

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing.....	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet.....	12
2. BELEIDSKADER	13
2.1 Nationaal beleid	13
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
2.3 Gemeentelijk beleid	14
3. PLANBESCHRIJVING	17
3.1 Het plangebied.....	17
3.2 Projectbeschrijving.....	17
4. WATER	19
4.1 Beleidskader	19
4.2 Beschrijving watersysteem	21
4.3 Wateropgave.....	21
4.4 Waterveiligheid	22
4.5 Overleg met de waterbeheerder(s).....	22
5. MILIEU	23
5.1 Milieuzonering	23
5.2 Geluid.....	23
5.3 Luchtkwaliteit	24
5.4 Externe veiligheid.....	25
5.5 Bodem.....	26
5.6 Flora en fauna	26
5.7 Duurzaamheid en energie	27
6. JURIDISCHE ASPECTEN.....	29
6.1 Inleiding.....	29
6.2 De opzet van de planregels	29
6.3 Handhaving.....	30
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
8. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	35

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

In het kader van de herziening van bestemmingsplannen binnen de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, is in april 2008 het bestemmingsplan “Zuidplaspolder 2008” vastgesteld. Bij besluit van 25 november 2008 is het plan grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland. Goedkeuring werd echter onthouden aan, onder andere, de in dat plan opgenomen uitwerkingsverplichting voor het project “Wulpendaal”, welke uitwerking de bouw van maximaal 70 woningen toestond.

Omdat de ontwikkeling van het project “Wulpendaal” niet mogelijk is binnen het nu vigerende bestemmingsplan, is voor de realisatie van de woningen een herziening noodzakelijk. Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan vormt daartoe de eerste aanzet. Van belang daarbij is dat de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel veel waarde hecht aan een spoedige realisatie van de voorgestelde woningbouw, aangezien de locatie thans braak ligt.

1.2 *Ligging en begrenzing*

De te ontwikkelen locatie ligt te midden van de bestaande woonwijk Zuidplaspolder, direct ten zuiden van een brede groenstrook (het ‘groene hart’) die de wijk van oost naar west doorkruist.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied

De oostzijde wordt begrensd door een route voor langzaam verkeer van noord naar zuid (Eendendaal). De zuidzijde wordt begrensd door de woonstraten Snippendaal, Wulpendaal en Uilendaal.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Doordat voor deze locatie aan het bestemmingsplan “Zuidplaspolder 2008” goedkeuring werd onthouden, vigeert momenteel het bestemmingsplan “Zuidplaspolder”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwerkerk aan den IJssel op 4 april 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 21 november 1995. De gronden zijn primair aangewezen voor maatschappelijke doeleinden, maar tevens voorzien

van een wijzigingsbevoegdheid. Op grond daarvan zou de bestemming gewijzigd kunnen worden naar woningbouw voor maximaal 30 grondgebonden woningen.

1.4

Gekozen planopzet

De juridisch-planologische regeling van dit bestemmingsplan geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en plankaart (verbeelding). Zij bevatten enerzijds een juridische vertaling van de beleidsvoorwaarden vanuit de hogere overheden (zie hoofdstuk 2) en anderzijds de beoogde ontwikkeling van de locatie Wulpendaal (zie hoofdstuk 4). De bindende planstukken worden nader beschreven in de toelichting.

Wat betreft planopzet sluit deze aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO).

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Nieuwerkerk aan den IJssel en in het bijzonder het project Wulpendaal.

2.1 *Nationaal beleid*

2.1.1 *Nota Ruimte*

De visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland staat beschreven in de Nota Ruimte. In deze nota is het ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid. Hoofddoel van het beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden.

Het kabinet heeft gekozen voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt 'decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet'. Het accent ligt daarbij op 'ontwikkeling' in plaats van op 'ordening'.

De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Daarbij hoort een aangepaste verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Samenspel tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers wordt nodig geacht om problemen effectief aan te pakken en kansen beter te benutten.

In de Nota zijn door het kabinet nadere eisen gesteld welke een rol spelen bij de afwegingen die de decentrale overheden moeten maken. Deze eisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, verontreiniging, natuur en milieu (de zogenaamde basiskwaliteiten) en zijn bindend voor alle bij de planontwikkeling en -uitvoering betrokken partijen. Voorbeelden van deze eisen zijn het locatiebeleid en de watertoets. Het kabinet waarborgt de basiskwaliteit door actief het belang van een aantal meer financiële principes op te nemen in het nationale ruimtelijke beleid. Zo geldt bijvoorbeeld dat géén afwenteling van negatieve effecten van nieuwe activiteiten mag plaatsvinden op het bestaande ruimtegebruik en op functies zoals water, natuur en infrastructuur. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer van nieuwe activiteiten zorgt voor opheffing van de ontstane knelpunten ("de veroorzaker betaalt").

De gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel behoort volgens de Nota Ruimte tot het nationaal stedelijk netwerk 'Randstad Holland'. Binnen een dergelijk netwerk dienen gemeenten onderling afspraken te maken over de verdeling van bijvoorbeeld het aanbod van kunst, cultuur, zorg en onderwijs, infrastructuur en vestigingsmogelijkheden van bedrijven.

2.1.2 *Nota Mobiliteit*

De Nota Mobiliteit werkt het ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, verder uit en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Uitgangspunt daarbij is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. De Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze dit gebeurt. Bij de Nota Mobiliteit is ook een Uitvoeringsagenda uitgebracht, waarin is beschreven hoe het Rijk de komende jaren concreet - met decentrale overheden, bedrijven, burgers, maatschappelijke organisaties en kennisinstellingen - uitvoering geeft aan het in de Nota Mobiliteit geschetste beleid.

2.2 *Provinciaal en regionaal beleid*

2.2.1 *Streekplan Zuid-Holland Oost / Provinciaal Structuurplan*

In het streekplan Zuid-Holland Oost zijn de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid in en rond Nieuwerkerk aan den IJssel vastgelegd. Op de streekplankaart is het plangebied weergegeven als stads- en dorpsgebied binnen de rode bebouwingscontour.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de provincie voor haar gehele grondgebied een structuurvisie opstellen en zullen de huidige streekplannen vervallen. Deze 'opschaling' van plannen past in de trend van schaalvergroting die overal gaande is. Ruimtelijke opgaven overstijgen steeds vaker het niveau van gemeenten of regio's en komen nadrukkelijker op het terrein van de provincie te liggen. Behalve ruimtelijke ordening wordt daarbij ook ruimtelijke ontwikkeling een belangrijke taak van de provincie.

In de ontwerp-structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. Samen met inwoners en betrokken partijen wil de provincie het toekomstbeeld van Zuid-Holland gaan invullen. De structuurvisie borduurt wat betreft ruimtelijk beleid voort op het streekplan. Nieuwerkerk aan den IJssel is aangewezen als bestaand stedelijk gebied met hoogwaardig openbaar vervoer.

2.2.2 *Nota Regels voor Ruimte*

De Nota Regels voor Ruimte (vastgesteld 8 maart 2005) vormt het beoordelingskader van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland (GS) voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. Daarmee is de nota een belangrijk instrument om de provinciale ruimtelijke belangen te beschermen. In de nota is verwoord waaraan, vanuit provinciale optiek, gemeentelijke en regionale ruimtelijke plannen moeten voldoen.

De nota bevat beleidsregels als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Met deze regels wordt enerzijds een doelmatige vertaling van het algemene ruimtelijke beleid in gemeentelijke ruimtelijke plannen beoogd, anderzijds wordt aangegeven hoe de provincie met planbeoordeling wil omgaan. De nota is onderverdeeld in de onderdelen: algemeen, economie, mobiliteit en samenleving, landelijk gebied, milieu, water en cultureel erfgoed.

2.3 *Gemeentelijk beleid*

2.3.1 *Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel*

De structuurvisie vormt het ruimtelijk kader voor ontwikkelingen binnen de gemeente en is in feite een integraal masterplan voor het gehele grondgebied. De structuurvisie heeft onder andere de functie om te zorgen voor communicatie, overleg en afstemming van het beleid op verschillende schaalniveaus, tussen Rijk, provincie en gemeente. Zo wordt onder meer invulling gegeven aan de te ontwikkelen gebieden uit het streekplan Zuid-Holland Oost.

De structuurvisie geeft de ontwikkeling van het centrum aan als herstructurerings-locatie. Met de ontwikkeling van het centrum wordt een ruimtelijke- en functionele verbetering nagestreefd in de centrumomgeving rond het Raadhuis. Daarbij wordt de ontwikkeling van woningbouw (appartementen) op de locatie Wulpendaal expliciet benoemd.

2.3.2 *Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan*

Op 10 januari 2006 is het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee is een beleidsvisie op het werkterrein Verkeer en Vervoer opgesteld,

waarbij expliciet rekening gehouden wordt met ontwikkelingen op andere beleidsterreinen. Naast een visie biedt het GVVP een toetsingskader, waaraan ruimtelijke en verkeerskundige vraagstukken getoetst en afspraken ontleend kunnen worden. De wegcategorisering, zoals opgenomen in het wegcategoriseringsplan uit 1999, is verwerkt in het GVVP. Alle wegen rondom het plangebied zijn erftoegangswegen, waarvoor een 30 km/uur-regime geldt.

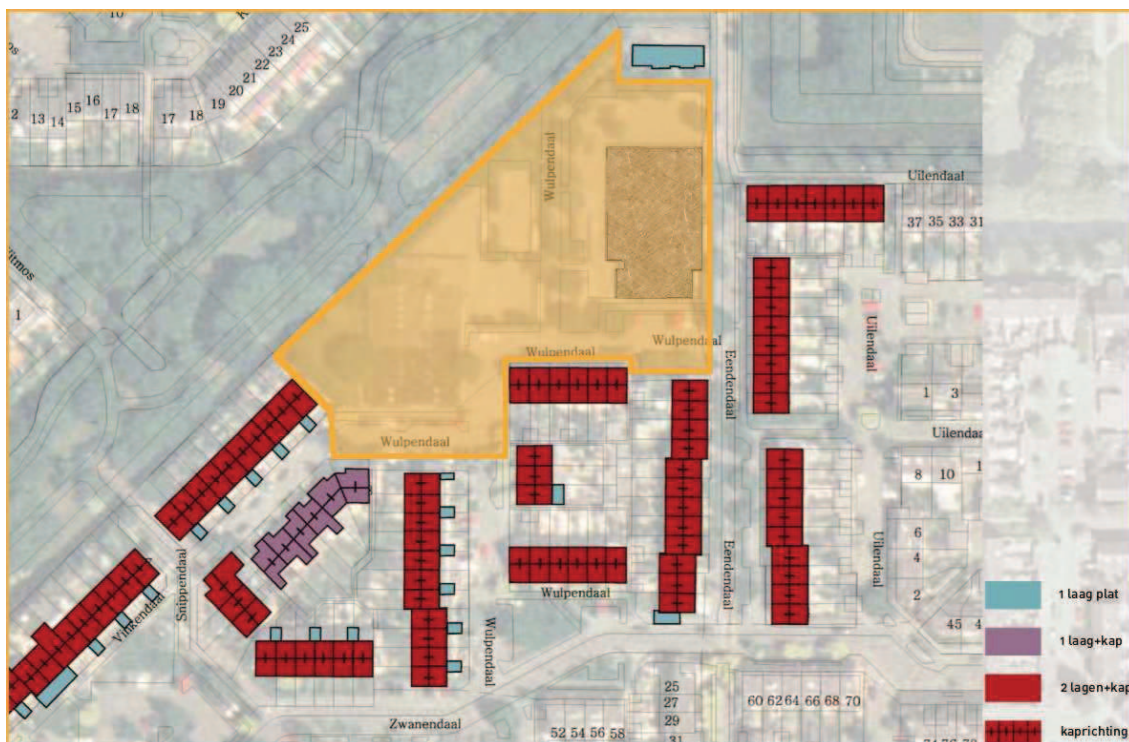
In het GVVP wordt nader ingegaan op parkeren in woongebieden. Voor het parkeren in bestaande woongebieden is een afwegingskader opgesteld voor de bestaande parkeerknelpunten. Het afwegingskader is een methode om op één en dezelfde manier, op verschillende plekken in de gemeente te kunnen meten of er een parkeerprobleem is en hoe groot het is. Het doel is zoveel mogelijk parkeerproblemen in de gemeente aan te pakken.

2.3.3

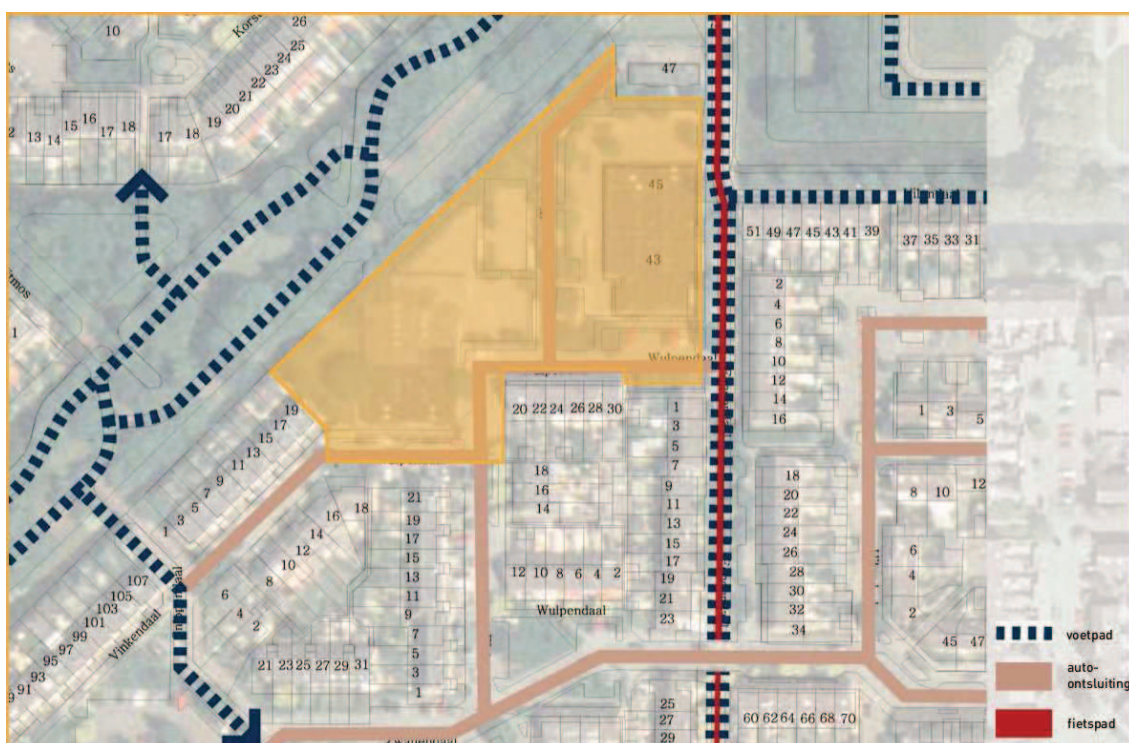
Welstandnota

Met de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2003 zijn gemeenten verplicht geworden om welstandsbeleid te formuleren. De gemeenteraad heeft daartoe op 11 mei 2004 de Welstandsnota voor de gehele gemeente Nieuwerkerk aan de IJssel vastgesteld.

Voor de wijk Zuidplaspolder geldt een licht welstandregime. Het welstandsbeleid is gericht op de basiskwaliteit van de woonomgeving. De welstandnota geeft aan dat zijgevels, welke duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, worden behandeld als voorgevels.



Abeelding 2: bouwhoogte omgeving Wulpendaal



Abeelding 3: ontsluiting omgeving Wulpendaal

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 *Het plangebied*

3.1.1 *Archeologie en cultuurhistorie*

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) geeft een overzicht van cultureel erfgoed in Zuid-Holland op drie thema's: archeologie, landschap en nederzettingen. Voor elk thema zijn steeds twee zaken in kaart gebracht: kenmerken (wat is het?) en waarden (wat is het belang ervan?). De CHS is allereerst gemaakt als kennisbron voor cultureel erfgoed bij ruimtelijke planvorming en ontwerp. Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland de toepassing van deze kaart ook vastgelegd in formeel beleid. De uitgangspunten daarvan zijn te vinden in het Beleidskader CHS Zuid-Holland. De CHS-kartering geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Verantwoord beheer van cultureel erfgoed vergt echter meer dan inventarisatie en waardering. Daarom worden in het Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. Deze betreffen instandhouding/behoud, inpassing/hergebruik en voorlichting/educatie. Deze algemene uitgangspunten zijn vervolgens verder uitgewerkt in specifieke provinciale regels of richtlijnen.

De archeologische kenmerken zijn op de cultuurhistorische kaart weergegeven op basis van geologische en bodemkundige structuren. Deze houden direct verband met de vroegere bewoning en exploitatie van het gebied. Ook zijn de archeologische waarden in het gebied weergegeven op de Archeologische Monumentenkaart. De wijk Zuidplaspolder kent een ondergrond die bestaat uit zee-afzettingen. Uit de Archeologische Monumentenkaart en de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland blijkt voor de locatie Wulpendaal geen sprake te zijn van archeologische waarden. De trefkans op archeologische sporen is dermate gering dat aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

3.1.2 *Ligging in de Zuidplaspolder*

De woonwijk Zuidplaspolder kent een typische stedenbouwkundige structuur van eind jaren '70 en begin jaren '80 van de vorige eeuw. Een groen hart met enkel langzaam verkeersverbindingen is kenmerkend. Vanaf de hoofdwegstructuur worden de buurten ontsloten via erftoegangswegen met een verzamel functie. De belangrijke erftoegangswegen kennen een 30 km/uur regime en zijn (sober) ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig. Vanaf deze verzamelwegen worden de woonadressen ontsloten door erftoegangswegen met een verblijfsfunctie. Kenmerkende stedenbouwkundige en architectonische elementen zijn de vele asymmetrische kappen, voor- en achterkantsituaties die afwisselend voorkomen in het straatbeeld en de vele aanbouwen aan de straatkant. Veel van deze bebouwing is met de bouw van de oorspronkelijke woning gerealiseerd.

3.1.3 *Directe omgeving*

Afbeelding 2 en 3 geven een overzicht van de situatie rondom de te ontwikkelen locatie. De in de omgeving aanwezige bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw met een bouwhoogte van twee bouwlagen en een kap. De locatie wordt voor het autoverkeer ontsloten via de woonstraten Snippendaal en Wulpendaal. Daarnaast is sprake van enkele verbindingen voor langzaam verkeer.

3.2 *Projectbeschrijving*

3.2.1 *Stedenbouwkundige inpassing*

Het project bestaat uit de ontwikkeling van een 44-tal woningen ter plaatse van een locatie waar tot voor kort enkele schoolgebouwen waren gevestigd. Het stedenbouwkundig plan borduurt

voort op de aanwezige stedenbouwkundige opzet; het huidige stratenpatroon blijft behouden. Voor het parkeren zal sprake zijn van 103 parkeerplaatsen, 27 reeds bestaande en 76 nieuwe. Daarmee wordt ruim aan de parkeereis voldaan, aangezien bij deze woningen een eis geldt van 1,5 per woning: 66 parkeerplaatsen.

3.2.2 *Architectonische uitstraling*

De nieuwe bebouwing zal bestaan uit 44 woningen, waarvan 8 grondgebonden rijwoningen, 18 appartementen en 18 benedenwoningen. In bouwlagen sluit de bebouwing aan op de omliggende bebouwing, met maximale nokhoogtes van respectievelijk 11, 10 en 10 meter en verspringende goothoogtes van maximaal 6 en 7 meter hoog. Voor de gevelaanzichten wordt verwezen naar de bijlage.



Afbeelding 4: architectonische uitstraling

4. WATER

4.1 Beleidskader

4.1.1 Waterbeheerder(s)

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Hierdoor worden waterbeheerders actief betrokken bij de ruimtelijke besluitvormingsprocessen en krijgt water een duidelijke plek in de ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplangebied Wulpendaal is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Dit hoogheemraadschap is naast kwantiteit- en kwaliteitsbeheerder van het oppervlaktewater ook beheerder van de waterkeringen in het plangebied.

4.1.2 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden op (deel)stroomgebied plannen opgesteld die in 2009 definitief worden goedgekeurd en vastgesteld door “Den Haag” en “Brussel”. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. De ecologische ambities worden vooral op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

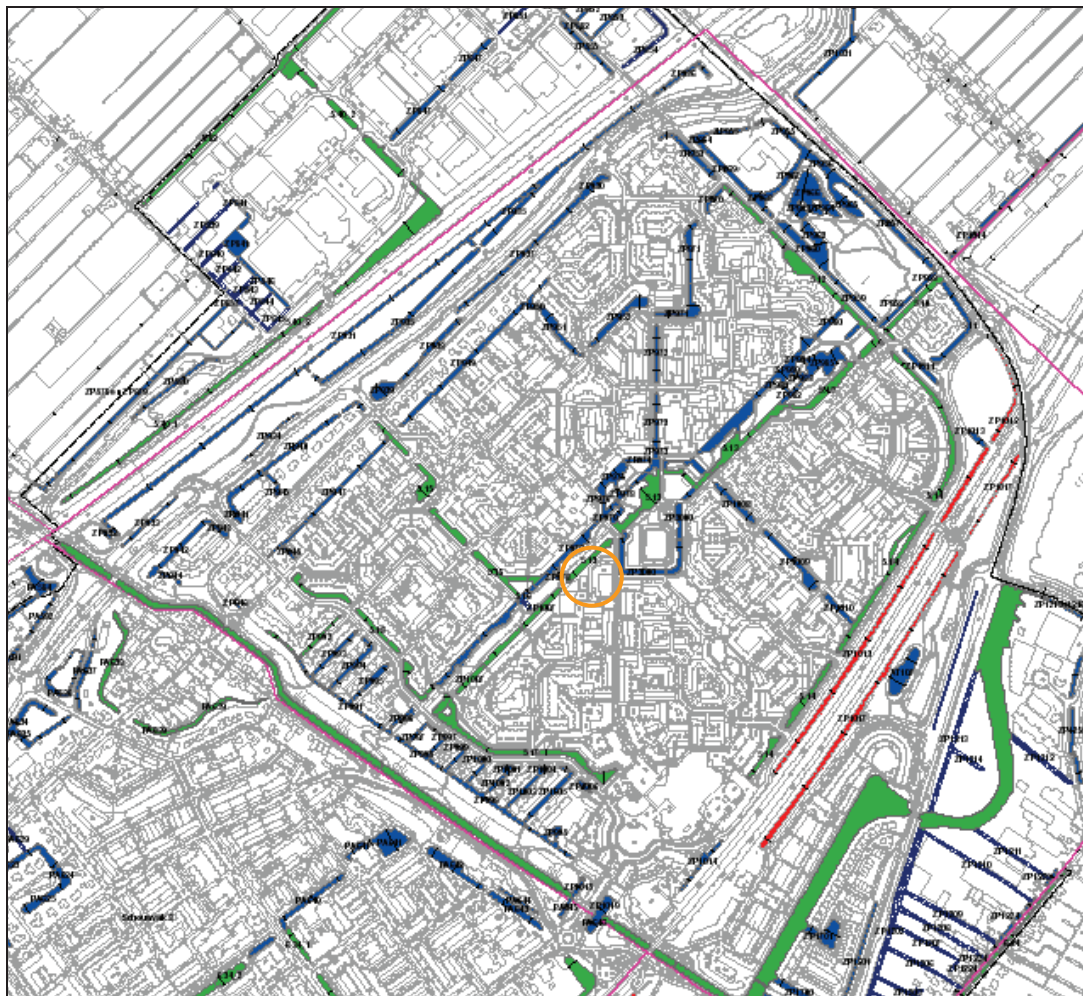
4.1.3 Nationaal beleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel “om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden”. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Nederland krijgt hierdoor steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie ‘vasthouden, bergen, afvoeren’ in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen.

4.1.4 Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010. Het plan is op 28 juni 2006 vastgesteld. In het plan wordt het provinciaal beleid voor milieu en water, maar ook voor natuur en landschap geïntegreerd. In het plan is veel aandacht voor stedelijk waterbeheer met voldoende waterberging in stedelijk gebied. Voorts stelt de provincie in de nota “Regels voor Ruimte” het opnemen van een waterparagraaf in een bestemmingsplan verplicht en heeft zij als richtlijn 10% oppervlaktewater in

bebouwd gebied geformuleerd, indien geen overeenstemming met de waterbeheerder wordt bereikt.



Legenda

	Hoofdwatgang onderhoud HH van Schieland en de Krimpenerwaard		Begrenzing stedelijk gebied
	Overige watgang onderhoud derden		Dwarsprofiel
	Overige watgang onderhoud Nieuwerkerk		Begrenzing schouwvak
	Overige watgang onderhoud ns		Schouwvak 1 Aanduiding schouwvak

Afbeelding 5: Overzicht watergangen in wijk Zuidplaspolder

Het is van groot belang dat vanaf het begin van het planproces overleg wordt gevoerd tussen gemeente en waterbeheerder(s), zodat op een goede wijze rekening gehouden kan worden met de uitgangspunten van duurzaam waterbeheer. Met *Bestemmingsplannen blauw gekleurd* geeft de provincie richtlijnen voor de invulling van de waterparagraaf. In de waterparagraaf wordt ingegaan op de resultaten van het overleg tussen gemeente en waterbeheerder.

4.1.5 Waterschapsbeleid

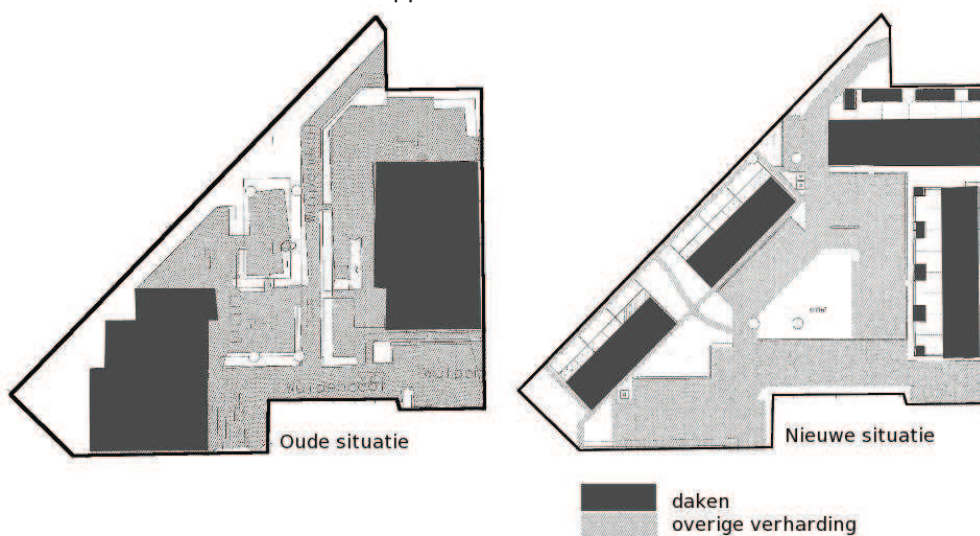
Het Hoogheemraadschap heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2007-2010. Naast de inhoud van het waterbeheer geeft dit plan ook aanknopingspunten voor de samenhang tussen thema's en de samenwerking tussen de bij het waterbeheer betrokken partners. Dit laatste is belangrijk omdat de realisatie van het waterbeheer en de daarvoor benodigde inrichting slechts mogelijk is, wanneer de maatregelen van de verschillende partners zijn afgestemd en op het juiste moment worden uitgevoerd. De missie van het hoogheemraadschap luidt kortweg: 'Droge voeten en schoon water'. Deze missie heeft betrekking op de veiligheid (waterkeringen en peilbeheer) en de waterkwaliteit. De missie is uitgewerkt in een missiestatement: veiligheid voor inwoners en bedrijven, voldoen aan de complexe wateropgave in stedelijk en landelijk gebied, efficiënt en doelmatig werken, oog voor het waterschap als functionele overheid en voor de wijze waarop de organisatie naar buiten treedt (klantgericht en transparant). Het Hoogheemraadschap heeft momenteel een nieuw waterbeheerplan (2010-2015) in voorbereiding, wat naar verwachting eind 2009 wordt vastgesteld.

4.2 Beschrijving watersysteem

De wijk Zuidplaspolder, waar het bestemmingsplangebied onderdeel van uitmaakt, is een waterrijke wijk. Binnen de wijk Zuidplaspolder is een groot aantal watergangen aanwezig (zie afbeelding 6). Hierbij is een onderscheid te maken in hoofdwatergangen (in beheer bij het hoogheemraadschap) en 'overige' watergangen (voornamelijk in beheer bij de gemeente). De wijk Zuidplaspolder kent een peilniveau van -6,90 m NAP. Wulpendaal is gelegen pal naast één van de hoofdwatergangen. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Het afvalwaterwater afkomstig uit de wijk Zuidplaspolder wordt afgevoerd naar de zuivering Kortenoord. Het overtollige oppervlaktewater wordt uitgemaald door het Abraham Kroesgemaal. In de wijk is op dit moment sprake van een gemengd rioolstelsel, waardoor ook een rioolpersleiding aanwezig is. Ook de voormalige bebouwing in het bestemmingsplangebied (schoolgebouwen) was uitgerust met een gemengd rioolstelsel.

4.3 Wateropgave

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de realisatie 44 woningen mogelijk op een voormalige schoollocatie. Momenteel liggen de gronden braak, omdat de oude bebouwing reeds is gesloopt met het oog op de woningbouwontwikkeling. Het verhard oppervlak van de schoolgebouwen, inclusief schoolplein, bedroeg 4.984 m². De geplande nieuwbouw kent een verhard oppervlak van 4.762 m² (woningen + bestrating). De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal dus leiden tot een afname van het verhard oppervlak met circa 222 m².



Afbeelding 6: oude (links) en nieuwe (rechts) situatie met oppervlakte verharding

Het percentage verhard oppervlak in het bestemmingsplangebied neemt af met ongeveer 4,5%; het watersysteem zal dan ook geen nadelige gevolgen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ondervinden. Het treffen van maatregelen is dan ook niet noodzakelijk. Bovendien worden binnen de keurzone van de hoofdwatergang geen ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan, waardoor ook geen ontheffing van de keur noodzakelijk is. De nieuwe woningen worden ten slotte uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel, hetgeen een verbetering ten opzichte van de oude situatie (gemengd stelsel) oplevert.

4.4 *Waterveiligheid*

Voor de waterveiligheid wordt gekeken naar het risico voor overstroming. De afstand tot de waterkering is hierin van belang. Als de afstand groot genoeg is, kan tijdig worden geëvacueerd. Ook is van belang hoeveel water op straat komt. Een kleine waterlaag geeft overlast, maar geeft niet direct een risico voor de bebouwing, de openbare ruimte of voor de aanwezige mensen en dieren. Is de waterlaag 0,90 meter of meer, dan geeft dat meer schade en leidt dit ook tot risico's.

Het overstromingsrisico wordt bepaald door het product van kans en gevolg. De kans op overstroming is vastgesteld voor de waterkeringen. Voor het plangebied betreft dat de kades van de Rotte en de Nieuwe Maas. Het gevolg is de overstromingsdiepte. Een overstroming ontstaat als een onbeheersbare hoeveelheid water het land instroomt. Dat kan vanuit een rivier, meer of zee zijn. Een fors lekkende of overlopende sluisdeur wordt niet gezien als een overstroming. Ook water op het land door hevige regenval wordt geen overstroming genoemd, maar wateroverlast. Hoe een overstroming precies verloopt, hangt van vele factoren af. Voor veel gebieden zijn berekeningen gemaakt, om te laten zien hoe een overstroming zou kunnen verlopen. Bij zo'n berekening worden aannamen gedaan over de plaats en grootte van een dijkdoorbraak en de waterstanden op de rivier of op zee. De provincie Zuid-Holland heeft berekend hoe het gebied kan onderlopen en welke overstromingsdiepte op elke locatie bereikt kan worden. Door de uitkomsten van de berekeningen te combineren, is voor elke locatie een maximale overstromingsdiepte bepaald. De overstromingsdieptekaart geeft daarmee een beeld van de gebieden die kunnen overstroomd worden en een indicatie van de waterdiepten.

Volgens de provinciale risicokaart bedraagt de overstromingsdiepte ter hoogte van het plangebied 2,0 – 5,0 meter. Als de waterkering van dijkkring 14 (Zuid-Holland) doorbreekt, zal grote schade ontstaan doordat een waterlaag van 2,0 tot 5,0 meter dik wordt gevormd. Het binnenkomende water verspreidt zich via de aanwezige watergangen en zal na verloop van tijd over het talud de straat op lopen. Als de diepste delen gevuld zijn, stijgt het water totdat het maximum is bereikt.

4.5 *Overleg met de waterbeheerder(s)*

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is in het kader van het bestemmingsplan "Zuidplaspolder 2008" betrokken geweest bij het vooroverleg. Omdat destijds nog onvoldoende helderheid bestond over de invulling van onderhavige plangebied, kon geen uitspraak worden gedaan over het eventueel te compenseren oppervlaktewater. In het kader van dit bestemmingsplan is wederom overleg gepleegd, waarin het hoogheemraadschap inmiddels formeel heeft laten weten te kunnen instemmen met het voorliggende plan, nu voldoende duidelijkheid over de voorgestane ontwikkeling bestaat. Compensatie als gevolg van extra verharding is niet aan de orde. Wel heeft het Hoogheemraadschap aangegeven te zijner tijd het rioleringsplan voor de ontwikkeling te willen ontvangen om te becommentariëren. Het rioleringsplan zal in samenwerking met hen worden vastgesteld.

5. MILIEU

In dit hoofdstuk wordt de met dit bestemmingsplan voorgestane ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de wettelijk voorgeschreven milieucriteria. Hierbij is gebruik gemaakt van het door de Milieudienst Midden-Holland uitgevoerde onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan “Zuidplaspolder 2008” (Milieukundig onderzoek behorend bij bestemmingsplan Zuidplaspolder, september 2007). Het plangebied van onderhavige plan maakt hier namelijk onderdeel van uit.

5.1 *Milieuzonering*

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Een toetsingskader voor deze zonering is de zogenaamde VNG-lijst “Bedrijven en milieuzonering”.

De VNG-lijst geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar ‘afstandswaarden’ gegeven. De hinderaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. Er wordt uitgegaan van de milieugevoelige functie wonen. Deze informatie over milieukeurmerken is *indicatief* en is niet als norm of richtlijn bedoeld.

Bedrijfsactiviteiten in of nabij het plangebied

Dit bestemmingsplan biedt geen nieuwe mogelijkheden voor de vestiging van milieubelastende bedrijven in de nabijheid van gevoelige bestemmingen. Bovendien worden geen gevoelige functies mogelijk gemaakt nabij milieubelastende bedrijven (welke niet aanwezig zijn binnen of in de directe omgeving van het plangebied).

5.2 *Geluid*

Geluidshinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidshinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet geluidshinder onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidshinder veroorzakende functies.

Wegverkeerslawaaai

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van geluidgevoelige objecten mogelijk (woningen). Deze zijn echter niet gelegen binnen een toetsingszone van een zoneplichtige weg. Bovendien kennen de wegen in de directe omgeving allemaal een maximum snelheid van 30 km/h; de Wet geluidshinder heeft aan deze wegen geen toetsingszone toegekend. Nader onderzoek naar geluidshinder afkomstig van wegverkeer is dan ook niet noodzakelijk.

Railverkeerslawaaai

De zone van de spoorlijn Rotterdam-Gouda (traject 600) ter hoogte van het plangebied bedraagt 600 meter. Het bestemmingsplangebied is gelegen binnen deze zone en maakt geluidgevoelige objecten mogelijk. Dit betekent dat onderzoek uitgevoerd moet worden naar de geluidshinder van deze spoorlijn op de nieuw te bouwen woningen.

Uit het eerder genoemde onderzoek van de Milieudienst Midden-Holland, bleek de geluidsbelasting te zijn gelegen tussen de 57 en 60 dB(A). De voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A) werd met minimaal 2 dB(A) overschreden; de maximum toelaatbare waarde van 63 dB(A) niet. Om de woningen te mogen bouwen, diende ontheffing van de Wet geluidhinder verkregen te zijn òf een geluidsscherm te worden geplaatst. Ten tijde van het bestemmingsplan “Zuidplaspolder 2008” zijn deze ontheffingen verleend (zie bijlage 2), maar inmiddels is ook het geluidsscherm een feit. Railverkeerslawaaï vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Overige lawaaibronnen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen grote lawaaimakers of andere lawaaibronnen aanwezig. Nader onderzoek naar de hinder van deze bronnen op de ruimtelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is dan ook niet nodig.

5.3

Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in Bijlage 2 van deze wet. Voor NO₂ (stikstofdioxide) kent de wet tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden, waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. Voor fijn stof zijn (PM₁₀) geen plandrempels meer van toepassing.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van kantoorlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 33.333 m² bruto vloeroppervlak in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 66.667 m² bruto vloeroppervlak in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 44 woningen mogelijk. Dit valt ruimschoots onder de regeling NIBM. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

5.4

Externe veiligheid

In wet- en regelgeving met betrekking tot het thema externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in diverse risicobronnen. Zo wordt voor wat betreft de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water, door de lucht en door buisleidingen wordt getoetst aan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (circulaire RNVGS). Voor buisleidingen geldt ook de circulaire “Zonerings hogedruk aardgastransportleidingen”.

Uit het door Milieudienst Midden-Holland uitgevoerde onderzoek blijkt met betrekking tot het thema externe veiligheid het volgende.

Risicovolle inrichtingen

In (de directe nabijheid van) het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten gelegen. Belemmeringen voor zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico treden dan ook niet op.

Transport over weg

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de A20. Voor de A20 geldt een PR 10^{-6} -contour van 18 meter. Het invloedsgebied voor het GR is 200 meter en valt niet over het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

De bevoorrading van het LPG-tankstation van Weelde (gelegen aan Europalaan 2) loopt over de Europalaan. Daar de doorzet van dit tankstation minder dan 1.000 m³/jaar bedraagt, veroorzaakt het aantal transportbewegingen geen knelpunt met betrekking tot het plaatsgebonden of groepsrisico.

Transport over rail

Het plangebied ligt in de nabijheid van de spoorlijn Rotterdam–Utrecht. Over deze spoorlijn vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het aantal transporten op jaarbasis is niet zodanig dat er beperkingen gelden vanuit het PR. Als invloedsgebied GR geldt een zone van 200 meter vanaf het spoor; deze is niet over het plangebied van onderhavig bestemmingplan gelegen. Belemmeringen voor zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico treden dan ook niet op.

Transport over water

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen vaarwegen gelegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Belemmeringen voor zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico treden dan ook niet op.

Transport door lucht

Het plan is buiten de gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van een (burger)vliegveld gelegen.

Transport door buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse buisleidingen (hogedruk of brandstof) gelegen. Belemmeringen voor zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico treden dan ook niet op.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de beschouwde aspecten het thema externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.5

Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheids-verklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden. In het kader van de bouwplannen zal de bodem ter plaatse nader worden onderzocht. Indien nodig zal de bodem voorafgaand of tijdens de bouw geschikt gemaakt worden op basis van de nota "Naar een gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid in provincie en stad".

Plangebied

Uit het milieuraapport dat door Milieudienst Midden-Holland is opgesteld, blijkt dat binnen het plangebied van het bestemmingsplan Zuidplaspolder (waar onderhavig plangebied onderdeel van uit maakt) een goede bodemkwaliteit heerst. Ernstige gevallen van bodemverontreinigingen zijn niet bekend; wel kan een aantal locaties aangemerkt worden dat potentieel verontreinigd is tengevolge van de aanwezigheid van (voormalige) tanks of (voormalige) bedrijvigheid.

Ter plaatse van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan hebben geen bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten plaatsgevonden. Op de locatie is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Geadviseerd wordt deze in het kader van de bouwvergunning uit te voeren. De ontwikkellocatie bevindt zich binnen bodemkwaliteitszone 3 (1970-1990). Voor de zone geldt dat vrij grondverzet binnen de zone en tussen overige zones van de gemeente mogelijk is. Een partijkeuring is niet noodzakelijk.

5.6

Flora en fauna

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van de in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (art. 75). Op 10 september 2004 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' in werking getreden. In dit besluit zijn de volgende drie categorieën opgenomen:

- Categorie 1: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;

- Categorie 2: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet, *mits* activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- Categorie 3: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden gelegen, zoals vogel- en habitatgebieden. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal dus niet leiden tot aantasting van dergelijke gebieden.

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat in het betreffende kilometerhok drie soorten beschermde amfibieën voorkomen. Het betreffen hier soorten die beschermd zijn door middel van de Flora- en Faunawet (categorie 1). Aangezien het aannemelijk is dat deze dieren zich bevinden in de (directe) nabijheid van open water, zal de voorgenomen ruimtelijke uitbreiding geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Daarnaast zijn in het betreffende kilometerhok ook nog drie soorten zoogdieren aanwezig die beschermd zijn door middel van de Flora- en Faunawet (categorie 1) en één soort die door de Habitatrictlijn wordt beschermd. Daar de bestaande gebouwen gesloopt zijn en het plangebied nu bestaat uit een kale zandvlakte, is de kans zeer gering dat deze beschermde diersoorten zich in het plangebied bevinden. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal dan ook geen negatieve invloed hebben op het leef- en foerageergebied van deze dieren. Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

5.7 Duurzaamheid en energie

Om in het plangebied een prettige leef- en verblijfsomgeving te creëren zal aandacht besteed moeten worden aan de combinatie van verschillende functies. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen de milieu-invloeden van buitenaf en de milieu-invloeden door de combinatie van functies binnen het plangebied.

Tijdens de bouw van de woningen kunnen een aantal maatregelen genomen worden om duurzaam te kunnen bouwen. Hierbij kan gedacht worden aan het afkoppeling van hemelwater (zie hoofdstuk 4) en het gebruik van zonne-energie, zoals een zonneboiler of zonnecellen.

Opgemerkt wordt dat sinds 1995 het verplicht is om een EPC-berekening (EnergiePrestatie-Coëfficiënt) in te dienen in het kader van het aanvragen van de bouwvergunning.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

6.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

6.2.1 *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

6.2.2 *Bestemmingsregels*

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn 5 bestemmingsregels opgenomen, te weten *Groen*, *Tuin*, *Verkeer – verblijfsgebied*, *Wonen* en een dubbelbestemming *Leiding-riool*.

Artikel 3 Groen

Binnen deze bestemming is de realisatie van groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden mogelijk gemaakt. Tevens wordt de mogelijkheid geboden speelvoorzieningen te plaatsen en voorzieningen van openbaar nut (tot een maximum van 25 m²) die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied.

Artikel 4 Tuin

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor tuinen, behorende bij de woningen langs de Eendendaal. Gebouwen zijn hier niet mogelijk. Paden, terrassen en erfafscheidingen mogen wel worden gerealiseerd.

Artikel 5 Verkeer-verblijfsgebied

Deze bestemming is gelegd op de ontsluitingsstructuur voor het gemotoriseerd verkeer. Tevens zijn parkeervoorzieningen, fietspaden en voetpaden binnen deze bestemming mogelijk,

alsmede voorzieningen van openbaar nut die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied.

Artikel 6 Wonen

Deze bestemming maakt de realisatie mogelijk van de grondgebonden rijwoningen, de beneden-bovenwoningen en de appartementen. Voor alle te bouwen woningen is op de plankaart een bestemmingsvlak met daarbinnen een bouwvlak opgenomen. De woningen dienen binnen het bebouwingsvlak gerealiseerd te worden. Op de plankaart zijn de bijbehorende bouw- en goothoogtes opgenomen. Binnen de woonbestemming is tevens de mogelijkheid van een aan huis verbonden beroep opgenomen.

Artikel 7 Leiding- Riool

Deze bestemming valt samen met andere bestemmingen en wordt daarom dubbelbestemming genoemd. De dubbelbestemming "Leiding - riool" is bedoeld voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een reeds aanwezige rioolleiding.

6.2.3

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat algemene bepalingen ten aanzien van een maximum bebouwingspercentage en de afdekking van gebouwen.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van de maximum toegestane bouwhoogte. De criteria voor de toepassing van deze ontheffingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Dit artikel schrijft voor dat, alvorens burgemeester en wethouders ontheffing verlenen, belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om schriftelijke zienswijzen in te dienen. Hiertoe worden de stukken gedurende twee weken ter inzage gelegd.

6.2.4

Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6.3

Handhaving

Illegale bebouwing zal, over het algemeen, opvallen; terstond optreden is hier dan ook regel. Illegaal gebruik is moeilijker te constateren; het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming word dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die

leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners.

Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers wegbestemd. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

De bestemmingsregels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving van het bestemmingsplan voor een ieder duidelijk kan zijn. Dit komt met name door de formulering van de specifieke gebruiksregels, waarin is aangegeven welke manieren van gebruik van de gronden en bouwwerken in ieder geval in strijd met de bestemming zijn.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Nadat door de provincie Zuid-Holland goedkeuring werd onthouden aan de uit te werken bestemming van het bestemmingsplan “Zuidplaspolder 2008” stond het afgelopen jaar in het teken van een architectencompetitie. Een drietal architectenbureaus was daartoe uitgenodigd om op basis van een Programma van Eisen en de in samenspraak met de klankbordgroep “Wulpendaal” geformuleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden een plan te ontwerpen voor circa 50 starterwoningen. Op 17 juli 2008 is een gezamenlijke bijeenkomst gehouden, waarbij naast de architectenbureaus, bestuurders en ambtenaren van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, ook de klankbordgroep aanwezig was. Tijdens deze bijeenkomst werd in onderlinge competitie door de drie bureaus een plan gepresenteerd dat moest voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten en de wensen van de omwonenden. Op 18 november 2008 vond in aanwezigheid van de klankbordgroep de definitieve keuze plaats.

De planopzet voldoet aan het destijds door de klankbordgroep verkozen voorkeursmodel, waarbij het appartementengebouw qua massa is verkleind en is beperkt tot twee bouwlagen met een kapverdieping en een diepte van circa 11 m.

Op 22 juni 2009 is de klankbordgroep Wulpendaal geïnformeerd over de plannen zoals deze ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan. Het bouwplan is daarbij positief ontvangen.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het bestemmingsplan “Zuidplaspolder 2008” is gedurende het vooroverleg (toen art. 10 Bro 1985) voorgelegd aan alle van belang zijnde bestuurlijke- en maatschappelijke partners. De rijksdiensten, vertegenwoordigd in de Provinciale Planologische Commissie provincie Zuid-Holland, hebben geen aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen. Het Hoogheemraadschap heeft wel opmerkingen gemaakt over de waterparagraaf in het algemeen, maar geen opmerkingen over de ontwikkeling van de locatie Wulpendaal. De provincie Zuid-Holland heeft enkel opgemerkt dat in de toelichting was opgenomen dat bij een uitbreiding van het verhard oppervlak minimaal 10% van die toename zouden worden teruggebracht als water. Aangezien deze voorwaarde uiteindelijk niet als verplichting was opgenomen in de voorschriften, heeft dat tot onthouding van goedkeuring geleid. Gelet op het feit dat thans geen toename van verhard oppervlak zal plaatsvinden, kan aangenomen dat de eerdere bezwaren tegen de ontwikkeling zijn opgelost.

Het ontwerp-bestemmingsplan is gedurende de tervisielegging wederom toegezonden aan de VROM-inspectie, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Van de VROM-inspectie en de provincie Zuid-Holland is geen reactie ontvangen, waarmee kan worden geconcludeerd dat zij kunnen instemmen met het plan. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan, maar op een aantal punten de waterparagraaf te verhelderen. Zo is het Hoogheemraadschap naast waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder ook de beheerder van de waterkeringen in het plangebied. Tevens wordt het afvalwater naar de zuivering Kortenoord afgevoerd en overtollige oppervlaktewater door gemaal A. Kroes uitgemaal. De opmerkingen zijn verwerkt in hoofdstuk 4.

8. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beschrijving van de financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan onder andere van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien in die gevallen, waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. De te ontwikkelen gronden binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel. De te verhalen exploitatiekosten zijn via de gronduitgifte verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk en is dan ook achterwege gelaten.