijstaand', waar uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen zijn toegestaan;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'; voor de gronden binnen de bestemming waar voornoemde aanduiding niet is opgenomen; zijn in totaal maximaal 85 woningen toegestaan;
- d. indien de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, dient het hoofdgebouw in of maximaal 5 meter uit die gevellijn te worden gebouwd; behalve indien bij de definitieve verkaveling / uitmeting blijkt dat dan op één perceel zowel aan de voor- als aan de achterzijde een gevellijn geldt, in welk geval de gevellijn aan de achterzijde van het betreffende perceel buiten beschouwing wordt gelaten;
- e. indien de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, mag de diepte van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak maximaal 12 meter bedragen;

- f. de afstand van vrijstaande en halfvrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
  - 1. bij vrijstaande woningen minimaal 2 meter aan beide zijden;
  - 2. bij halfvrijstaande woningen minimaal 2 meter aan één zijde;
  - 3. voor overige woningen wordt geen afstand voorgeschreven;
- g. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 7 meter;
- h. de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 10 meter;
- i. per bouwperceel en hoofdgebouw is maximaal 1 woning toegestaan; na realisering van de bouw is splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning op een bouwperceel niet toegestaan;
- j. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### 7.2.3 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en/of buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden tenminste 3 m achter de voorgevel gebouwd; waarbij de volgende bouwregels gelden:
  - 1. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter;
  - 2. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 5,50 meter;
  - 3. de goothoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 30 centimeter en de bouwhoogte maximaal 5 meter;
  - 4. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van het bij de woning behorende zij- en achtererf bedragen, met dien verstande dat:
    - ten hoogste 50 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden gebouwd indien de oppervlakte van de bedoelde gronden kleiner dan of gelijk is aan 150 m<sup>2</sup>;
    - ten hoogste 75 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden gebouwd indien de oppervlakte van de bedoelde gronden groter is dan 150 m<sup>2</sup>;
    - ten hoogste 100 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden gebouwd indien de oppervlakte van de bedoelde gronden groter is dan 300 m<sup>2</sup>.
- c. vanaf het moment dat een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' voor een woning is verleend, gelden ter plaatse van de gronden vanaf de voorste perceelsgrens tot aan een afstand van 3 meter achter de voorgevel van die woning, de bouwregels zoals bepaald in artikel "Tuin", lid 4.2;
- d. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### 7.2.4 Voorzieningen van algemeen nut

- a. Op of in deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd; met dien verstande dat voorzieningen van algemeen nut zo mogelijk zodanig dienen te worden gesitueerd en/of door beplanting te worden afgeschermd, dat de directe (woon)omgeving in voldoende mate wordt gevrijwaard van visuele en andere hinder;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter;
- c. de oppervlakte van een voorziening van algemeen nut bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- d. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### 7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde vóór de voorgevel en tot 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter; met uitzondering van vlaggenmasten, waarvoor een bouwhoogte geldt van maximaal 5 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde vanaf 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- d. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter en de ondergrondse oppervlakte

maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.2 sub a en sub d, voor het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak en/of voor het bouwen van een hoofdgebouw op een andere afstand van de aangeduide gevellijn; indien:
  1. dit noodzakelijk is vanuit stedenbouwkundig oogpunt; en/of
  2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een doelmatig en/of efficiënt gebruik van de bebouwing op het perceel;
- b. lid 7.2.2, voor het verhogen van de maximaal toegestane hoogte van hoofdgebouwen met ten hoogste 3 meter, mits:
  1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden aangetast;
  2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een doelmatig en/of efficiënt gebruik van de bebouwing op het perceel;
  3. dit noodzakelijk is vanuit stedenbouwkundig oogpunt;
- c. 7.2.2 sub j, 7.2.3 sub d, 7.2.4 sub d en/of 7.2.5 sub d, teneinde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere ondergrondse bouwdiepte en een grotere ondergrondse oppervlakte toe te staan, indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, al dan niet gebaseerd op een archeologisch onderzoek, gebleken is dat de genoemde bebouwing dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze bebouwing niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

### 7.4 Specifieke gebruiksregels

#### 7.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- b. het gebruik van delen van de woning en bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. een risicovolle inrichting, inclusief propaantanks;
- d. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevel en tot 3 meter erachter;
- e. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. seksinrichtingen;
- h. opslag en verkoop van vuurwerk;
- i. het plaatsen van reclameobjecten (zuilen en/of borden).

#### 7.4.2 Parkeren

Ten behoeve van woningen en aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven dient het aantal te realiseren parkeerplaatsen in overeenstemming te zijn met de maximale parkeernormen van de CROW uitgaande van 'rest bebouwde kom' in een 'matig stedelijk gebied', zoals die gelden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-uitwerkingsplan, met dien verstande dat voor vrijstaande woningen tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

## 7.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 7.5.1 Aan-huis-verbonden bedrijf of aan-huis-verbonden bedrijfmatige activiteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 7.1 teneinde de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf of een aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteit in het hoofdgebouw, aan-/uitbouw of bijgebouw toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. het bedoelde gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  1. niet wordt afgeweken voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
  4. het bedrijf/de bedrijfsactiviteit behoort tot milieucategorie 1 en/of 2 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' in bijlage 1, dan wel het een bedrijf/bedrijfsactiviteit betreft die niet is vermeld in die categorieën, maar naar aard en invloed vergelijkbaar is met de in die categorieën genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden beroepsmatige bedrijfsactiviteit en/of een aan-huis-verbonden bedrijf of aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, zulks tot maximaal 70 m<sup>2</sup>.

### 7.5.2 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 7.4.1, sub b ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden oplevert, noch leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van naburige bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de bebouwingsregeling als bedoeld in 7.2 wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup>;
- d. mantelzorg aantoonbaar van tijdelijke aard is en dat de aanpassingen omkeerbaar moeten zijn.

Burgemeester en wethouders winnen voorafgaande aan het verlenen van de omgevingsvergunning nadere informatie bij verzoeker in, die zeker moet stellen dat er zorgbehoefte is, inclusief het feit dat deze naar haar aard tijdelijk is.

Burgemeester en wethouders stellen bij het verlenen van de omgevingsvergunning nadere eisen die gericht is op eindigheid en intrekking van de omgevingsvergunning, zodra de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### 7.5.3 Parkeren

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 7.4.2 met dien verstande dat de minimale parkeernormen zoals die zijn gesteld in de CROW gerespecteerd worden.

## Artikel 8 Wonen - Lintzone

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Lintzone' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden beroepsmatige activiteiten tot maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle openheid en structuur van de lintzone (laanstructuur);

alsmede voor:

- c. toegangs- en ontsluitingswegen, woonstraten, fiets- en voetpaden, in- en uitritten;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende:

- i. hoofdgebouwen;
- j. aan- en uitbouwen;
- k. bijgebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. tuinen, gazons en erven;
- n. verhardingen;
- o. bermen, bermsloten en greppels;
- p. (boom)beplanting, oeverbeschoeiingen en overig groen;
- q. straatmeubilair;
- r. werken en werkzaamheden, bruggen, duikers en/of dammen, overige kunstwerken, infiltratievoorzieningen en overige voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de hierna opgenomen bepalingen onder 8.2.1 tot en met 8.2.5.

De bouwregels dienen te worden beschouwd met inachtnaam van het beeldkwaliteitplan "Linten & Kwaliteitszone Ringvaart" zoals vastgesteld op 29 november 2011 door de raad van de gemeente Zuidplas.

#### 8.2.2 Woningen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw zijn uitsluitend toegestaan: vrijstaande en half vrijstaande woningen;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. indien op de verbeelding een 'gevellijn' is aangegeven, dient het hoofdgebouw in of maximaal 5 meter uit die gevellijn te worden gebouwd;
- e. de inhoud van het hoofdgebouw (de woning) bedraagt, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen bedraagt:
  1. bij vrijstaande woningen minimaal 5 meter aan beide zijden;
  2. bij halfvrijstaande woningen minimaal 5 meter aan één zijde;
  3. voor overige woningen wordt geen afstand voorgeschreven;

- g. de afstand van nieuw te bouwen hoofdbebouwing tot bestaande hoofdbebouwing op het naastliggende bouwperceel bedraagt tenminste 10 meter; uitgezonderd voor halfvrijstaande woningen wat betreft de zijde waar de woningen aan elkaar zijn verbonden;
- h. de onderlinge afstand tussen woningen bedraagt tenminste 10 meter; uitgezonderd voor halfvrijstaande woningen waar de afstandsnorm slechts aan één zijde geldt;
- i. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 7 meter;
- j. de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 10 meter;
- k. het bouwperceel mag tot maximaal 30% bebouwd worden; het betreft het hoofdgebouw zoals bedoeld in dit lid inclusief de erfbebouwing zoals bedoeld in lid 8.2.3;
- l. per bouwperceel en hoofdgebouw is maximaal 1 woning toegestaan; Na realisering van de bouw is splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning op een bouwperceel niet toegestaan;
- m. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### 8.2.3 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en/of buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwperceel mag tot maximaal 30% bebouwd worden; het betreft het hoofdgebouw zoals bedoeld in lid 8.2.2 inclusief de erfbebouwing zoals bedoeld in dit lid;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden tenminste 3 m achter de voorgevel gebouwd; waarbij de volgende bouwregels gelden:
  - 1. tenminste aan één zijde van de woning dient een strook van tenminste 3 meter naast de woning onbebouwd te blijven;
  - 2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter;
  - 3. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 5,50 meter;
  - 4. de goothoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 30 centimeter en de bouwhoogte maximaal 5 meter;
  - 5. het bouwperceel mag tot maximaal 30% bebouwd worden; het betreft het hoofdgebouw zoals bedoeld in lid 8.2.2 inclusief de erfbebouwing zoals bedoeld in dit lid, met dien verstande dat:
    - ten hoogste 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen mag worden gebouwd indien de oppervlakte van de bedoelde gronden kleiner dan of gelijk is aan 150 m<sup>2</sup>;
    - ten hoogste 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen mag worden gebouwd indien de oppervlakte van de bedoelde gronden groter is dan 150 m<sup>2</sup>;
    - ten hoogste 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen mag worden gebouwd indien de oppervlakte van de bedoelde gronden groter is dan 300 m<sup>2</sup>;
  - 6. in afwijking van het bepaalde onder 1 t/m 5 en het bepaalde onder b. is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 10 meter; waarbij de oppervlakte zoals bedoeld onder 5, daarbij aanvullend is toegestaan;
- d. vanaf het moment dat een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' voor een woning is verleend, gelden ter plaatse van de gronden vanaf de voorste perceelsgrens tot aan een afstand van 3 meter achter de voorgevel van die woning, de bouwregels zoals bepaald in artikel "Tuin", lid 4.2;
- e. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### 8.2.4 Voorzieningen van algemeen nut

- a. Op of in deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd; met dien verstande dat voorzieningen van algemeen nut zo mogelijk zodanig dienen te worden gesitueerd en/of door beplanting te worden afgeschermd, dat de directe (woon)omgeving in voldoende mate wordt gevrijwaard van visuele en andere hinder;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de oppervlakte van een voorziening van algemeen nut bedraagt maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- d. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### 8.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde vóór de voorgevel en tot 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter; met uitzondering van vlaggenmasten, waarvoor een bouwhoogte geldt van maximaal 5 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde vanaf 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- d. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter en de ondergrondse oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### 8.3 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. 8.2.2, voor het verhogen van de maximaal toegestane hoogte van hoofdgebouwen met ten hoogste 3 meter, mits:
  1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden aangetast;
  2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een doelmatig en/of efficiënt gebruik van de bebouwing op het perceel;
- b. 8.2.2 sub m, 8.2.3 sub e, 8.2.4 sub d en/of 8.2.5 sub d, teneinde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere ondergrondse bouwdiepte en een grotere ondergrondse oppervlakte toe te staan, indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, al dan niet gebaseerd op een archeologisch onderzoek, gebleken is dat de genoemde bebouwing dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze bebouwing niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

### 8.4 **Specifieke gebruiksregels**

#### 8.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- b. het gebruik van delen van de woning en bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. een risicovolle inrichting, inclusief propaantanks;
- d. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevel en tot 3 meter erachter;
- e. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. seksinrichtingen;
- h. opslag en verkoop van vuurwerk;
- i. het plaatsen van reclameobjecten (zuilen en/of borden).

#### 8.4.2 *Parkeren*

- a. Ten behoeve van woningen dienen tenminste 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- b. het aantal te realiseren parkeerplaatsen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven dient in overeenstemming te zijn met de parkeernormen van CROW.

## 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 8.5.1 Aan-huis-verbonden bedrijf of aan-huis-verbonden bedrijfmatige activiteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 8.1 teneinde de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf of een aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteit in het hoofdgebouw, aan-/uitbouw of bijgebouw toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. het bedoelde gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  1. niet wordt afgeweken voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
  4. het bedrijf/de bedrijfsactiviteit behoort tot milieucategorie A en/of B uit de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging' in bijlage 2, dan wel het een bedrijf/bedrijfsactiviteit betreft die niet is vermeld in die categorieën, maar naar aard en invloed vergelijkbaar is met de in die categorieën genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten; waarbij ten aanzien van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging' geldt dat:
    - categorie A toelaatbaar is aanpandig aan en/of in woningen;
    - categorie B toelaatbaar is indien deze bouwkundig afgescheiden van woningen is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden beroepsmatige bedrijfsactiviteit en/of een aan-huis-verbonden bedrijf of aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, zulks tot maximaal 70 m<sup>2</sup>.

### 8.5.2 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 8.4, sub b ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden oplevert, noch leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van naburige bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de bebouwingsregeling als bedoeld in 8.2 wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup>;
- d. mantelzorg aantoonbaar van tijdelijke aard is en dat de aanpassingen omkeerbaar moeten zijn.

Burgemeester en wethouders winnen voorafgaande aan het verlenen van de omgevingsvergunning nadere informatie bij verzoeker in, die zeker moet stellen dat er zorgbehoefte is, inclusief het feit dat deze naar haar aard tijdelijk is.

Burgemeester en wethouders stellen bij het verlenen van de omgevingsvergunning nadere eisen die gericht is op eindigheid en intrekking van de omgevingsvergunning, zodra de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

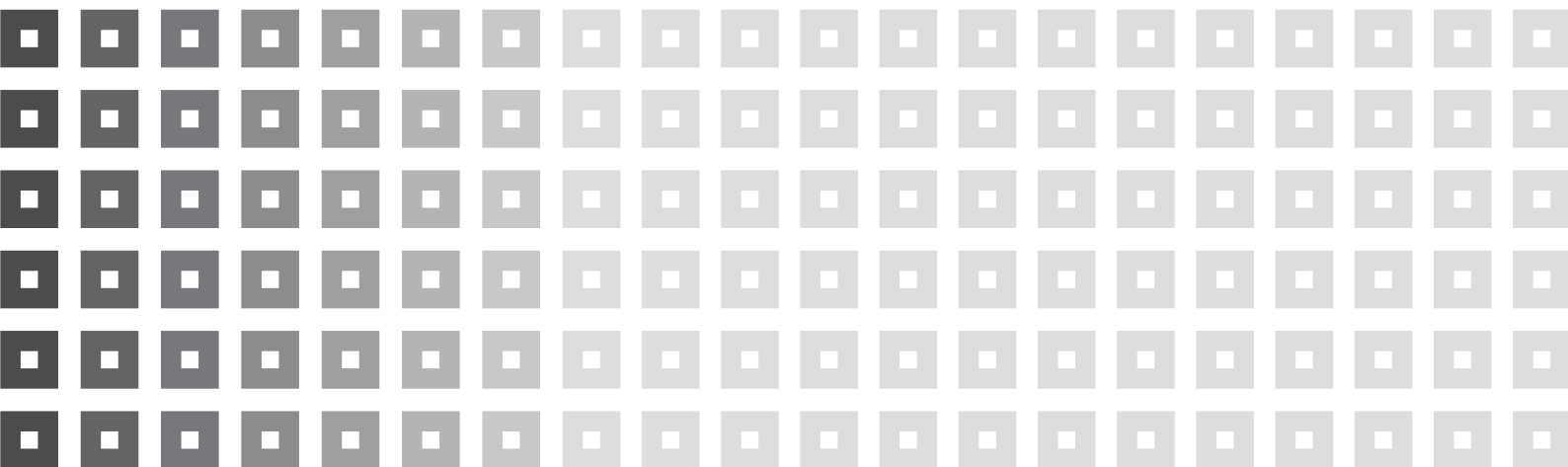


## **HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 9 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle" - uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid - fase 1".







**BIJLAGE 1:**  
**Lijst van bedrijfsactiviteiten**







SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VSUEEL	BODEM	LUCHT
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
41	-	-										
41	-	<b>WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER</b>										
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1		
45	-	-										
45	-	<b>BOUWNIJVERHEID</b>										
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	-	-										
50	-	<b>HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS</b>										
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
51	-	-										
51	-	<b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>										
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5123		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsooliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B	
5152.1	0	Grth in metaalertsen:										
5152.2 /3		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	4	zand en grind:										
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5162	0	Grth in machines en apparaten:										
5162	1	- machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5162	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	-	-										
52	-	<b>REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN</b>										
5261		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	-	-										
55	-	<b>LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING</b>										
5551		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	-	-										
60	-	<b>VERVOER OVER LAND</b>										
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES					
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
61, 62	-												
63	-												
63	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER												
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2				
6321	1 Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1			L	
6321	2 Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1				
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
633	Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1				
64	-												
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE												
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1				
642	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1				
65, 66, 67	-												
65, 66, 67	- FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN												
65, 66, 67	A Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1				
70	-												
70	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED												
70	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
71	-												
71	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1				
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1				
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1			B	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2				
72	-												
72	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
72	B Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1				
73	-												
73	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK												
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1				
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
74	-												
74	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1			B	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1			B	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
85	-												
85	- GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG												
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
8514, 8515	Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
853	2 Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1				
90	-												
90	- MILIEUDIENSTVERLENING												
9001	A0 RWZI's en gieverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:												
9001	B rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1				
9002.1	B Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1			B	
93	-												
93	- OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.1	A Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1				
9301.1	B Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1			L	
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1			B	L
9301.3	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1				
9301.3	B Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
9303	0 Begraafenisondernemingen:												
9303	1 - uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
9303	3 - crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2			L	
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1				
9305	A Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1				

**BIJLAGE 2:**  
**Lijst van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging**



SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m <sup>2</sup>	B
014	- plantsoeneindiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m <sup>2</sup>	B
0142	Kl-stations	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische productiefabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoomachines- en computerfabrieken	B
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	

**LIJST 1 - ACTIVITEITEN**  
Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	<b>WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER</b>	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	<b>BOUWNIJVERHEID</b>	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	B
50		
50	<b>HANDEL/REPARATIE VAN AUTOS, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS</b>	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobekledertijen	A
5020.5	Autowassererijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	<b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumptienartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m <sup>2</sup>	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	B

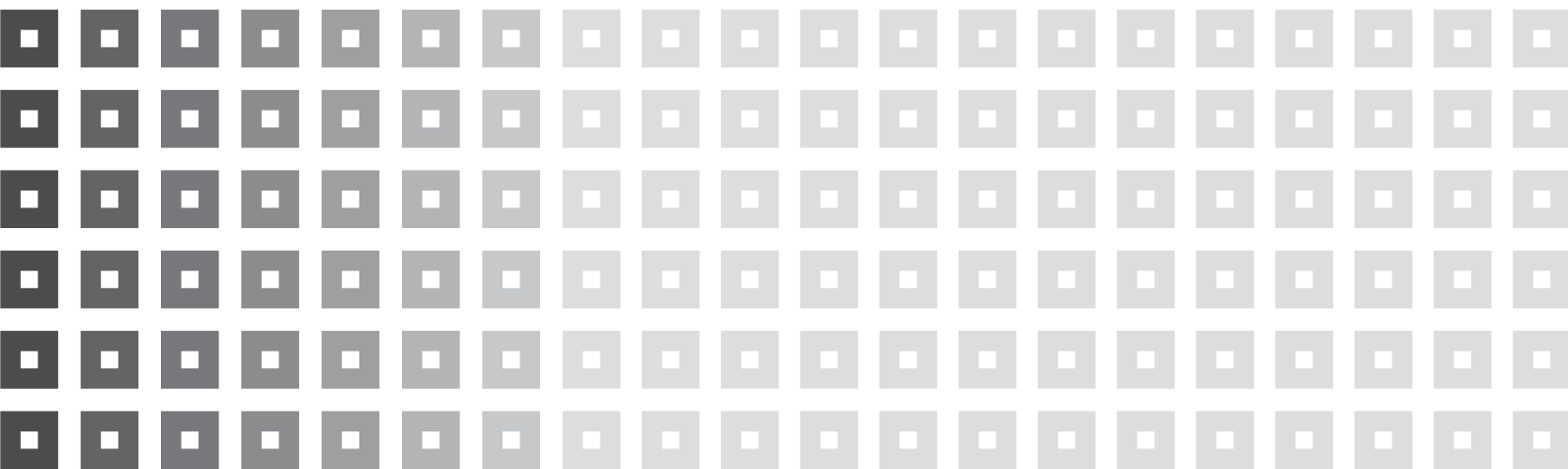
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogistierijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAAL TIJDEN- EN DRANKENVERSTREKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorde en congressentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m <sup>2</sup>	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expeditieus, cargadoors (kantoren)	A
64		

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	Brandweerkazernes	C
80		

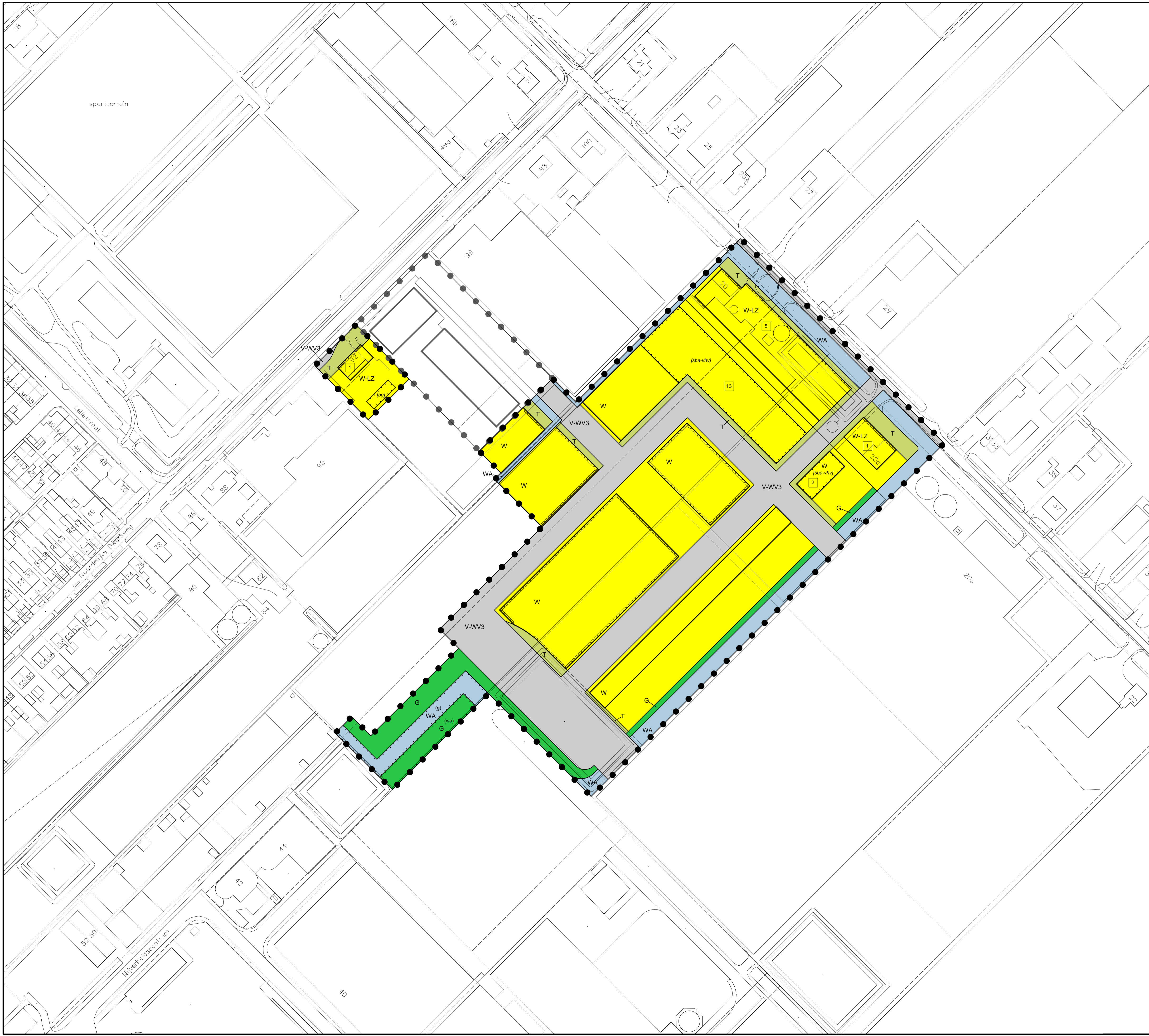
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	Bioscopen	C
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.1	Zwembaden: overdekt	C
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
9303	Begrafnisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A









**Plangebied**

Zevenhuizen-Zuid

**Enkelbestemmingen**

- Groen
- Tuin
- Verkeer - Wegverkeer 3
- Water
- Wonen
- Wonen - Lintzone

**Functieaanduidingen**

- groen
- water

**Bouwvlakken**

bouwvlak

**Bouwaanduidingen**

- bijgebouwen
- specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of halfvrijstaand

**Maatvoeringen**

maximum aantal wooneenheden

**Figuren**

gevelliijn

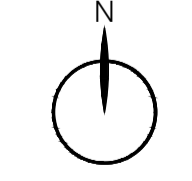
**VASTGESTELD**

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING	
ONTWERP	
8 aug. 2013 t/m 3 okt. 2013	
VASTSTELLING	
15 oktober 2013	
GEWUJZIGD	
DATUM PLOT	11-10-2013
USER	Wouf

**Gemeente Zuidplas**  
 Uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid

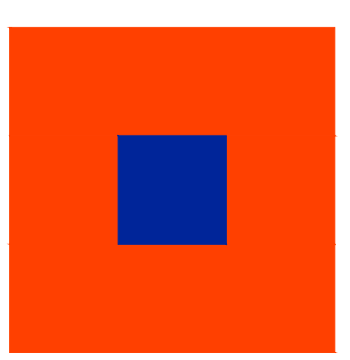
**Fase 1**

IDN	IMRO2012	NL.IMRO:1892.UpZevenhuiszuidfase1-Va01
WERKNR.	392.300.90	FORMAAT A1
SCHAAL	1:1000	PROJECTMAP
DATUM	15 okt. 2013	BESTAND
GETEKEND	whl	BLAD

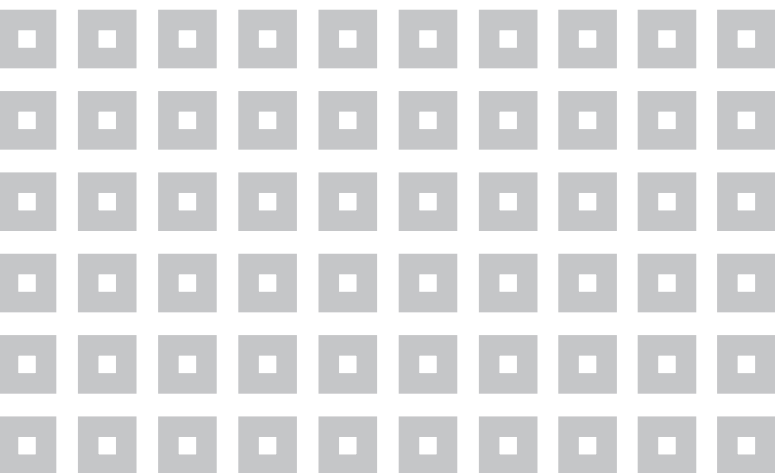


**KuiperCompagnons**

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV  
 City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape  
 Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam  
 Bezoekadres: Van Nelleweg 6060 3044 BC Rotterdam  
 Telefoon: 010 433 00 99  
 Fax: 010 404 56 69  
 E-mail: kuiper@kuiper.nl  
 Internet: www.kuiper.nl







## KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)

Van Nelle Ontwerfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

