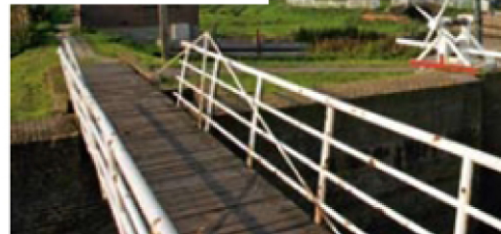
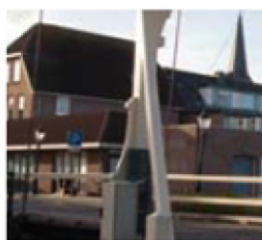
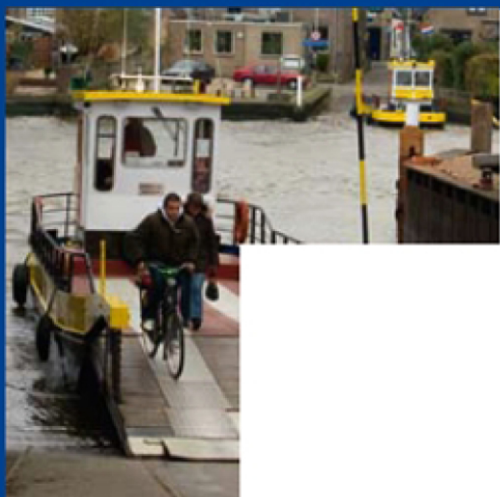




gemeente
Zuidplas

Bestemmingsplan Esse Zoom Laag Vaststelling



Toelichting

bestemmingsplan “Esse Zoom Laag”

Planstatus: vaststelling

Datum: 11 januari 2016

Plan identificatie: NL.IMRO.1892.BpEsseZoomLaag-Va01

Auteur: rord/as

Inhoud

| | |
|--|----|
| 1 Inleiding | 3 |
| 1.1 Doel | 3 |
| 1.2 Bestaande situatie | 3 |
| 1.3 Planbeschrijving | 7 |
| 1.4 Leeswijzer | 10 |
| 2 Beleid | 11 |
| 2.1 Rijksbeleid | 11 |
| 2.2 Provinciaal beleid | 11 |
| 2.3 Regionaal beleid | 14 |
| 2.4 Gemeentelijk beleid | 16 |
| 3 Omgevingsaspecten | 19 |
| 3.1 Inleiding | 19 |
| 3.2 Archeologie en cultuurhistorie | 19 |
| 3.3 Bedrijven en milieuzonering | 20 |
| 3.4 Bodem | 22 |
| 3.5 Externe Veiligheid | 24 |
| 3.6 Duurzaamheid | 28 |
| 3.7 Ecologie | 28 |
| 3.8 Geluid | 29 |
| 3.9 Kabels en leidingen | 35 |
| 3.10 Luchtkwaliteit | 35 |
| 3.11 M.E.R. | 38 |
| 3.12 Verkeer en parkeren | 38 |
| 3.13 Water | 41 |
| 4 Juridische toelichting | 50 |
| 4.1 Algemeen | 50 |
| 4.2 Wijze van bestemmen | 50 |
| 4.3 Inleidende regels | 51 |
| 4.4 Bestemmingsregels | 51 |
| 4.5 Algemene regels | 53 |
| 4.6 Overgangs- en slotregels | 54 |
| 5 Uitvoerbaarheid | 55 |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid | 55 |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 56 |
| Bijlagen | 57 |

1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het doel van dit bestemmingsplan beknopt beschreven. Daarnaast worden zowel de bestaande als de beoogde nieuwe situatie uiteengezet. Tot slot is een korte leeswijzer voor deze toelichting opgenomen.

1.1 Doel

Het primaire doel van bestemmingsplan 'Esse Zoom Laag' is het bieden van een juridisch-planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling van het woongebied Esse Zoom Laag kan worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de reeds bestaande bebouwing aan de Bermweg conserverend bestemd en sluit het bestemmingsplan aan op de gemeentelijke doelstellingen in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen waarbij de belangrijkste doelen zijn:

1. het komen tot uniformiteit in regels en wijze van bestemmen;
2. het verkrijgen van een actuele ruimtelijk-juridische vertaling van de bestaande bebouwing en het gebruik en het mogelijk maken van (kleinschalige) nieuwe ontwikkelingen;
3. het komen tot digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen.

1.2 Bestaande situatie

1.2.1 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied is momenteel het bestemmingsplan "Esse Zoom" van kracht. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel op 4 oktober 2005 vastgesteld.

Daarnaast is binnen het plangebied ten behoeve van de realisatie van een brug over de Ringvaart het wijzigingsplan "Brug Esse Zoom" opgesteld (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas op 7 augustus 2012).

1.2.2 Ligging en begrenzing van het plangebied en de omgeving

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Nieuwerkerk aan den IJssel en wordt begrensd door de bestemmingsplannen Esse Zoom Hoog, Park Essestein, Groene Zoom en Esse-Kleinpolder. Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op de bestaande wijk Esse Laag, terwijl de westzijde grenst aan een klein gedeelte open polder genaamd 'Groene Zoom', tussen Nieuwerkerk aan den IJssel en Capelle aan den IJssel. Aan de noordgrens van het plangebied ligt de Nieuwerkerkse Tocht. Aan de zuidzijde van het plangebied is de Ringvaart gelegen. Ten zuiden hiervan is reeds het wijkdeel Esse Zoom Hoog gerealiseerd (zie figuur 1.1).



Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied

1.2.3 Ruimtelijke karakteristiek

Landschapsstructuur en ruimtelijk beeld

Het landschap van Esse, waarbinnen onderhavig plangebied is gelegen, is de weerslag van een ontwikkelingsgeschiedenis die karakteristiek is voor geheel Nieuwerkerk aan den IJssel. In het plangebied en omgeving is een aantal zeer kenmerkende landschapselementen en landschapspatronen aanwezig. Dit betreft het bovenland, de droogmakerij, Groene Zoom en de bestaande wijken. Genoemde onderdelen worden hierna beschreven (zie figuur 1.2).



Figuur 1.2 Landschapsstructuur en ruimtelijk beeld

Het bovenland

De grote veengebieden die hier lagen zijn in de Middeleeuwen ontgonnen, met onder andere de Hollandsche IJssel en de 's-Gravenweg als ontginningsbasis. De Polder Esse, Gansdorp en Blaardorp is op deze wijze ontstaan. Deze polder heeft nog grotendeels de kenmerkende langgerekte verkaveling met vele sloten. De polder is sinds lang in gebruik als weiland en kassengebied. De 's-Gravenweg is een lineair wegdoorp geworden. Van de oorspronkelijke asymmetrische opbouw met voornamelijk bebouwing (op hogere delen) aan de westzijde is weinig te herkennen als gevolg van de in de twintigste eeuw sterk toegenomen bebouwing aan de oostzijde en de aanleg van de N219 / Schielandweg. De vrijstaande gebouwen, het aanwezige groen en de weg vormen een langgerekt groen bebouwingslint met de sloten als een bijzonder element. De provinciale weg N219 volgt de 's-Gravenweg en ligt op het voormalige spoorwegtracé Rotterdam-Utrecht. Deze weg heeft ruimtelijk weinig met zijn directe omgeving te maken. Dit komt door het gesloten geluidsscherm.

De droogmakerij

Delen van de veengebieden zijn ontgraven en uitgebaggerd voor de veenwinning, waardoor grote plassen ontstonden. De plassen zijn later drooggemalen en ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Ook hierbij is gebruik gemaakt van een relatief langgerekte verkaveling en vele sloten. De bodem bestaat uit veen. Een van deze droogmakerijen is de polder Prins Alexander, waartoe het plangebied behoort evenals het gebied Groene Zoom en de wijken Dorrestein, Parkzoom en Esse Laag. De Ringvaart functioneert als boezem. De vaart ligt hoog boven de diepe Polder Prins Alexander (circa -6 m ten opzichte van NAP) op de rand van de Polder Esse, Gansdorp en Blaardorp (circa -2 m ten opzichte van NAP). Het hoge en brede talud van de vaart is hier over een grote lengte vrij van beplanting en bebouwing. De Bermweg onderaan het talud is vanouds de plek voor de boerderijen. Aan de noordgrens van het plangebied ligt de Nieuwerkerkse Tocht die vanouds onderdeel uitmaakt van de waterstructuur van de polder. Tussen dit water en de spoorlijn Rotterdam-Gouda ligt de begraafplaats met opvallende boombeplanting.

De Groene Zoom

De Groene Zoom is van belang als beoogde groene ruimte met een landelijk karakter en een functie voor recreatie en natuur. Landschappelijk sluit dit gebied aan op de wijk Esse Zoom Laag. In de structuurvisie Groene Zoom is ingezet op het benutten van dit verband. Vanuit het landschap bieden vooral het water, de (toekomstige) toegankelijkheid van de Groene Zoom en de relatieve openheid van het landschap handvatten voor de ordening van de wijk. Deze handvatten zijn de karakteristieke slotenstructuur, de Nieuwerkerkse Tocht, de zichtbaarheid van het water met zachte oever, verbindingen met een mogelijk padennet van de Groene Zoom, doorzichten tussen de Groene Zoom en de wijk Esse Zoom en een goede rand als overgang tussen de wijk en de Groene Zoom.

Bestaande wijken

De wijken Esse en Esse Zoom bestaan uit een hoger gelegen en een lager gelegen gedeelte. Deze worden gescheiden door de Ringvaart. Wat betreft de buitenruimte in de aanpalende wijken is de oost-west liggende singel langs de straten Elbe en Moldau richting het park in Esse Laag van belang voor de ruimtelijke structuur. Hier kan een ruimtelijk en functionele relatie worden gelegd tussen de nieuwe en bestaande woonbuurten van Esse Laag. Het Kerkhofpad is als toegang tot de begraafplaats een opvallend element tussen de bestaande wijk Esse en Esse Zoom. De wijken Esse Hoog en Esse Zoom Hoog hebben buiten de waterlopen geen structuurdragers van belang om op aan te haken. Centraal in de wijk Esse Zoom Hoog, gerealiseerd conform het bestemmingsplan 'Esse Zoom', is een school met appartementen gelegen met daaromheen eengezinswoningen. Er zijn functionele verbindingen aanwezig voor autoverkeer en langzaam verkeer tussen de verschillende wijken.

Structuurbepalende elementen

Samenvattend zijn de volgende landschapselementen van belang om te benutten en te respecteren in de opbouw van de wijk Esse Zoom Laag: de toegang en het beeld van de wijk vanuit Esse Zoom Hoog via de brug over de Ringvaart; de Bermweg; de slotenstructuur, de Nieuwerkerkse Tocht, de zichtbaarheid van water met zachte oevers; de verbindingen en de doorzichten naar de Groene Zoom; de oost-west singel van de wijk Esse Laag. Bij de uitwerking van de plannen wordt hiermee rekening gehouden.

Functionele structuur

Het huidig grondgebruik binnen het plangebied is overwegend agrarisch. Aan de Bermweg zijn nabij het plangebied een tweetal glastuinbouwbedrijven gevestigd en één veehouderij met bijbehorende bedrijfswoningen. Langs de Bermweg zijn nog enkele burgerwoningen gelegen in de vorm van lintbebouwing. Voor zover de open gronden niet voor glastuinbouw worden gebruikt, betreft het hier vooral graslanden. Als bijzondere elementen kunnen nog

worden genoemd de Ringvaart met bijbehorende waterkering die het plangebied scheidt van Esse Zoom Hoog.

Ontsluiting

De nieuwe wijk Esse Zoom Laag wordt primair ontsloten via een brug over de Ringvaart, welke gerealiseerd is op basis van het wijzigingsplan 'Brug Esse Zoom'. De wijk wordt middels deze brug via de Burgemeester van de Lindelaan verknoopt met Esse Zoom Hoog en aangetakt op de Schielandweg / N219.

De Bermweg tussen Nieuwerkerk aan den IJssel en Capelle aan den IJssel functioneert voornamelijk als ontsluiting van de aanliggende percelen van bedrijven en woningen. De weg heeft slechts een beperkte verkeersfunctie en is gecategoriseerd als erftoegangsweg 30 km/uur. De Bermweg vormt een belangrijke route voor langzaam verkeer in de relatie tussen Nieuwerkerk aan den IJssel - Capelle aan den IJssel - Rotterdam.

1.3 Planbeschrijving

1.3.1 Plangeschiedenis van Esse Zoom

In de Structuurvisie die in 2004 is opgesteld door de toenmalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel is de planologische grondslag gelegd voor de ontwikkeling van Esse Zoom en zijn de uitgangspunten voor de hoofdstructuur van de nieuwe wijk beschreven. Op basis hiervan is een ruimtelijke hoofdstructuur voor een groen stedelijk woonmilieu Esse Zoom ontworpen met de volgende uitgangspunten:

- een heldere oriëntatie op de wijk 'bij binnenkomst' vanaf de Scheve Overweg;
- water als sturend element voor de hoofdstructuur en drager van het plan;
- een efficiënt ontworpen hoofdinfrastructuur van de wijk die tevens een heldere oriëntatie biedt op de te realiseren woningen;
- een ruimtelijke en functionele koppeling met bestaand Esse en Groene Zoom door middel van de oost-west georiënteerde langzaam verkeersroute binnen het wijkgroen.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in het bestemmingsplan 'Esse Zoom', waarin middels uitwerkingsverplichtingen de realisatie van de wijkdelen Esse Zoom Hoog en Esse Zoom Laag mogelijk werd gemaakt. Op grond van een uitwerkingsplan dat binnen deze kaders is vastgesteld is het wijkdeel Esse Zoom Hoog in de periode tussen 2007 en 2010 gerealiseerd.

Door onder meer de veranderde marktomstandigheden van de afgelopen jaren liet de realisatie van Esse Zoom Laag echter nog op zich wachten. Vertraging rond de realisatie van de brug tussen Esse Zoom Hoog en Esse Zoom Laag, een beeldkwaliteitplan dat niet langer werkbaar bleek en veranderde inzichten omtrent de planopzet, waardoor de ontwikkeling niet langer binnen de uitwerkingsvoorwaarden past, hebben geleid tot onderhavig bestemmingsplan, waarmee de ontwikkeling van Esse Zoom Laag verder gestalte kan krijgen.

1.3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten Esse Zoom Laag

Hoofdstructuur en programma

Ten behoeve van de ontwikkeling van het woongebied Esse Zoom Laag is door de Stijlgroep een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat als uitgangspunt voor onderhavig bestemmingsplan gehanteerd is.

De structuur van de nieuwe wijk is geënt op het slagenlandschap, met duidelijke lange noord-zuid gerichte lijnen. Haaks op de Ringvaart en de Nieuwerkerkse Tocht wordt het plangebied gestructureerd door bestaande (deels verbrede) waterlopen en groenstructuren. Het stedenbouwkundig plan (zie figuur 1.3) zet verder in op een stevig raamwerk met een

hoofdontsluitingslus vanaf de brug over de Ringvaart, welke de gehele wijk direct of indirect ontsluit.

Aan de ontsluitingslus worden woonvelden in de vorm van 'hofjes' en 'eilanden' gekoppeld, met een grote diversiteit aan woningtypen. In Esse Zoom Laag zullen in totaal maximaal 550 woningen worden gerealiseerd. Naast de circa 112 beoogde sociale woningen worden de overige woningen gerealiseerd in een programmatische verdeling van 10% vrijstaand, 20% halfvrijstaand en 70% rijwoningen. In andersoortige functies wordt in Esse Zoom Laag niet voorzien.



Figuur 1.3 Hoofdstructuur stedenbouwkundig plan (bron: Stijlgroep)

Mobiliteit en parkeren

De haalbaarheid van het plan vanuit het kader van verkeersintensiteiten is reeds in het bestemmingsplan 'Esse Zoom' aangetoond. De hoofdontsluitingslus binnen Esse Zoom Laag takt aan op de Bermweg en leidt via de nieuwe brug over de Ringvaart richting de Schielandweg / N219. Dit is de primaire wijkontsluiting voor autoverkeer. In de zuidwesthoek wordt voorzien in een secundaire ontsluiting op de Bermweg. Voor hulpdiensten kan het fietspad naar de spoortunnel, aan de westzijde van de wijk, als calamiteitenroute worden gebruikt. Bij de inrichting van de woonwijk zal gebruik gemaakt worden van de ontwerprichtlijnen zoals deze zijn opgenomen in de ontwerprichtlijnen duurzaam veilig ASVV 2012 en tevens in de LIOR. De interne wegenstructuur wordt zodanig gedimensioneerd dat het langzaam verkeer veilig van de rijbaan gebruik kan maken.

De fietsroutes vanuit Esse Zoom dienen aan te sluiten op de bestaande fietsverbindingen onder de spoortunnel door naar Dorrestein/Parkzoom, naar Esse en naar de Bermweg. De parkeernorm binnen het plangebied, uitgedrukt in parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers per woning (pp/won), is als volgt:

- Woningen vrijstaand/twee-aaneen: 2,1 pp/woning
- Woningen rij: 1,9 pp/woning
- Woningen sociaal: 1,7 pp/woning

Deze norm wijkt af van het doorgaans gehanteerde beleid binnen de gemeente, maar is eerder reeds voor de ontwikkeling van Esse Zoom Laag overeengekomen. Van deze normering is 0,3 pp/woning bestemd voor bezoekers. Deze dient gesitueerd te zijn in het openbaar gebied. Verder wordt waar mogelijk gestreefd naar parkeren op eigen terrein. Voor het aantal parkeervoorzieningen bij woningen worden de volgende berekeningsaantallen gehanteerd:

| Parkeervoorziening | Theoretisch aantal | Berekeningsaantal | Opmerking |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------|
| Enkele oprit zonder garage | 1 | 0,8 | Oprit min. 5,0 meter diep |
| Lange oprit zonder garage of carport | 2 | 1,0 | |
| Dubbele oprit zonder garage | 2 | 1,7 | Oprit min. 4,5 meter breed |
| Garage zonder oprit (bij woning) | 1 | 0,4 | |
| Garagebox | 1 | 0,5 | |
| Garage met enkele oprit | 2 | 1,0 | Oprit min. 5,0 meter diep |
| Garage met lange oprit | 3 | 1,3 | |
| Garage met dubbele oprit | 3 | 1,8 | Oprit min. 4,5 meter breed |

Voor de bestaande woningen, die conserverend worden bestemd, gelden – in lijn met de gemeentelijke standaarden - de CROW-normen (CROW publicatie 317).

Groen en water

Een viertal bestaande, deels verbrede watergangen tussen de Nieuwerkerkse Tocht en de sloot onder aan de Bermweg bieden structuur aan de wijk en zorgen voor een aaneengesloten waterstelsel. Waar mogelijk wordt binnen het plangebied water gekoppeld aan groen.

Centraal door de ontsluitingslus loopt een ruime groenstrook met een meanderende langzaamverkeersverbinding, die vanaf de hoofdentree van de wijk een lange groene lijn biedt dwars door de nieuwe wijk. Ook langs de noord- en zuidrand van het plangebied zijn groenstroken voorzien, in combinatie met de bestaande watergangen, die voor een natuurlijke overgang zorgen naar Esse Laag (aan de oostzijde) en de Groene Zoom (aan de westzijde). Daarnaast vormt de Ringvaart met de waterkering, die het plangebied Esse Zoom Laag scheidt van het hoger gelegen Esse Zoom Hoog, een belangrijk structurerend groenelement.

Beeldkwaliteit

Esse Zoom Laag is een woonwijk met ongeveer 550 woningen. De wijk zal gefaseerd worden gebouwd in een aantal bouwfases van gemiddeld 30 woningen over een periode van een aantal jaren. Daarom is het stedenbouwkundig plan bewust geen blauwdruk, maar een flexibel stedenbouwkundig plan, dat veranderingen binnen haar contouren kan en moet kunnen aanbieden.

Om te kunnen sturen op kwaliteit en behoud van de geest van het planconcept, heeft de gemeente gekozen voor een beeldregieplan, opgesteld door Stijlgroep (zie bijlage 2 bij de planregels). Anders dan een beeldkwaliteitplan, dat dwingend voorschrijft, beschrijft een beeldregieplan de ambitie, die aan de kwaliteit van een plan is meegegeven. Het beeldregieplan is bedoeld als sturend beleidsdocument voor de gemeente en tegelijkertijd als inspirator richting ontwikkelende partijen en ontwerpers voor de kwaliteit. Het bepaalt het beeld van de hoofdplanstructuur en de verkavelingstypologie van de woonvelden, en geeft richting aan de uitwerking van de woonvelden, de openbare ruimte binnen de woonvelden, de architectuur en de wijze van overgang openbaarprivé.

Het stedenbouwkundig plan en het beeldregieplan zijn in één hand ontwikkeld en laten zich daarmee ook als zodanig lezen. Daarom volgt de indeling van de beeldregie de structuur van het stedenbouwkundig plan: van groot naar klein, van hoofdplanstructuur naar de maat en schaal van de erfafscheiding.

1.3.3 Plan Bermweg 18a

Op het perceel Bermweg 18a is in de huidige situatie een loods gevestigd, die als gevolg van de verkoop van kassen door de eigenaar van het perceel, ten behoeve van het project Esse Zoom Laag, geen functie meer heeft. Deze loods zal worden gesloopt en ter plaatse mag een viertal nieuwe woningen worden gerealiseerd, in vrijstaande of halfvrijstaande vorm. Daartoe wordt voor dit deel van het perceel de bestemming 'Woondoeleinden' opgenomen. De nieuwe kavels zullen niet vanaf de Bermweg, maar via Esse Zoom Laag worden ontsloten.

Op het perceel Bermweg 18a zelf wordt tussen de woningen Bermweg 18 en Bermweg 18a de mogelijkheid geboden een vijfde (vrijstaande) woning op te richten.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en planregels waarin de regels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels het bindende deel van het bestemmingsplan. In deze toelichting worden de keuzes, die in het bestemmingsplan gemaakt zijn, nader gemotiveerd en verantwoord.

In dit hoofdstuk zijn reeds de bestaande situatie en de beoogde planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt vervolgens het vigerende beleid beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt de omgevingsaspecten (milieutechnische onderzoeken, verkeer en parkeren en de waterparagraaf). In hoofdstuk 4 wordt de juridische regeling beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.

2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening (het kleiner worden van de groep jongeren in de bevolkingsopbouw) nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden.

Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet. Verder wordt genoemd het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief de Natura 2000-gebieden.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie ten aanzien van het plangebied

Met de voorgenomen planontwikkeling worden geen nationale ruimtelijke belangen geschaad. Bij deze planontwikkeling is er geen sprake van inbreiding, maar van uitbreiding. De uitbreiding bedraagt circa 550 woningen. Een dergelijke grootschalige ontwikkeling kan niet worden ingepast in de kern Nieuwerkerk aan den IJssel, waardoor enkel uitbreiding aan de rand van de kern kan plaatsvinden. Deze uitbreiding wordt gezien de vraag naar woningen en gezien het feit dat de uitbreiding direct aan de kern grenst, haalbaar geacht (zie ook paragraaf 2.2.2). De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de algehele uitgangspunten de SVIR. De voorgenomen planontwikkeling staat bovendien al sinds ruim 10 jaar op de agenda en is in de diverse beleidsdocumenten opgenomen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. In de visie is het provinciale ruimtelijke ordeningsbeleid en het

mobiliteitsbeleid vastgelegd. Bij de VRM horen: de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma ruimte, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte.

In de VRM staan vier rode draden centraal:

- Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
- Het vergroten van de agglomeratie;
- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het bevorderen van de transitie naar een water en energie-efficiënte samenleving.

Voor de bebouwde ruimte zet de provincie in op een samenhangend, compact en goed bereikbaar, kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie geeft in haar Verordening Ruimte aan dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking toe moeten passen uit het Bro. De provincie heeft daar haar eigen invulling aangegeven in de Verordening. De ladder voor duurzame verstedelijking houdt ten eerste in dat de behoefte van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel regionaal moeten worden afgestemd en dat deze in principe binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) stedelijk gerealiseerd moet worden. Indien de ontwikkeling niet binnen BSD gerealiseerd kan worden door middel van herstructureren, transformeren of verdichten, dient aangetoond te worden dat de locatie buiten BSD multimodaal ontsloten is. Het aanbod aan vervoersmodaliteiten op een locatie bepaalt de meest duurzame locatie buiten BSD. In paragraaf 2.2.2 wordt nader invulling gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavige planontwikkeling.

Programma ruimte

Het programma ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

Programma mobiliteit

In het programma mobiliteit staan de ambities en de provinciale belangen. Het programma mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de visie. Het kan hierdoor bijvoorbeeld in samenhang met een nieuw collegeprogramma, elke vier jaar worden geactualiseerd. Daarbij wordt verbinding gelegd met de verschillende uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen zoals deze al bestaan voor mobiliteit.

2.2.2 Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte 2014 is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld. De Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) is verankerd in de Verordening Ruimte 2014. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen voor ontwikkelingen in het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Onderhavige planlocatie ligt niet binnen het BSD. Derhalve dient voor Esse Zoom Laag de Ladder voor duurzame verstedelijking wel te worden doorlopen.

Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking

Voor toetsing aan de ladder dienen er drie stappen te worden doorlopen, te weten:

1. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
2. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of

3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Ad. 1. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van het woningbouwprogramma waarover door de regio Midden-Holland met de provincie bestuurlijke afspraken zijn gemaakt. Bij brief de dato 24 april 2014 heeft het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland ingestemd met de door de regio Midden-Holland overgelegde resultaten van de doorontwikkelde Regionale Agenda Wonen, te weten de jaarlijkse monitor woningbouw Midden-Holland, de regionale projectenlijst woningbouw en het regionaal afwegingskader woningbouw, ter verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 2, eerste en tweede lid, van de Verordening Ruimte 2012. In deze brief (zie bijlage 1) is vermeld dat plannen die overeenstemmen met de doorontwikkelde Regionale Agenda Wonen voldoen aan de op basis van de Verordening ruimte 2012 gestelde vereiste verantwoording van de behoefte en regionale afstemming als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Bij brief d.d. 3 november 2015 (zie eveneens bijlage 1) heeft het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland de Regio Midden-Holland bevestigd ook in te kunnen stemmen met het geactualiseerde woningbouwprogramma voor blok 1 (2015-2024) van de Regionale Agenda Wonen Plus.

Onderhavig plan voor Esse Zoom Laag is in de regionale projectenlijst woningbouw opgenomen. Bij brief van 25 september 2014 (zie bijlage 2) heeft het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland daarnaast te kennen gegeven dat door aanvaarding van de regionale woonvisie de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in de Verordening ruimte 2014 is doorlopen.

Ad. 2. Voor de ontwikkeling van circa 550 woningen in een divers woningbouwprogramma zijn binnen het bestaande dorpsgebied van Nieuwerkerk aan den IJssel geen geschikte locaties aanwezig. De omvang en het aantal van inbreidings- en herstructureringslocaties is te gering om het gewenste aantal woningen te realiseren.

Ad. 3. Esse Zoom Laag ligt, via de Van de Lindelaan en de nieuwe brug over de Ringvaart, goed ontsloten vanaf de N219. De locatie is op korte afstand gelegen van OV (trein en bus). Esse Zoom Laag heeft diverse aansluitingen naar de bestaande kern van Nieuwerkerk aan den IJssel voor voetgangers en fietsers (i). De locatie grenst aan het bestaande dorpsgebied van Nieuwerkerk aan den IJssel. Op de kwaliteitskaart is het gebied aangeduid als veen(weide)gebied en stads- of dorpsrand. Richtlijnen voor het veen(weide)gebied zijn onder meer het bewaren van diversiteit aan verkavelingspatronen, waarbij lengtesloten beeldbepalend zijn en worden behouden. Ontwikkelingen dienen rekening te houden met het behoud van kenmerkende landschapselementen. Ontwikkelingen dragen ook bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dienen bij te dragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Daarmee is bij het ontwerp en de ontwikkeling van Esse Zoom Laag rekening gehouden (ii). In het Programma Ruimte is de locatie opgenomen op de kaart waar woningbouwlocaties groter dan 3 hectare zijn aangegeven. Het programma Ruimte voorziet hiermee in de realisatie van Esse Zoom Laag (iii).

Conclusie ten aanzien van het plangebied

De ontwikkeling van circa 550 woningen in Esse Zoom Laag voorziet in een woningbouwbehoefte die regionaal is afgestemd en is aangemerkt als woningbouwlocatie van meer dan 3 hectare in het Programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Tevens is de ontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Gezien het voorgaande vormen de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte geen belemmering voor de haalbaarheid van de voorgenomen planontwikkeling.

2.2.3 Monitor Ruimte 2012

In de periode 2010-2011 is in Zuid-Holland ruim 70 procent van de woningbouwopgave tot stand gebracht. Momenteel overlegt de provincie met de regio's over verlaging van de woningbouwprogramma's. Nieuwerkerk aan den IJssel (gemeente Zuidplas) valt in de regio Midden-Holland. Het potentiële planaanbod voor de periode 2010-2019 laat bij ongewijzigde programma's een ondercapaciteit zien voor de regio Midden-Holland. In de regio's Goeree-Overflakkee en de Hoeksche Waard geldt een overcapaciteit. Ondercapaciteit betekent dat de vraag naar woningen nog steeds aanwezig is. Hierdoor is de bouw van nieuwe woningen nog steeds wenselijk.

Conclusie ten aanzien van het plangebied

Gezien het bovenstaande draagt de bouw van circa 550 woningen bij aan de ondercapaciteit in de regio Midden-Holland.

2.2.4 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)

De CHS (provincie Zuid Holland, 2002) biedt een overzicht in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. Daartoe zijn de belangrijkste archeologische, historisch-landschappelijke en historisch-stedenbouwkundige structuren, patronen en terreinen op kaart gezet en gewaardeerd. De provincie heeft met de CHS een onderlegger willen verschaffen voor een integraal - in samenhang met overige beleidsvoornemens - en gebiedsgericht monumentenbeleid. Op deze kaart zijn de historisch waardevolle structuren en gebieden in drie kwaliteitsniveaus aangegeven: zeer hoge waarde, hoge waarde of redelijke hoge waarde. De waarde wordt bepaald door een beoordeling op gaafheid, samenhang (tussen de samenstellende onderdelen van een structuur) en zeldzaamheid binnen de provincie.

Conclusie ten aanzien van het plangebied

Een klein gedeelte van het plangebied is op de CHS aangewezen als een gebied met een redelijke tot grote kans op archeologische sporen. Hier wordt in paragraaf 3.2 verder op ingegaan.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie (ISV) en Intergemeentelijk Structuurplan (ISP)

Nadat het kabinet het voornemen heeft uitgesproken om het bestaande restrictieve beleid voor de Zuidplaspolder te wijzigen door de grens van het Groene Hart aan te passen, wordt verstedelijking van dit gebied in principe ook planologisch mogelijk gemaakt. De interregionale Structuurvisie is de langetermijnvisie en geeft antwoord op de vraag in welke mate en onder welke voorwaarden de driehoek Rotterdam - Zoetermeer - Gouda (RZG) in het algemeen en de Zuidplaspolder in het bijzonder van kleur kunnen verschieten. De ISV bevat:

- een programma in verschillende bandbreedtes en tijdshorizonnen (2010-2020-2030);
- een ruimtelijke hoofdstructuur die aangeeft hoe het gebied van de Zuidplaspolder wordt aangesloten op zijn omgeving;

- de financiële consequenties op hoofdlijnen met betrekking tot de hoofdverkeersinfrastructuur en de basiswaterstructuur;
- de projecten die randvoorwaardelijk zijn voor de ontwikkeling van het gebied.

Aan de orde is een verstedelijkingsopgave binnen de driehoek van de Zuidvleugel die ook zijn effect zal hebben op het omliggende, met name stedelijk gebied van de gehele Zuidvleugel. In principe zal een belangrijk deel van de verstedelijkingsopgave (50%) van de Zuidvleugel in bestaand stedelijk gebied moeten worden gerealiseerd. Daarmee is de opgave in de driehoek, ook wat betreft woonmilieudifferentiatie en mogelijkheden tot verdichting, complementair aan en programmatisch verbonden met het stedelijk gebied van de Zuidvleugel. De versterking van grootschalige recreatieve functies, het tegengaan van verrommeling in het gebied en het benutten van de mogelijkheden van een efficiënter en zo mogelijk meervoudig ruimtegebruik zijn ook onderdeel van de opgave. Het gebied moet ontwikkeld worden tot een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam deel van de (Zuidvleugel van de) Randstad en tevens een natuurlijke grens met het Groene Hart vormen. De uitdaging is om op een zorgvuldige manier om te gaan met de ontwikkeling van het gebied, zodat ook daadwerkelijk een kwalitatief waardevol gebied kan ontstaan.

De tijdshorizon van het project driehoek RZG Zuidplaspolder is de periode 2010 - 2030, maar een aantal ingrepen heeft een veel langer effect. Aan de orde is een geleidelijk, gestuurd lange termijn ontwikkelingsproces, waarbij op het juiste moment de kansen moeten worden gegrepen die zich in aard en omvang van het ruimtegebruik voordoen.

Voor de uitwerking van de opgave RZG geldt een aantal uitgangspunten:

- werken met bandbreedtes voor het programma;
- aansluiten bij de lagenbenadering van de Nota Ruimte;
- voorinvesteringen in landschappelijke en infrastructurele kwaliteiten (structuur);
- flexibele lange termijn aanpak;
- ontwikkelingsplanologie.

De opgaven voor groen en water, infrastructuur, woningbouw, bedrijventerreinen en glastuinbouw zijn voor de driehoek RZG beschreven in het opgavendocument. Deze opgave is in 2008 herijkt via de Nota Koersbepaling Zuidplas. Samengevat gaat het om:

- 7.000 woningen tot 2020 en additioneel 8.000 woningen na 2020;
- 150 tot 350 hectare bedrijventerrein;
- 200 hectare netto extra glas.

Ruimte voor verandering in de Zuidplaspolder

De plannen voor de driehoek en de Zuidplaspolder vragen om veel ruimte. Het kleigebied leent zich het best voor alle vormen van verstedelijking (bedrijven, glastuinbouw, woningen). Het restveengebied biedt mogelijkheden voor ontwikkeling van natte natuurgebieden en ruimte voor waterberging. Het overgangsgebied tussen klei, katteklei en veen leent zich met een vast waterpeil voor een hoogwaardig en waterrijk milieu, waarin diverse bebouwde woonmilieus kunnen worden gemaakt.

Transformatie-oppervlakte (hectaren)

| | |
|----------------------------------|--------------|
| nieuw woonwerkgebied dorps | 550 |
| nieuw woonwerkgebied stedelijk | 353 |
| dun wonen | 500 |
| nieuw bedrijventerrein (bruto) | 439 |
| nieuw glastuinbouwgebied (bruto) | 400 |
| totaal | 2.242 |

Conclusie ten aanzien van het plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour van Nieuwerkerk aan den IJssel. De voorgenomen bouw van maximaal 550 woningen speelt hier op in en maakt daarbij gebruik van het eigen specifieke karakter van het plangebied.

Gezien het voorgaande past de bebouwing binnen de ruimtelijke en volkshuisvestelijke kaders van het ISP 2007.

2.3.2 Regionale Agenda Wonen

In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2013 – 2019 (RAW) hebben de gemeenten van het Intergemeentelijk samenwerkingsorgaan Midden-Holland (ISMH) vastgelegd hoe zij vorm willen geven aan de samenwerking rond wonen.

Bij de totstandkoming en uitvoering van de agenda is de vitaliteit van de regio een sterke drijfveer. De gemeenten willen met elkaar een vitale regio kunnen blijven vormen en daarbij is een evenwichtige bevolkingsopbouw gewenst. Dat is nodig om voorzieningen en bedrijvigheid in de regio te kunnen vasthouden, en om een goede sociale structuur te behouden waarin inwoners met elkaar bijdragen aan een vitale samenleving. Het bieden van een goede huisvestingsmogelijkheden is een belangrijke voorwaarde voor een vitale regio.

De samenwerkende gemeenten willen met de Regionale Agenda Wonen vooral vanuit een kwaliteitsambitie de regio Midden-Holland positioneren ten opzichte van omliggende regio's en gemeenten. De Agenda bouwt voort op de verkenning van de woningmarkt in Midden-Holland en de samenhang van de woningmarkt tussen de verschillende gemeenten in deze regio. De Regionale Agenda Wonen Midden-Holland is begin 2013 vastgesteld door de gemeenten met de opdracht aan de colleges van burgemeester en wethouders om de Agenda door te ontwikkelen naar een regionale woonvisie. Die doorontwikkeling is nodig om met de Regionale Agenda Wonen te kunnen voldoen aan de bepalingen van de provinciale Verordening Ruimte. Dat houdt in dat de Regionale Agenda Wonen na de doorontwikkeling kan fungeren als kader om woningbouwplannen in bestemmingsplannen voldoende en passend juridisch te kunnen verantwoorden.

Op 24 april 2014 heeft de provincie laten weten aan het ISMH dat de provincie de notitie 'actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma' en de bijlagen als kader aanvaardt voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen conform artikel 2, lid 1 en 2, van de Verordening Ruimte 2012. In november 2015 heeft de provincie dit nogmaals bestendigd door ook de actualisatie van het woningbouwprogramma te aanvaarden (zie bijlage 1).

Conclusie ten aanzien van het plangebied

De ontwikkeling van Esse Zoom Laag is opgenomen in de doorontwikkelde Regionale Agenda Wonen. De samenwerkende gemeenten gaan er in deze Agenda vanuit dat een kleiner en beter gedoseerd programma dan voorheen werd voorzien beter haalbaar is en dus een reëler beeld schetst van de woningbouwproductie tot en met 2019. Onnodige concurrentie tussen projecten wordt zo veel mogelijk voorkomen. Voorliggende ontwikkeling past dan ook binnen het regionale beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Zuidplas 2030

De Structuurvisie Zuidplas 2030, vastgesteld op 27 november 2012, is een kader voor de gebieds- en ruimtelijke opgaven die Zuidplas in de komende decennia wil realiseren. De gemeente Zuidplas wil een gemeente zijn van springlevende dorpen en buurtschappen, waar volop ruimte is voor bedrijvigheid en daarnaast met aantrekkelijke recreatiemogelijkheden in

een groene omgeving. Dit alles met een goede bereikbaarheid en oog voor milieu en duurzaamheid.

In de structuurvisie is het plangebied aangegeven als 'dorp of buurtschap toekomstig', met de volgende toelichting: *Om te voldoen aan de woonvraag van de eigen inwoners, wordt aan de zuidzijde van Nieuwerkerk aan den IJssel een nieuwe woonwijk ontwikkeld. Essezoom-laag maakt met circa 600 nieuwe woningen deel uit van de wijk Esse. Deze wijk kent een aantal maatschappelijke voorzieningen.*

Dit bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader om deze voorziene ontwikkeling mogelijk te maken en past derhalve binnen de kaders van de structuurvisie.

2.4.2 Mobiliteitsvisie Zuidplas

In de Mobiliteitsvisie Zuidplas, vastgesteld door de raad van Zuidplas op 12 mei 2015, wordt beschreven welke ontwikkelingen van belang zijn voor verkeer en vervoer in de gemeente Zuidplas en moet de lijnen uitzetten voor het beleid voor de komende jaren.

Voor Esse Zoom Laag geldt dat de ontsluiting, in navolging van het reeds gerealiseerde Esse Zoom Hoog, loopt via de aansluiting N219 – 's-Gravenweg (Scheve Overweg) die met het oog op de verkeersgroei als gevolg van die ontwikkeling, in 2014 is omgebouwd tot turbotronde. De wijk Esse Zoom is op die manier direct ontsloten op de hoofdwegstructuur, zonder dat routes door verblijfsgebied ontstaan.

Esse Zoom is een aandachtsgebied voor wat betreft bereikbaarheid voor openbaar vervoer. In de planuitwerking is daarom rekening gehouden met langzaamverkeersverbindingen naar de OV-haltes.

2.4.3 Nota Parkeernormen

Op 5 november 2013 heeft de gemeente Zuidplas de Nota Parkeernormen vastgesteld. De gemeente wil de toenemende vraag naar parkeergelegenheid op zodanige wijze faciliteren dat de kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft en de bereikbaarheid van de dorpen kan worden gewaarborgd.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van groot belang dat er een oplossing wordt gecreëerd voor het parkeervraagstuk. Parkeernormen zijn instrumenteel in het behouden van evenwicht tussen vraag en aanbod van parkeerplaatsen. In paragraaf 1.3 is reeds aandacht geschonken aan de geldende parkeernormen voor Esse Zoom Laag.

2.4.4 Woonvisie

Op 30 november 2011 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke visie op wonen vastgesteld, de visie op hoofdlijnen: "Wonen in de dorpen van de gemeente Zuidplas". Het behoud en versterken van de dorpen is hierin het uitgangspunt. Leidraad in de woonvisie is de variant "autonoom +", waarbij autonome groei van de dorpen als ondergrens wordt gehanteerd. De woningmarktrapportage die ten grondslag ligt aan de woonvisie, laat zien dat in Nieuwerkerk aan den IJssel een tekort is aan woningen op de korte en op de lange termijn. Woningbouw om te voorzien in de eigen behoefte van de bewoners van Nieuwerkerk aan den IJssel is daarom gewenst om zodoende deze bewoners voor Nieuwerkerk aan den IJssel op de korte en de lange termijn vast te houden. De gefaseerde realisatie van de woningen zal hieraan bijdragen en ook daarom vooral voorzien in de eigen woningbehoefte in Nieuwerkerk aan den IJssel.

In Nieuwerkerk aan den IJssel is een behoefte aan een diversiteit aan type woningen.

Binnen dit plan zal de nadruk liggen op grondgebonden woningen. Ook zullen binnen dit plan sociale woningen worden gebouwd. Dit is in overeenstemming met de Regionale Agenda Wonen waarin specifieke aandacht wordt gevraagd voor de woningbehoefte van de lage inkomens. Deze Regionale Agenda Wonen is op 11 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Gezien het voorgaande sluit de voorgenomen gefaseerde ontwikkeling van maximaal 550 woningen aan op de woonvisie en de overige hierboven genoemde doelstellingen en worden de voorgenomen ontwikkelingen haalbaar geacht.

2.4.5 Welstandsnota Zuidplas

Op 3 juni 2015 is de Welstandsnota Zuidplas 2015 in werking getreden. De nota bevat twee welstandsniveaus. Structuur bepalende elementen, landschappelijk waardevolle gebieden en historische dorpskernen worden nadrukkelijk beschermd c.q. gestuurd met een zwaar welstandsregime.

De rest van het grondgebied van Zuidplas, ook Essezoom Laag, is welstandsvrij.

Dat wil niet zeggen dat er geen voorwaarden aan de te realiseren kwaliteit worden gesteld. Ontwikkelgebieden als Essezoom Laag worden met een beeldkwaliteitdocument gerealiseerd. In dit geval geeft het beeldregieplan (bijlage 2 bij de planregels) het kader weer waarbinnen de kwaliteit gestalte dient te krijgen. Dit beeldkwaliteitdocument is een toevoeging aan de welstandsnota en wordt als bijlage daarin opgenomen.

Conclusie ten aanzien van het plangebied

De voorgenomen planontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk beleid.

3 Omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

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

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

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

De gemeente Zuidplas heeft per 23 november 2010 vastgesteld beleid. Aan de hand van de hiervan onderdeel uitmakende archeologische verwachtingen- en beleidskaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Een onderzoekverplichting geldt voor gebieden met een zeer hoge, hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting. Bij de evaluatie van de beleidsadvieskaart is op 23 juli 2013 besloten dat er geen onderzoekverplichting meer geldt voor gebieden met een lage archeologische verwachting.

3.2.2 Onderzoek

Binnen onderhavig bestemmingsplangebied zijn tot op heden geen archeologische resten bekend. In het plangebied komen zeer hoge en hoge archeologische verwachtingswaarden voor (figuur 3.1). Op basis van de beleidsadvieskaart is dit vertaald in de volgende onderzoeksverplichtingen bij verstoring van de bodem:

- Zeer hoge archeologische verwachting: archeologisch onderzoek is verplicht bij plangebieden met een oppervlak gelijk of groter dan 50 m² en bodemingrepen vanaf 0,3 m beneden maaiveld.
- Hoge archeologische verwachting: archeologisch onderzoek is verplicht bij ontwikkelingen met een verstoringsoppervlak gelijk of groter dan 100 m² en bodemingrepen vanaf 0,3 m beneden maaiveld.

De hoge archeologische verwachting is gebaseerd op het voorkomen van een fossiele stroomrug in de ondergrond. Voor de zandige en kleiige afzettingen ervan geldt een hoge archeologische verwachting. Uit aanvullend onderzoek ten behoeve van de actualisatie van het gemeentelijk archeologiebeleid blijkt inmiddels dat de afzettingen van deze rug dieper liggen dan 3 m onder het maaiveld. Geadviseerd wordt dan ook deze verwachting te handhaven maar de vrijstellingsdiepte te verruimen van 0,3 m naar 3 m onder het maaiveld. Dit is vertaald in artikel 10 van de regels ('Waarde – Archeologie hoge verwachting').



Figuur 3.1: archeologische waarden in het plangebied

3.2.3 Conclusie ten aanzien van het plangebied

Voor de verschillende onderzoekplichten zijn in het bestemmingsplan dubbelbestemmingen opgenomen en in bijbehorende regels is de onderzoeksplicht opgenomen. Er zijn geen beperkingen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

3.3.1 Wet- en regelgeving

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

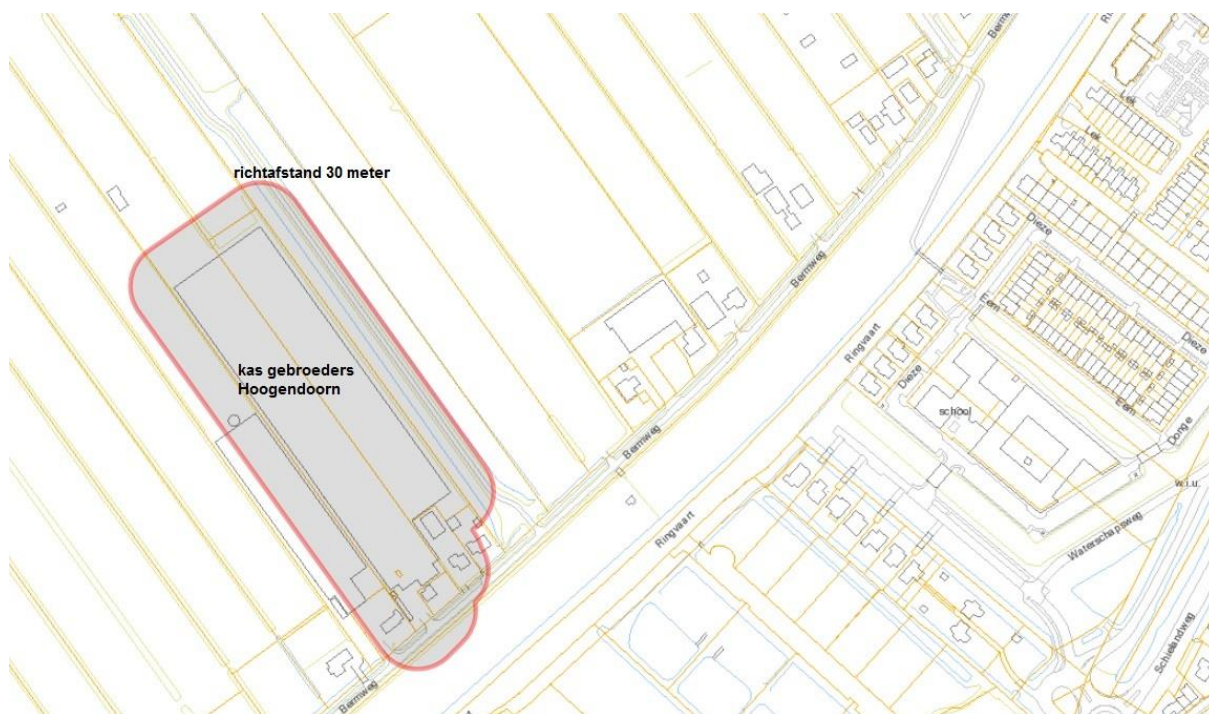
Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, het Activiteitenbesluit milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG,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

3.3.2 Onderzoek

Nabij het plangebied zijn de volgende bedrijven aanwezig die mogelijk van invloed zijn op het plangebied:

- De gebroeders Hoogendoorn, Bermweg 16c hebben een glastuinbouwbedrijf, de richtafstand tot dit bedrijf is 30 meter, deze contour ligt net over de rand van het

ontwikkelgebied van Esse Zoom Laag. Binnen deze zone is geen bouwvlak opgenomen op de verbeelding. Voor het ontwikkelgebied is dit bedrijf derhalve niet van beperkende invloed, de woningbouwontwikkeling, ook op het perceel Bermweg 18a, ligt verder van het bedrijf af (zie figuur 3.2). Het bestemmingsplan kan aldus worden vastgesteld.



Figuur 3.2: Gebroeders Hoogendoorn, rode lijn betreft de 30 meter richtafstand.

- Orchideeën centrum De Wilg VOF, Bermweg 16b is eveneens een glastuinbouwbedrijf. Ook voor dit bedrijf is een richtafstand van 30 meter van toepassing, het bedrijf ligt echter op een afstand van circa 90 meter tot de rand van het plangebied Esse Zoom Laag en heeft derhalve geen invloed op de beoogde ontwikkeling. De afstand tot het ontwikkelgebied Bermweg 18a is nog groter, derhalve heeft dit bedrijf ook geen invloed op deze ontwikkeling.
- S.O.S. Verwarming V.O.F., Bermweg 20 is een installatiebedrijf. Het bedrijf valt voor de beoordeling van de richtafstand onder de categorie “aannemersbedrijven met werkplaats”, het bruto vloeroppervlak van de bedrijfsopstallen en de buitenruimte van het bedrijf is kleiner dan 1.000m², het bedrijf valt onder categorie 2. De afstand tot het plangebied Esse Zoom Laag is ruim 30 meter, hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Het installatiebedrijf is kleinschalig en beperkt zich tot de opslagloods van circa 320m². Er worden ter plekke geen werkzaamheden uitgevoerd. Gezien de beperkte omvang en daarmee beperkte impact op de omgeving wordt het bedrijf in het plan opgenomen met een specifieke aanduiding binnen een woonbestemming. Hiermee wordt de bedrijfsvoering beperkt tot de bestaande loods, uitbreiding hiervan is niet mogelijk. De bestaande woning Bermweg 18a blijft ten opzichte van dit bedrijf de dichtstbijzijnde woning, deze woning is en blijft maatgevend voor de bedrijfsvoering.

3.3.3 Conclusie ten aanzien van het plangebied

De nabijgelegen bedrijven worden niet in hun mogelijkheden beperkt door het vaststellen van het bestemmingsplan Esse Zoom Laag. Tevens is in het plangebied Esse Zoom Laag en de locatie Bermweg 18a sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het bestemmingsplan kan derhalve worden vastgesteld.

3.4 Bodem

3.4.1 Wet- en regelgeving

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

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

- ◆ Niet saneren
Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.
- ◆ Saneren
Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Midden - Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding. Na goedkeuring 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 geval van ernstige bodemverontreiniging die spoedeisend is (art. 6.2. c. Wabo).

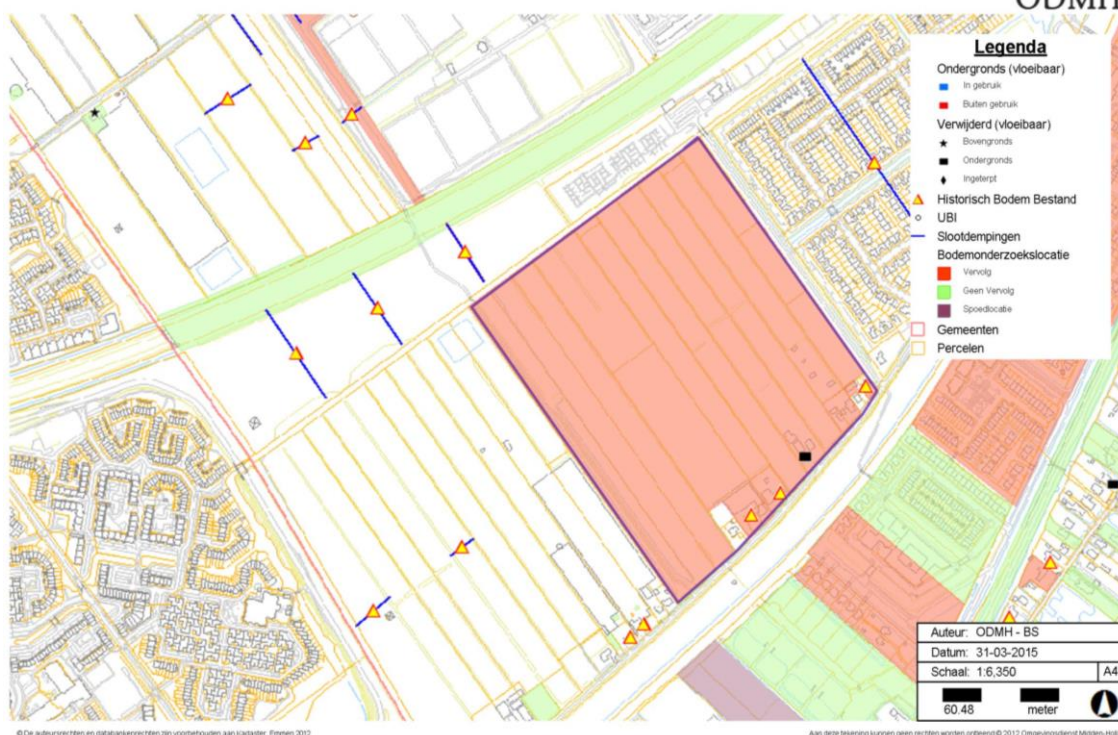
Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig 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.

3.4.2 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;
- ◆ Ondergronds tanks;
- ◆ (Sloot)dempingen (Bio-s);
- ◆ Bodemonderzoekslocaties;
- ◆ Bodemkwaliteitskaart en grondstromenbeleid.

Het gehele deel van het plangebied dat wordt ontwikkeld is onderzocht. Hieruit blijkt dat een deel van het gebied geschikt is en een deel van het gebied nog niet geschikt is voor de beoogde ontwikkeling omdat er in de bodem verontreinigingen zijn aangetroffen.



Figuur 3.3: Bodeminformatiekaart

Op de ontwikkelpercelen binnen het plangebied is ten behoeve van de ruimtelijke procedure voldoende bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de percelen die in het verleden zijn onderzocht is een actualiserend historisch onderzoek uitgevoerd. Voor het perceel Bermweg 18a is inmiddels ook een historisch onderzoek uitgevoerd. Uit het (actualiserend) historisch onderzoek (CSO, kenmerk 14M1193, d.d. 28 november 2014; zie bijlage 3) blijkt dat er voor delen van het plangebied nader onderzoek dient te worden uitgevoerd. Op een aantal percelen zijn bijvoorbeeld asbestverdachte (plaat)materialen waargenomen. Het nader onderzoek is in 2015 uitgevoerd door Lievense CSO, kenmerk 15M1080.RAP001 d.d. 14 juli 2015. In september 2015 is gestart met de saneringswerkzaamheden, gebaseerd op de uitkomsten van het nader onderzoek. Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan waren de saneringswerkzaamheden nog niet afgerond; derhalve is het plangebied op figuur 3.3 nog rood gekleurd. In december 2015 zijn de saneringswerkzaamheden afgerond. De gronden zijn daarmee geschikt gemaakt voor de bouw van de woningen.

Voor de percelen die conserverend worden bestemd is, op basis van de bodemgegevens die beschikbaar zijn bij de Omgevingsdienst Midden-Holland, de bodemkwaliteit geschikt voor het huidige gebruik. Wanneer er ontwikkelingen op de percelen plaatsvinden, hierbij valt te denken aan het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen of werkzaamheden op of in de bodem, is het mogelijk dat er (vervolg) onderzoek en/of eventuele sanerende handelingen dienen plaats te vinden. Er behoeft voor deze ruimtelijke procedure geen onderzoek te worden uitgevoerd.

3.4.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Voor de ruimtelijke procedure is het plangebied voldoende onderzocht, de saneringskosten zijn meegenomen in de grondexploitatie.

Het aspect bodem staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.5 Externe Veiligheid

3.5.1 Kader / wetgeving

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)* en de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)* vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met de risico's van gevaarlijke stoffen. In het kader van externe veiligheid moet elke nieuwe ontwikkeling nabij een activiteit met gevaarlijke stoffen worden getoetst aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder worden deze twee begrippen nader toegelicht.

Plaatsgebonden risico (PR)

Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een afstand voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). De kans om dodelijk getroffen te worden door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag maximaal 1 op de miljoen (10^{-6}) per jaar bedragen. Het plaatsgebonden risico (PR) heeft tot doel te komen tot een uniform beschermingsniveau voor de individuele burger. Binnen de PR 10^{-6} afstand mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van het soort risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet het groepsrisico (GR) worden onderzocht. Dit is de kans per jaar 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 indicatieve 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 dit onderzoek is de "Visie Externe Veiligheid" van de gemeente Zuidplas betrokken, welke in de raadsvergadering van 19 april 2011 is vastgesteld.

3.5.2 Onderzoek

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan 'Esse Zoom Laag', inclusief de ontwikkeling aan de Bermweg 18a, is onderzocht of er risicobronnen binnen of nabij het plangebied (in casu het gehele plangebied van het bestemmingsplan inclusief alle ontwikkelingen hierbinnen) zijn gelegen die hierop van invloed zijn. Mogelijke risicobronnen zijn bedrijven (inrichtingen), waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor)wegen en buisleidingen.

Inrichtingen

Nabij het plangebied zijn de volgende EV relevante inrichtingen gelegen (zie tabel 3.1).

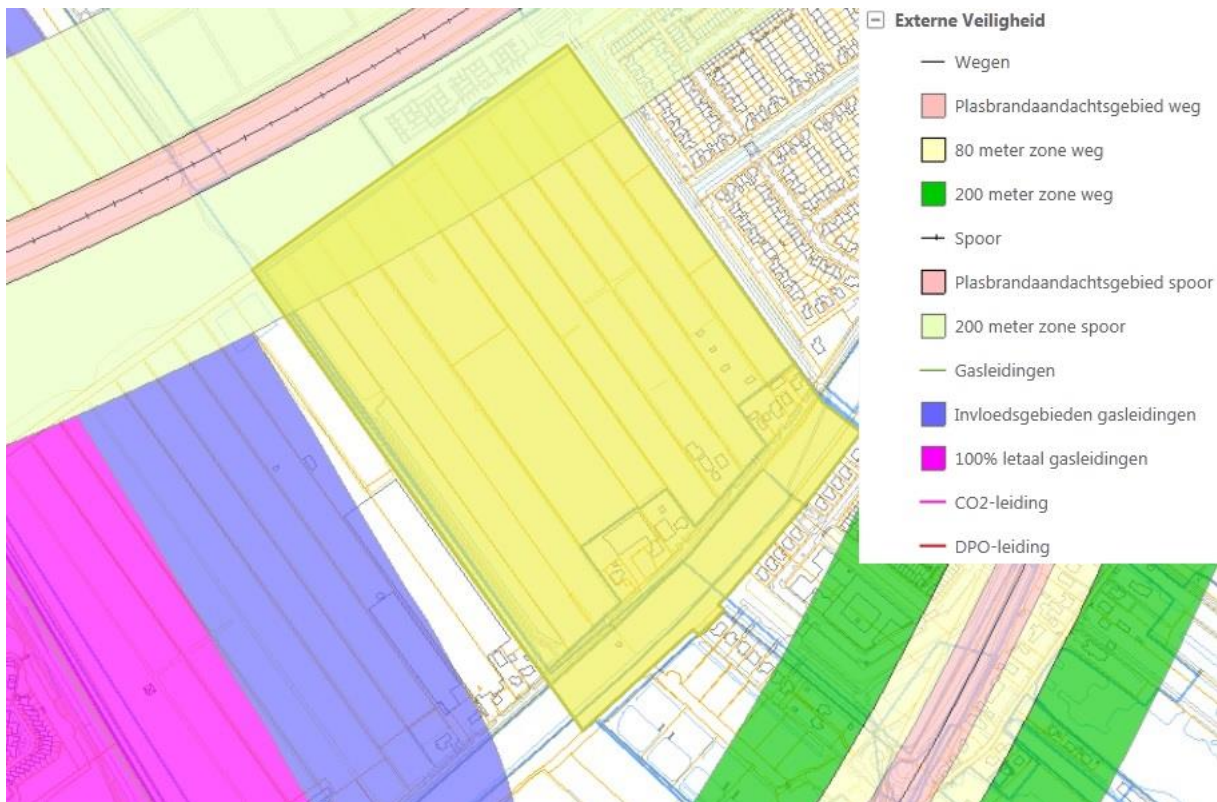
| ID | Bedrijfsnaam | Adres | Soort bedrijf | Aard risico | PR 10 ⁶ (mtr.) | Invloedsgebied GR | Afstand tot plangebied (mtr) |
|----|--------------|-----------------|---------------|-------------|---------------------------|-------------------|------------------------------|
| 1. | Polderbad | Iersestraat 15 | zwembad | toxisch | | n.v.t. | 500 |
| 2. | SH Autolease | 's-Gravenweg 18 | propaantank | explosie | 10 | n.v.t. | 410 |

Tabel 3.1: EV-relevante bedrijven

Wettelijk gezien moeten alleen bedrijven die zijn aangewezen in het Bevi getoetst worden aan de risico's voor de omgeving. Beide inrichtingen vallen niet onder het Bevi. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn in tabel 3.1 de bedrijven die niet onder het Bevi vallen toch opgenomen. Deze hebben echter geen beperkende invloed op de voorgenumen planontwikkeling.

Transport over de weg

Nabij het plangebied zijn de A20 en N219 gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd (zie figuur 3.4).



Figuur 3.4: Zones externe veiligheid (plangebied is aangeduid in geel)

A20

Op 1.420 meter ten noordwesten van het plangebied is de A20 gelegen. Voor ruimtelijke plannen op meer dan 200 meter afstand van de A20 zijn het plaatsgebonden risico en groepsrisico geen item. Op een dergelijke afstand speelt alleen het toxisch scenario. Zoals in de Visie EV van Zuidplas is weergegeven moet bij nieuwbouw worden overwogen om deze uit te voeren met afschakelbare ventilatie (met één druk op de knop), zodat toxisch gas niet naar binnen kan worden gezogen.

N219

Op 230 meter ten zuidoosten van het plangebied is de N219 gelegen. Voor ruimtelijke plannen op meer dan 200 meter afstand van de N219 zijn het plaatsgebonden risico en groepsrisico geen item. Uit de tellingen die in 2008 zijn uitgevoerd blijkt dat er over N219 geen toxische stoffen worden vervoerd. Derhalve is deze weg voor dit plangebied niet relevant.

Transport over het spoor

Ten noordwesten van het plangebied is het spoor Rotterdam – Gouda gelegen. Over dit spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit traject valt onder het Basisnet Spoor. De kortste afstand tot het plangebied bedraagt ongeveer 100 meter (zie figuur 3.4). Het plangebied is dus voor een deel binnen 200 meter van het spoor gelegen. Deze zone van 200 meter is relevant omdat in deze zone de belangrijkste effecten optreden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. De personendichtheid in deze zone is bepalend voor het groepsrisico. In de circulaire RNVGS is aangegeven dat er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik gesteld hoeven te worden voor het gebied op meer dan 200 meter afstand van een route. In de Visie EV van Zuidplas is voor de zone buiten 200 meter aangegeven dat alleen het toxisch scenario relevant is. Bij nieuwbouw moet worden overwogen om deze uit te voeren met afschakelbare ventilatie (met één druk op de knop), zodat toxisch gas niet naar binnen kan worden gezogen.

Omdat het plan gedeeltelijk binnen 200 meter van het spoor is gelegen is deze situatie nader beschouwd.

Vooruitlopend op de definitieve regelgeving in april 2015 (Besluit transport externe veiligheid) is de tabel Basisnet spoor toegevoegd aan de circulaire RNVGS. Uit deze tabel blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} ter hoogte van het plangebied 1 meter bedraagt (traject 33: Rotterdam Blijdorp – Gouda). Gezien de afstand van het spoor tot het plangebied vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor het plangebied.

Uit de berekeningen in het kader van het Basisnet spoor (zie figuur 2 in bijlage 4) blijkt dat het groepsrisico ter hoogte van Nieuwerkerk aan den IJssel in de huidige situatie (situatie 2011) onder de oriëntatiewaarde is gelegen (het groepsrisico is ter hoogte van het plangebied kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde).

Voor het Basisnet spoor zijn door de gemeente destijds (2009/2010) de reeds bekende ruimtelijke ontwikkelingen doorgegeven om te worden meegenomen in de berekeningen. Esse Zoom Laag is hierbij ook doorgegeven. De gegevens die zijn gebruikt voor de Basisnet spoor berekeningen zijn weergegeven in de zogenaamde 'Basisnetviewer spoor'. In figuur 3 in bijlage 4 is een uitsnede weergegeven uit deze 'Basisnetviewer spoor' ter hoogte van het plangebied (weergegeven met nr. 36). Voor gebied 36 zijn in de volgende gegevens ingevoerd:

- Type bebouwing: *Woonbebouwing*;
- Aantal mensen overdag (8.00 – 18.00 uur): 1196
- Aantal mensen 's nachts (18.00 – 8.00 uur): 1709

Voor het inventariseren van personendichtheden wordt standaard uitgegaan van 2,4 personen per woning¹. Bij 550 woningen betekent dat: 1320 personen in de nacht en 660 personen overdag (standaard 50% aanwezigheid overdag). Conclusie is dat voor de berekeningen Basisnet spoor ruim voldoende personen zijn meegenomen wat betreft het plangebied. Wel moet het groepsrisico conform het Bevt worden verantwoord. Deze verantwoording is uitgewerkt in bijlage 4 'Verantwoording Groepsrisico'.

Transport per buisleiding

Ten zuidwesten van het plangebied is op de gemeentegrens met Capelle aan den IJssel de gasleiding A518 gelegen. (zie figuur 3.4). De specificaties van deze gasleiding zijn in tabel 3.2 weergegeven.

| Leiding | Diameter (inch) | Druk (bar) | Belemmeringenstrook | PR 10 ⁻⁶ (mtr.) | Invloedsgebied GR (meter) |
|---------|-----------------|------------|---------------------|----------------------------|---------------------------|
| A 518 | 30 | 66 | 5 | 0 | 380 |

Tabel 3.2: Leidinggegevens hogedruk aardgasleiding A518

Het plangebied is op 420 meter afstand van deze gasleiding gelegen. Deze gasleiding is dus niet relevant voor het plangebied.

Transport over het water

Nabij het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

3.5.3 Verantwoording Groepsrisico

In bijlage 4 is de verantwoording Groepsrisico opgenomen. Uit deze verantwoording blijkt dat er maatregelen dienen te worden getroffen.

Ter beperking van het groepsrisico worden door de gemeente Zuidplas de volgende maatregelen getroffen:

- ◆ Realisatie calamiteitenroute voor hulpdiensten via Warmoezenierspad onder het spoor door;
- ◆ Realisatie ontsluiting voor langzaam verkeer op naast gelegen wijk 'Esse' (geschikt voor hulpdiensten);
- ◆ Bereikbaarheid en bluswatervoorziening binnen het plangebied worden conform praktijkrichtlijnen Brandweer uitgevoerd;
- ◆ Woningen worden uitgevoerd met mechanische ventilatie die in geval van calamiteiten kan worden uitgeschakeld, zodat toxisch gas, na uitschakeling, niet naar binnen kan worden gezogen;
- ◆ Binnen de zone 200 meter vanaf het spoor worden "zeer kwetsbare groepen" uitgesloten door middel van een aanduiding en bijbehorende planregels.

3.5.3 Conclusie

Er is een verantwoording groepsrisico opgesteld, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, is het groepsrisico aanvaardbaar. Het aspect externe veiligheid staat, met inachtneming van de maatregelen in het kader van het groepsrisico, het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

¹ 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' VROM, versie 1.0, nov. 2007 (tabel 16.2)

3.6 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden.

Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. In dit besluit is voor nieuwbouw van woningen de EnergiePrestatieNormering (EPN) opgenomen. De EPN houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de EnergiePrestatieCoefficient (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen zodoende EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden. De EPC voor woningen is in 2015 aangescherpt naar 0,4 en in 2020 moeten woningen energieneutraal zijn (EPC van 0).

Voor de geplande woningen geldt, dat deze minimaal moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie. Het treffen van een verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid en energie zal door de initiatiefnemer zelf worden bepaald.

3.7 Ecologie

3.7.1 Wet- en regelgeving

Om natuurwaarden in Nederland te beschermen geldt een viertal landelijke wetten en beleidsplannen: de *Flora- en Faunawet*, de *Natuurbeschermingswet 1998*, het *Natuurbeleidsplan 1990* en de *Nota Ruimte* met daarin de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Daarnaast geldt provinciaal beleid, te weten: *Structuurvisie Provincie Zuid-Holland; natuurbeheerplan 2014 en Provinciaal Compensatiebeginsel 2013*.

De handreiking bestemmingsplan en natuurwetgeving (ministerie EZ, 2011) geeft aan dat: "gemeenten op grond van de *Wro* rekening moeten houden met een goede ruimtelijke ordening". Dat betekent op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel dat er rekening moet worden gehouden met doorwerking van het nationaal en provinciaal natuurbeleid en 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 oriënterend veldbezoek) te worden vastgesteld of:

- ♦ Er een overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing *Flora- en faunawet*);
- ♦ Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing *Natuurbeschermingswet*) en gevolgen voor beschermde 'kenmerken en waarden' van de EHS.

3.7.2 Onderzoek

Voor het bestemmingsplan is een verkennend ecologisch onderzoek (quickscan+voortoets) uitgevoerd. Dit is uitgevoerd door de ODMH op 29 januari 2014 en 16 oktober 2014 op de ontwikkellocatie Esse Zoom Laag, inclusief de locatie Bermweg 18a. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 5. In oktober en november 2014 is soortgericht onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van (strikt) beschermde vissen, rugstreeppad en platte schijfhoren. De werkwijze en resultaten van dat onderzoek zijn opgenomen in bijlage 6. In de periode januari 2015 - maart 2015 is soortgericht onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen

van steenuil in en om het plangebied. De werkwijze en de resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 7.

Op basis van het soortgericht onderzoek in het najaar van 2014 is het voorkomen van de beschermde kleine modderkruiper aangetoond. Het voorkomen van de andere (strikte) beschermde soorten en functies is uitgesloten op basis van het onderzoek uit 2014.

Ten aanzien van de beschermde kleine modderkruiper is het noodzakelijk dat de werkzaamheden in watergangen worden uitgevoerd conform een door het bevoegd gezag goedgekeurde gedragscode (zie bijlage 8). Een ontheffing is in dat geval niet noodzakelijk.

Uit het soortgericht onderzoek naar het voorkomen van de steenuil is gebleken dat de eerder aangetroffen braakballen afkomstig zijn van een exemplaar zonder vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied en/of de omgeving. Door het ontbreken van een vaste rust- en/of verblijfplaats vormt het plangebied geen onderdeel van een functionele leefomgeving die bescherming geniet onder de Flora- en faunawet. Een ontheffing voor deze soort is derhalve niet noodzakelijk.

De vestiging van de rugstreeppad wordt voorkomen door het treffen van mitigerende maatregelen. Deze maatregelen bestaan uit het plaatsen van amfibieën werende schermen tijdens de gehele realisatieperiode werkzaamheden (inclusief ophogingswerkzaamheden). Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient verstoring van broedende vogels voorkomen te worden. Bij uitvoering van de werkzaamheden geldt ook de algemene zorgplicht. Ecologie staat de wijziging van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.7.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Het aspect ecologie staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg. Voor de uitvoering dient gebruik te worden gemaakt van het opgestelde werkprotocol voor de modderkruiper en dient de vestiging van de rugstreeppad te worden voorkomen. Tevens geldt de algemene zorgplicht.

3.8 Geluid

3.8.1 Industrielawaai

Op grond van artikel 40 van de Wgh kunnen industrieterreinen een zone hebben. In of nabij het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is géén industrieterrein gelegen met een zone op grond van artikel 40 Wgh. Het aspect Industrielawaai is derhalve niet van toepassing voor dit bestemmingsplan.

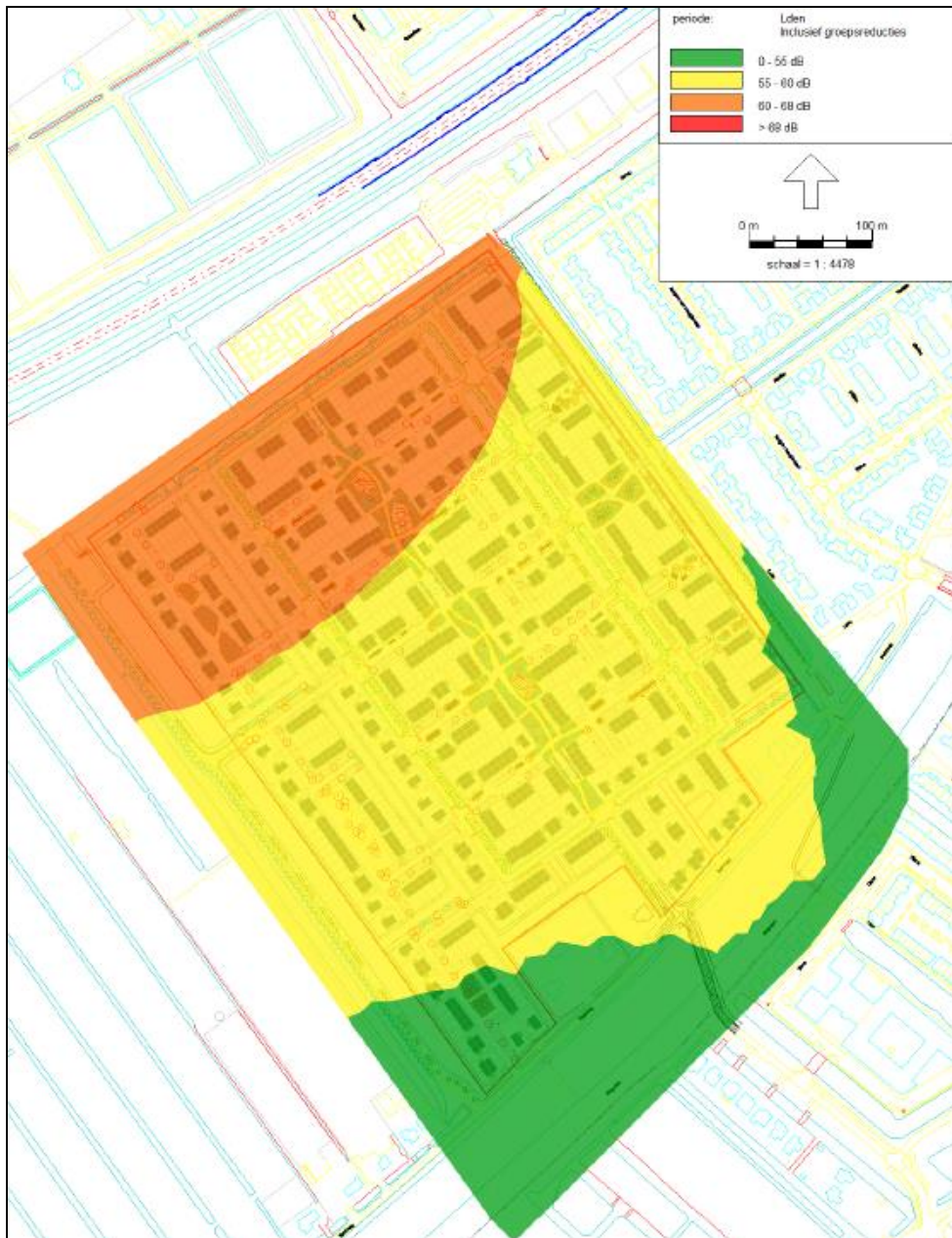
3.8.2 Railverkeer

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 1 Wgh hebben spoorwegen een zone, deze is weergegeven op een krachtens artikel 1.3 en 1.4 van het Besluit geluidhinder (Bgh) vastgestelde kaart. Binnen deze zone dient te worden getoetst aan de normen. De zonebreedte is op het naast het plangebied gelegen traject Gouda-Rotterdam 600 meter, deze ligt over het plangebied.

Onderzoek

Voor het spoorwegtraject Gouda-Rotterdam is berekend wat de geluidsbelasting op het onderzoeksgebied is. Er zijn geen andere relevante spoorwegtrajecten voor dit onderzoeksgebied. De rekenresultaten zijn weergegeven middels contouren.



Figuur 3.5: Geluidscontouren ten gevolge van de spoorweg Gouda-Rotterdam

Uit figuur 3.5 blijkt dat voor een deel van het plangebied de geluidsbelasting lager of gelijk is aan 55 dB (de voorkeursgrenswaarde). Voor een groot deel van het plangebied bedraagt de geluidsbelasting tussen 55 - 60 dB (geel). Een kleiner gedeelte van het plangebied ondervindt een geluidsbelasting tussen 60 - 68 dB. Het betreffen poldercontouren, waarbij geen rekening is gehouden met de afschermende werking van eerstelijns bebouwing.

Het hogere waardenonderzoek is uitgevoerd door de Omgevingsdienst Midden-Holland (nummer 2015100690; zie bijlage 10), hieruit blijkt dat het financieel doelmatig is om geluiddempers of een geluidscherm te plaatsen. Er is gekozen voor het plaatsen van een geluidscherm van 2 meter hoogte. Binnen het aanpalende bestemmingsplan 'Parkzoom', zoals vastgesteld d.d. 14 mei 2013, is dit geluidscherm mogelijk gemaakt. De ontwerp hogere waarde beschikking ligt tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage. Als voorwaarde is opgenomen dat eerst het geluidscherm wordt gerealiseerd en dan pas de

woningen (die binnen de contour zijn gelegen). Een afwijking hiervan is alleen mogelijk voor de tijdelijke situatie dat het scherm er nog niet is.

3.8.3 Wegverkeerslawaai

Wet- en regelgeving

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

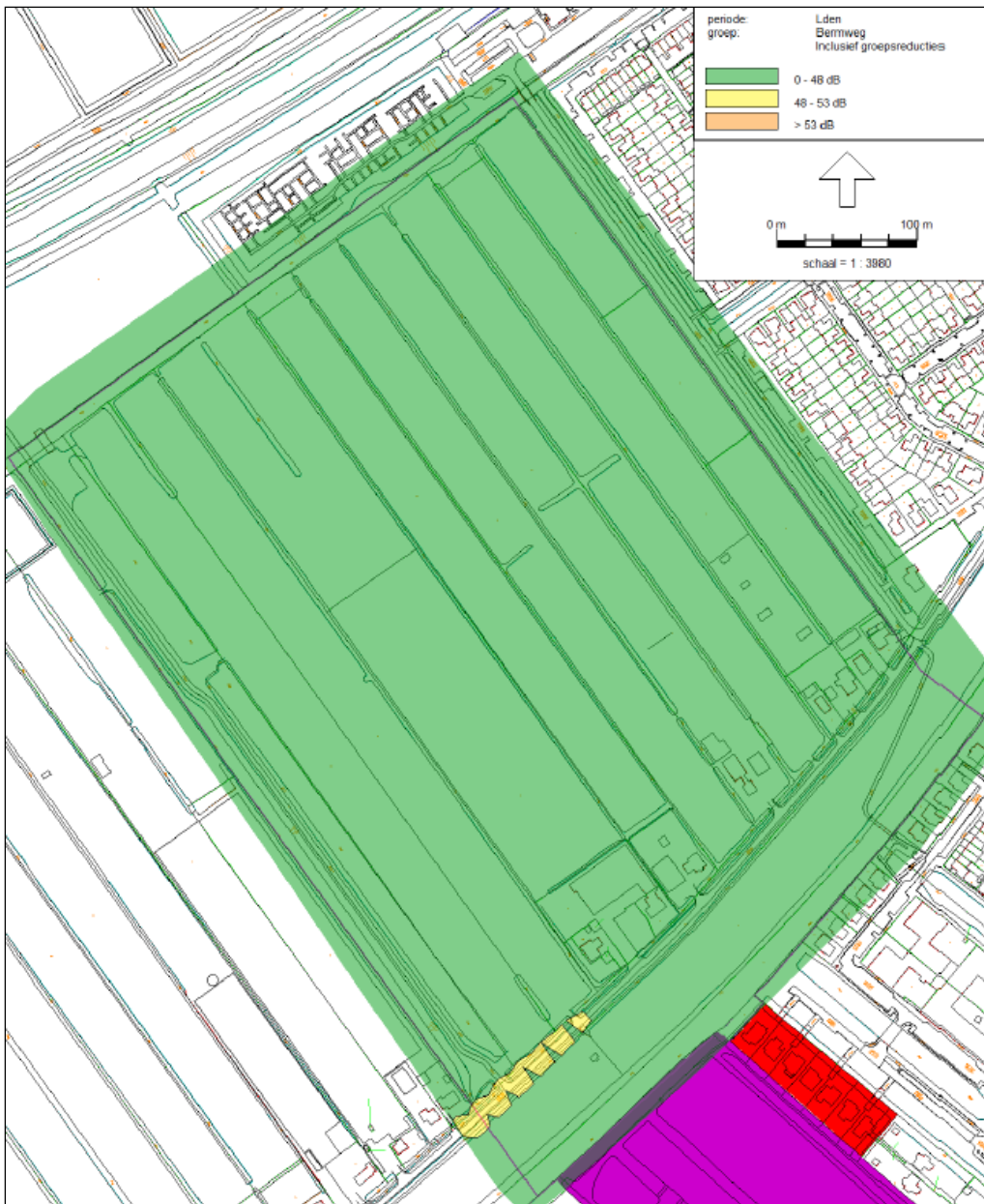
1. nieuwe infrastructuur;
2. nieuwe geluidgevoelige functies.

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

Onderzoek

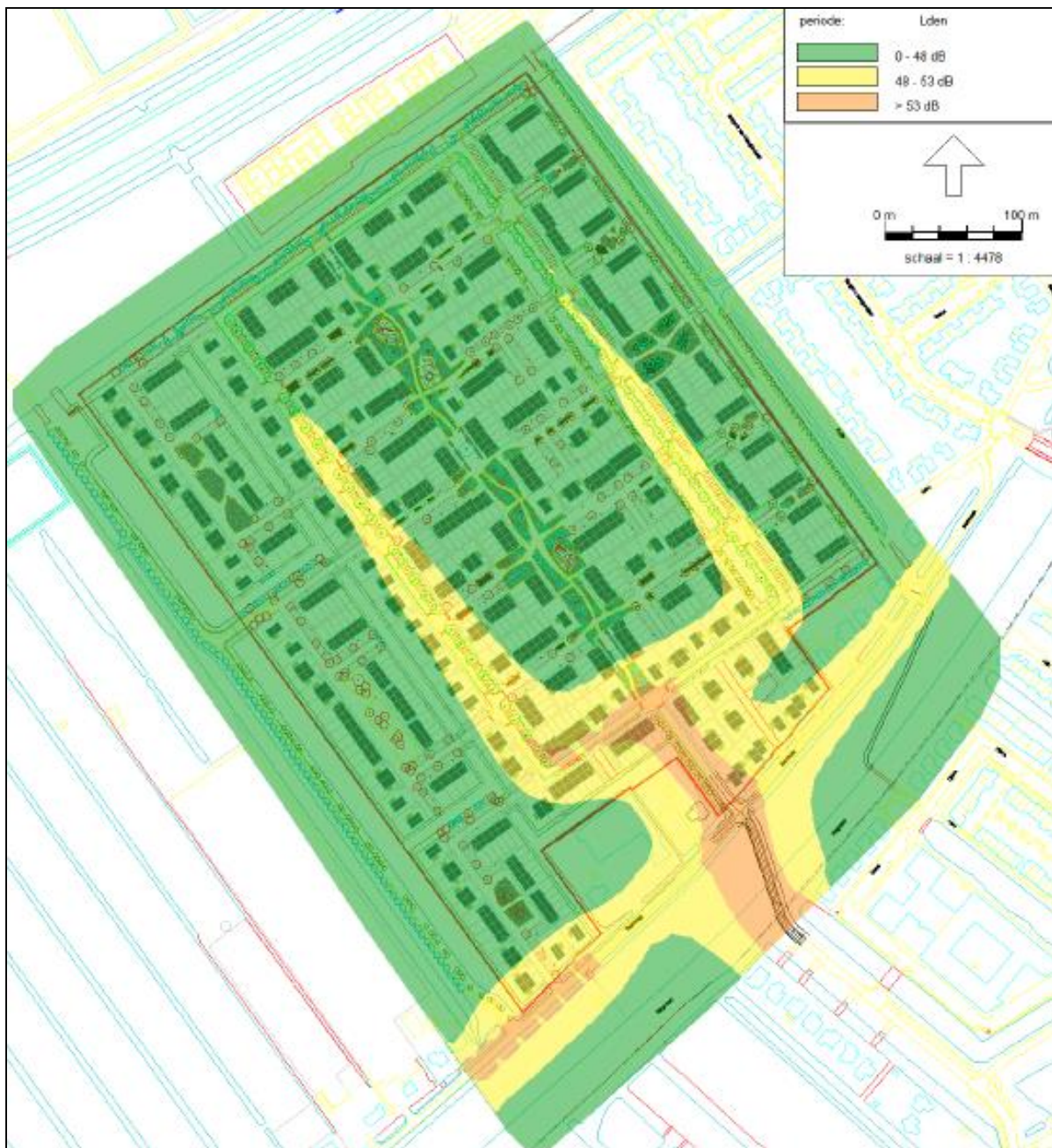
Effecten binnen het plangebied

Het plangebied is in het zuiden gelegen in de zone van een weg, als bedoeld in de Wgh. Alle overige wegen in en nabij het plangebied hebben een maximum snelheid van 30 km/uur. De Bermweg ten westen van Bermweg 18 heeft een maximum snelheid van 60 km/uur. Er is onderzocht wat de invloed van deze gezoneerde weg is op het plangebied. Daarnaast is in het kader van een goed woon- en leefklimaat onderzoek gedaan naar de cumulatieve geluidbelasting als gevolg van de 60 km/uur weg en de 30 km/uur wegen in en nabij het plangebied. Er is uitgegaan van 550 woningen die elk 5 verkeersbewegingen veroorzaken. Het totaal aantal verkeersbewegingen komt hiermee op 2.750 bewegingen per etmaal. Het plangebied wordt ontsloten met één weg via de Burgemeester van de Lindelaan. Het verkeer dat vanuit Esse Zoom Laag over de Bermweg gaat is te verwaarlozen.



Figuur 3.6: Geluidscontour ten gevolge van de zoneringsplichtige deel van de Bermweg incl. aftrek conform art. 110g Wgh

Uit figuur 3.6 blijkt dat het plangebied kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In onderstaande figuur wordt de cumulatieve geluidsbelasting weergegeven als gevolg van de 60 km/u weg en de 30 km/uur wegen in en nabij het plangebied exclusief aftrek art. 110g Wgh.



Figuur 3.7: Geluidscontouren ten gevolge van de wegen voor het jaar 2025 inclusief ontwikkeling

Uit figuur 3.7 blijkt dat voor een groot deel van het plangebied de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Alleen op korte afstand van wegen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Bij de nieuw te bouwen eerstelijns bebouwing langs de hoogst belaste wegen in het plangebied wordt voor een geluidluwe gevel en buitenruimte gezorgd, zodat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Geluidsbelasting door toename verkeer

Berekend is de geluidsbelasting van de Burgemeester van de Lindelaan ter hoogte van de bestaande dichtstbijzijnde woningen gelegen aan de Burgemeester van de Lindelaan 7, de 's Gravenweg 54 en de Dieze 57.

Er zijn twee situaties doorgerekend:

- De verkeersaantrekkende werking van het plan;
- en de autonome situatie (zonder planontwikkeling).

Als peiljaar is 2015 aangehouden. Er is gerekend op een hoogte van 7,5 meter boven maaiveld. De geluidsbelastingen zijn berekend exclusief aftrek op grond van art. 110g Wgh.

Ter plaatse van de woningen gelegen aan de Burgemeester van de Lindelaan 7, de 's Gravenweg 54 en de Dieze 7 bedraagt de geluidsbelasting ten gevolge van de toename van het verkeer respectievelijk 51, 50 en 51 dB. In de autonome situatie bedraagt de geluidsbelasting respectievelijk 46, 46 en 46 dB.

In tabel 3.3 zijn de resultaten samengevat van beide situaties.

| Waarneempunt | L _{den} in dB jaar 2015 | | |
|--|--------------------------------------|--|--|
| | Autonome situatie excl. ontwikkeling | Verkeerstoename ontwikkeling excl. autonome situatie | Verkeerstoename ontwikkeling incl. autonome situatie |
| Woning Burg. van de Lindelaan 7 Wnh=7,5 m | 46 | 50 | 51 |
| Woning 's Gravenweg 54 Wnh=7,5 m | 46 | 50 | 50 |
| Woning Dieze 57 Wnh=7,5 m | 46 | 49 | 51 |

Tabel 3.3: rekenresultaten effect verkeerstoename op de woningen langs de Burgemeester van de Lindelaan

De geluidsbelasting zal op de bestaande woningen door de ontwikkeling worden verhoogd met respectievelijk 5, 4 en 5 dB. Een verhoging van 5 dB is een behoorlijke geluidstoename. Hoewel het geluid toeneemt is de totale akoestische geluidsbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking als acceptabel te benoemen. De bestaande woningen die buiten het plangebied langs de ontsluitingsweg zijn gelegen zijn allemaal recentelijk gebouwde woningen. Hier kan uitgegaan worden van een minimale geluidwering van de gevels van 20 dB. Het geluidsniveau in de woningen zal hiermee 30 dB of lager bedragen, waardoor er sprake is van een acceptabele geluidsbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van de ontsluitingsweg.

Geluidsbelasting op Bermweg 18 tot en met 28

Berekend is de geluidsbelasting van de wijkwegen ter hoogte van de bestaande dichtstbijzijnde woningen gelegen aan de Bermweg 18 tot en met 28. Er is gerekend op een hoogte van 4,5 meter boven maaiveld aangezien deze bestaande woningen uit twee woonlagen bestaan. De geluidsbelastingen zijn berekend exclusief aftrek op grond van art. 110g Wgh.

De geluidsbelasting op de gevels van de woningen wordt weergegeven in onderstaande tabel 3.4.

| Waarneempunt | L _{den} in dB jaar 2015 |
|--------------|----------------------------------|
| | Verkeerstoename ontwikkeling |
| Bermweg 18 | 39 |
| Bermweg 18a | 41 |
| Bermweg 20 | 49 |
| Bermweg 24 | 42 |
| Bermweg 26 | 41 |
| Bermweg 28 | 40 |
| Bermweg 30 | 38 |

Tabel 3.4: rekenresultaten effect verkeerstoename op de woningen aan de Bermweg

De geluidsbelasting zal op de bestaande woningen door de ontwikkeling ten hoogste 49 dB bedragen. De bestaande woningen die langs de Bermweg zijn gelegen zijn reeds langer bestaande woningen. Hier kan uitgegaan worden van een minimale geluidwering van de gevels van 15 dB. Het geluidsniveau in de woningen zal hiermee 35 dB of lager bedragen, waardoor er sprake is van een acceptabele geluidsbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van de ontsluitingsweg en de wijkwegen van het plangebied.

3.8.4 Conclusie ten aanzien van het plangebied

Industrielawaai is voor het plangebied niet relevant.

Ten aanzien van railverkeerslawaai worden hogere waarden vastgesteld voor de woningen die een geluidbelasting van meer dan 55 dB hebben. Tevens wordt voor de bouw van de woningen een 2 meter hoog geluidscherm opgericht langs het spoor. Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan wordt een ontwerpbeschikking hogere waarden ter inzage gelegd. Voor wegverkeerslawaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

3.9 Kabels en leidingen

3.9.1 Kader

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straatpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

3.9.2 Conclusie ten aanzien van het plangebied

Straatpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke liggen niet in het plangebied. Het aspect kabels en leidingen vormt hiermee geen belemmering voor de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen.

3.10 Luchtkwaliteit

3.10.1 Wet- en regelgeving

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

Titel 5.21 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: *Wet luchtkwaliteit*), het *Besluit niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen)* en het *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)* bevatten grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in onderstaande tabel 3.5. Voor NO₂ geldt dat pas vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

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

Tabel 3.5: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijk plan of project doorgang kan vinden indien het project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarde, de luchtkwaliteit verbetert of gelijk blijft, een project Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdraagt of het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Regeling NIBM

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

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

3.10.2 Onderzoek

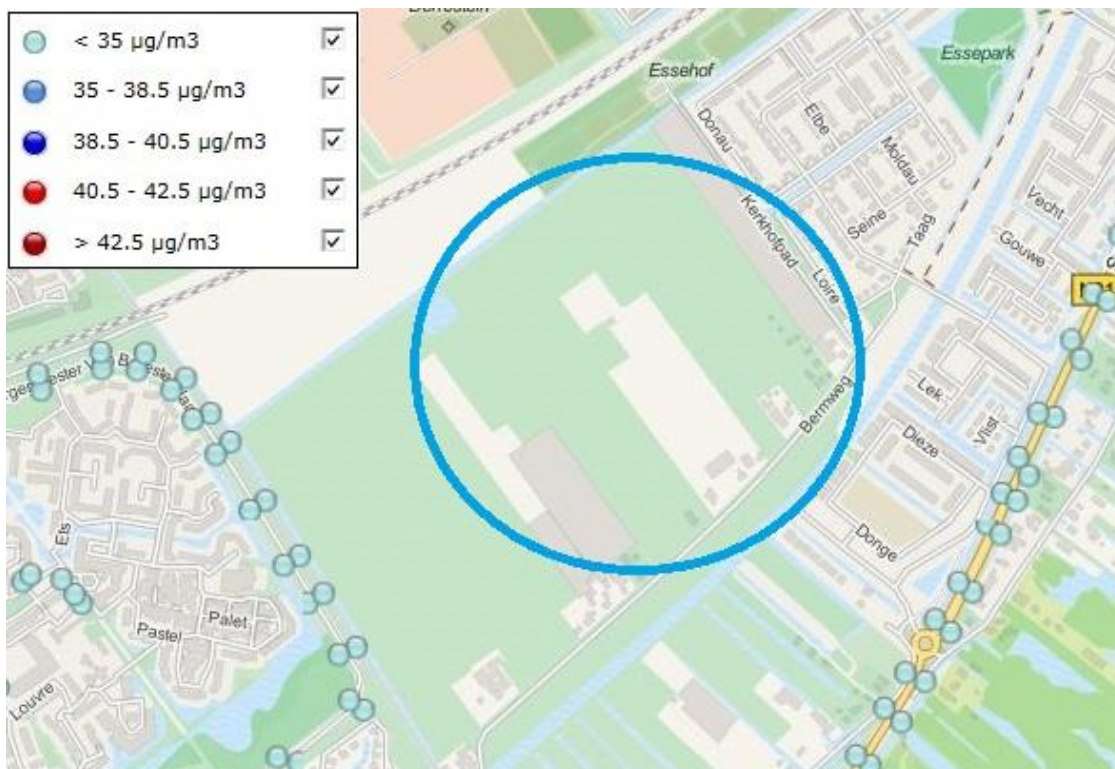
In onderhavig plangebied worden circa 550 woningen gerealiseerd (Esse Zoom Laag en Bermweg 18a) en het gebied wordt ontsloten met een ontsluitingsweg. Hiermee valt het plan onder de regeling NIBM.

Binnen 2 kilometer van het plangebied vinden geen andere significante ontwikkelingen plaats, derhalve is er geen sprake van cumulatieve effecten.

Om een indruk van de concentraties NO₂ en PM₁₀ te geven is gekeken in de Monitoringstool 2013. Dit ter toetsing of voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat voor de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 3.8: NO₂ concentratie huidige situatie



Figuur 3.9: PM₁₀ concentratie huidige situatie

Uit de Monitoringstool (figuren 3.8 en 3.9) blijkt dat de concentraties NO₂ en PM₁₀ in de huidige situatie ver onder de grenswaarden liggen. Langs de meest drukke weg in de omgeving N219 ligt de concentratie van NO₂ op ca. 25 µg/m³ en van PM₁₀ op respectievelijk 23 µg/m³. De realisatie van de nieuwe woningen zou tot een NIBM-verslechtering van de

luchtkwaliteit leiden (een toename van de concentraties NO₂ en PM₁₀ met maximum 1,2 µg/m³). Hieruit volgt dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3.10.3 Conclusie ten aanzien van het plangebied

Het plan draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit. Er is tevens geen sprake van cumulatie met andere projecten. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Aldus staat het aspect luchtkwaliteit het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.11 M.E.R.

3.11.1 Kader

Het ontwikkelen van een woongebied voor 550 woningen is een activiteit die valt onder categorie D.11.2 in bijlage 1 van het Besluit M.e.r, maar ligt qua omvang van het project beneden de drempelwaarde van D12. Voor een dergelijk besluit of plan moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Hierin wordt onderzocht of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. 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.

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 bijlage 9).

3.11.2 Conclusie ten aanzien van het plan

Bij de woningbouw ontwikkeling van 550 woningen in het plangebied Esse Zoom Laag en Bermweg 18a 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.

3.12 Verkeer en parkeren

3.12.1 Kader

In de paragrafen 2.2.3, 2.4.2 en 2.4.3 is reeds aandacht geschonken aan diverse beleidsdocumenten betreffende de aspecten verkeer en parkeren (onder meer Stedenbaanplus, Mobiliteitsvisie en Nota Parkeernormen). In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de verkeerssituatie binnen en rond het plangebied.

3.12.2 Ontsluitingsstructuur

Autoverkeer

Voor Esse Zoom Laag geldt dat de ontsluiting, in navolging van het reeds gerealiseerde Esse Zoom Hoog, loopt via de aansluiting N219 – 's-Gravenweg (Scheve Overweg) die met het oog op de verkeersgroei als gevolg van die ontwikkeling, in 2014 is omgebouwd tot turboronde. De wijk Esse Zoom is op die manier direct ontsloten op de hoofdwegstructuur, zonder dat routes door verblijfsgebied ontstaan.

Bij de ruimtelijke opzet is de helderheid van de interne ontsluitingsstructuur een belangrijk uitgangspunt. Met de interne ontsluitingslus wordt de wijk helder en efficiënt ontsloten. De

ruimtelijke hoofdstructuur kent hiermee een eenvoudige doorlopende ontsluitingsweg die aansluit op de brug over de Ringvaart. In het plangebied zijn alleen erftoegangswegen geprojecteerd.

Langzaam verkeer

Het doorgaande fietsverkeer Nieuwerkerk aan den IJssel - Capelle aan den IJssel kan gebruik maken van een tweetal routes, namelijk de route via de Bermweg en de route Waterschapsweg - 's-Gravenweg. Bij de planuitwerking zal aandacht moeten worden besteed aan de veiligheid van deze routes daar waar deze de hoofdontsluitingsweg van Esse Zoom kruisen.

Een belangrijke doorgaande, meer recreatieve, route in noord-zuid richting is de route aan de rand van het plangebied in de smalle strook van het plan die tot de Groene Zoom behoort. Deze route sluit via het bestaande spoorviaduct aan op de bestaande route langs Dorrestein/Parkzoom (Warmoezierspad) richting Nesselande.

Op het niveau van de wijk is de doorgaande fietsroute Esse laag (Elbe / Moldau) van belang. Deze route is met name van belang voor de bereikbaarheid van de gerealiseerde brede scholen in Esse Zoom Hoog.

De keuze voor erftoegangswegen betekent dat autoverkeer en fietsverkeer van de rijweg gebruik moeten maken en er doorgaans geen separate fietsvoorzieningen zijn.

Openbaar vervoer

De Schielandweg wordt benut door de interliner. In 2004 is er een interlinerverbinding ingevoerd op de relatie Capelle aan den IJssel - Den Haag. Deze interliner halteert nu nabij het NS-station en onderzocht is of een tweede halte ter hoogte van Esse Zoom tot de mogelijkheden behoort. Arriva heeft echter definitief nee gezegd tegen een extra halteplaats; dit in verband met strijdigheid van veel halteren met de doelstelling van de snelbusdienst.

3.12.3 Verkeersproductie

Verkeersmodel

Afzetten van het verwachte verkeersbeeld (RVMH), prognose 2025 inclusief de woningbouwaantallen voor Esse Zoom Laag tegen het huidige verkeersbeeld (2013), levert een extra aantal vervoersbewegingen op van 2.750 mv/etmaal, als gevolg van de voorgestane ontwikkeling.

Met name de N219 wordt, mede als gevolg van de ontwikkeling van Esse Zoom Laag, zwaarder belast, maar de verkeersintensiteiten blijven binnen de acceptabele bandbreedte van 10.000 – 15.000 mv/etmaal.



Figuur 3.10: Verkeersintensiteiten rondom bouwplan Esse Zoom Laag

3.12.4 Verkeersveiligheid

Bij de inrichting van de woonwijk zal gebruik gemaakt worden van de ontwerprichtlijnen zoals deze zijn opgenomen in de ontwerprichtlijnen duurzaam veilig ASVV 2012 en tevens in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Zuidplas. De interne wegenstructuur wordt zodanig gedimensioneerd dat het langzaam verkeer veilig van de rijbaan gebruik kan maken. De centrale ontsluitingsweg ontmoet bij de Scheve Overweg (Esse Zoom Hoog) een rotonde met voorrangregeling. Het langzaam verkeer wordt bij deze aansluiting de gelegenheid geboden apart over te steken.

3.12.5 Bereikbaarheid

Er zijn twee aansluitpunten noodzakelijk in verband met de veiligheid en de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Hiertoe wordt naast de hoofdontsluiting een tweede

calamiteitenontsluiting gerealiseerd via het aangepaste fietspad langs de Groene Zoom, onder de spoortunnel door richting Dorrestein.

Bij de ontwikkeling van het gebied wordt en is aandacht besteed aan de bereikbaarheid van het gebied en de percelen voor hulpdiensten. Hierbij is uitgegaan van de Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.

In de praktijkrichtlijn 'Bluswatervoorziening' zijn de eisen met betrekking tot de bluswatervoorzieningen weergegeven. Bij de uitwerking van het gebied wordt rekening gehouden met de specifieke afmetingen van brandweervoertuigen en de situering van de brandkranen, zodat aan de geldende regelgeving en de genoemde praktijkrichtlijn wordt voldaan.

3.12.6. Leefbaarheid

De leefbaarheid van de woonwijk wordt niet alleen bepaald door het verkeer. Ook de milieusituatie en de esthetische of ruimtelijke kwaliteit zijn hierop van invloed. Middels het beeldregieplan wordt de ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate geborgd, waarmee de leefbaarheid positief wordt beïnvloed. Voor zover het gaat om het verkeer wordt Esse Zoom Laag op een verkeersveilige manier ingericht, waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid. Verder is de verkeersdruk op deze interne wegen relatief niet groot en zal bij woningen waar mogelijk worden geparkeerd op eigen terrein.

3.12.7. Parkeren

In het plan dient te worden uitgegaan van de parkeernormering zoals omschreven in paragraaf 1.3.2.

3.13 Water

3.13.1 Kader

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor geldt het Barro.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen. De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een "goede ecologische toestand" (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een "goed ecologisch potentieel" (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard 2010-2015

Het Waterbeheerplan van Schieland en de Krimpenerwaard bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het hoogheemraadschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard (verder: HHSK) zorgt voor bescherming tegen overstromingen, een passend waterpeil, schoon oppervlaktewater, de zuivering van afvalwater en de wegen, opdat mensen hier kunnen wonen, werken en recreëren. De volgende accenten worden hierbij aangehouden:

1. De basis op orde, tegen aanvaardbare tarieven;
2. De focus op waterveiligheid;
3. Aandacht voor ruimtelijke ontwikkelingen;
4. Samen werken aan veilig en duurzaam waterbeheer.

3.13.2 Het plangebied

Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de huidige en de toekomstige waterhuishouding. Bij de toekomstige waterhuishouding is met name gekeken naar de ruimtelijke consequenties van de ontwikkelingen op de waterhuishouding.

Huidige situatie

Bodemopbouw

Als gevolg van veenafgraving ligt het maaiveld binnen het plangebied op circa NAP-5,5m. De dikte van de deklaag wordt ingeschat op 10 m. Het plangebied bestaat uit veen- en moerige gebieden met beperkingen aan de functiekeuze. In een rapport van TNO-NITG (2000) wordt de bodem, vanwege veen en klei in de deklaag, aangeduid als extreem zettinggevoelig.

Maaiveld

Volgens de gegevens van de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) ligt het maaiveld in Esse Zoom Laag op gemiddeld NAP-5,43m. Geconstateerd is echter dat de bestaande gegevens van de AHN niet overeenstemmen met de situatie ter plaatse. Op basis van de aanwezige gebiedskennis bij de gemeente wordt ingeschat dat de werkelijke drooglegging in het gebied maximaal 0,6 m zal bedragen. In het kader van de ontwikkeling van het plangebied zullen nog definitieve hoogtemetingen worden uitgevoerd.

Grondwater

Het freatisch grondwater wordt geclassificeerd als grondwatertrap II en III. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) beneden de 0,4m-mv ligt. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt tussen 0,5-0,8m-mv. Op basis van een oppervlaktewaterpeil van NAP-6,5m en een stijghoogte van NAP-5,5m wordt geconcludeerd dat er sprake is van een kwelsituatie.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied Esse Zoom Laag ligt in de polder Prins Alexander. Het huidige streefpeil van het oppervlaktewater ligt op NAP-6,53m. Vanuit het plangebied verloopt de afwatering via de Schollevaartse Tocht naar het gemaal P.D. Kley, dat het water uitslaat op de Ringvaart (peil NAP-2,15m). In de huidige situatie bestaat het plangebied voornamelijk uit gronden ten behoeve van glastuinbouw, grasland en polderwatergangen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 26,1 ha. Binnen het plangebied is ongeveer 3,0 ha aan open water aanwezig oftewel 11,7%.

Waterkwaliteit

Het plangebied is in gebruik (geweest) als glastuinbouwgebied en agrarisch grasland. Op basis hiervan en door de aanwezigheid van veen in de deklaag mag gedurende meerdere jaren nalevering van nutriënten aan het oppervlaktewater verwacht worden. Binnen het plangebied is een viertal waterkwaliteitsmeetpunten aanwezig. Op deze punten wordt door het HHSK periodiek de waterkwaliteit gemeten. De te analyseren parameters zijn gehalte zuurstof, verzadigingspercentage zuurstof, ammonium, nitraat-nitriet, ortho-fosfaat, totaal-fosfaat, chloride, sulfaat, geleidingsvermogen, chlorofiel, biochemisch zuurstof verbruik, Koper, Nikkel en Zink.

Op basis van de gestelde kwaliteitseisen uit het Nationaal Waterplan is het gehalte aan zuurstof in het oppervlaktewater voldoende. De gehalten aan nutriënten (stikstof en fosfaat) zijn hoger dan de gestelde kwaliteitseisen.

Riolering

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende rioolssystemen aanwezig. Het huishoudelijk afvalwater van de bestaande woningen aan de Bermweg wordt afgevoerd via een druksysteem. Het hemelwater afkomstig van daken en overige verhardingen wordt direct geloosd op het oppervlaktewater. De woningen in de wijk Esse Laag zijn aangesloten op een verbeterd gescheiden rioolstelsel (afgekort tot VGS). Hemelwater en het huishoudelijke afvalwater worden apart ingezameld. Het afvalwater en een deel van het hemelwater wordt uiteindelijk afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Kortenoord. Overtollig, relatief schoon hemelwater dat niet kan worden verpompt, wordt via verschillende hemelwateroverstorten geloosd op het oppervlaktewater.

Waterkering

In de huidige situatie wordt het plangebied van de nieuwe wijk Esse Zoom Hoog gescheiden door de Ringvaart. Aan de zuidoost kant van de Ringvaart is een boezemwaterkering gelegen die de scheiding tussen de Ringvaart en de polder Prins Alexander vormt. Het hoogteverschil tussen de Ringvaart en het waterpeil in de polder bedraagt ongeveer 4,35 m. De boezemwaterkering bestaat uit een kernzone en zones aan weerszijde ter bescherming van de boezemwaterkering. In de leggers van het HHSK is de exacte ligging en de dimensionering van de waterkeringen vastgelegd.

Toekomstige situatie

De toekomstige waterstructuur in de wijk bestaat uit de twee (verbrede) watergangen aan de noord- en zuidrand van het plangebied en twee oost-west gerichte singels centraal door het gebied. Deze watergangen verbinden de (in noord-zuid richting gelegen) Nieuwerkerker Tocht met de sloten langs de Bermweg, waardoor een gesloten stelsel ontstaat.

Maaiveld

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal ophoging plaatsvinden. Het HHSK geeft aan dat de drooglegging in het plangebied ongeveer 1,3 meter zal moeten bedragen. Gezien de grondsoort en de bodemopbouw zal dit in de praktijk lastig te realiseren zijn. De gemeente streeft voorlopig naar een drooglegging van 1,1 meter

Grondwater

Door de toename van verhard oppervlak zal minder hemelwater inzigen in de bodem. Verwacht wordt dat dit geen significante invloed zal hebben op de grondwaterstand, uitgedrukt in NAP. Uit oogpunt van grondwateroverlast wordt met de verwachte grondwaterstand onder normale omstandigheden geen overlast verwacht. Door het aanleggen van drains in de kruipruimtes van de te realiseren panden zullen mogelijke problemen met een hoge grondwaterstand in extreme omstandigheden grotendeels worden voorkomen.

Door het dempen van een aantal watergangen kan de opbolling van de freatische grondwaterspiegel toenemen. Indien deze mogelijke hogere grondwaterstand tot problemen leidt streeft de gemeente er naar door het aanleggen van drainage wateroverlast te voorkomen.

Oppervlaktewatersysteem

Vanuit het HHSK is aangegeven dat de trits "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" uit het Waterbeheer 21e eeuw van toepassing is. In praktische zin betekent dit voor het oppervlaktewater dat:

1. de hoeveelheid te dempen water volledig gecompenseerd zal moeten worden binnen het peilgebied. (Richtlijn van de provincie daarbij is dat circa 10 % aan open oppervlaktewater binnen het plangebied aanwezig zal moeten zijn);

2. het gebied moet voorzien in voldoende waterberging;
3. op het niveau van het peilgebied mag de waterhuishouding niet verslechteren ten gevolge van de geplande ontwikkelingen.

Op basis van vereisten van het HHSK bedraagt de netto compensatie-eis van de toename verharding in het betreffende peilgebied 14,8%. Daarbij is rekening gehouden met de toename verharding van de tuinen, zodat hiermee bij het bepalen van het verhardoppervlak (nieuwe situatie) dus geen rekening meer gehouden hoeft te worden. De kassen die in het gebied zijn gesloopt mogen als (bestaand) verhardoppervlak meegerekend worden, gezien het feit dat deze zijn gesloopt na het vaststellen van de NBW normen 2003 (nationaal bestuursakkoord water).

De wateropgave voor het plangebied ziet er als volgt uit:

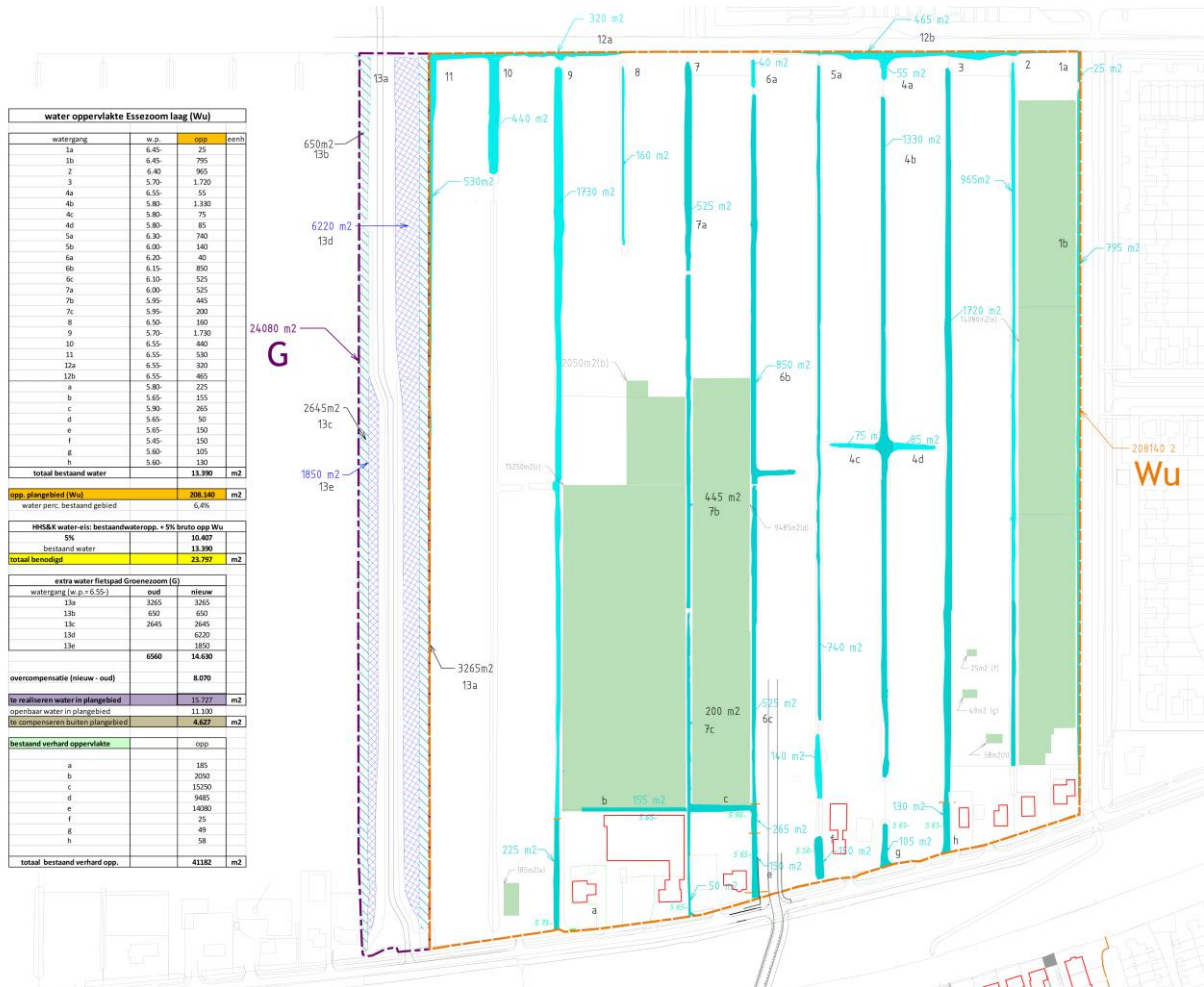
| | | m ² | |
|--|---------------------------------------|----------------|---|
| Verharding hoofdplanstructuur | 100% van 18.432,63 m ² | 18.433 | |
| Verharding uitgeefbare kavels | ca 42%* van 108.536,28 m ² | 45.585 | |
| Verharding openbare ruimte | 100% van 37.878,13 m ² | 37.878 | + |
| Subtotaal toegevoegde nieuwe verharding | | 101.896 | |
| Totaal gesloopte oude verharding (o.a. kassen) | | 41.182 | - |
| Totaal toegevoegde verharding | | 60.714 | |
| Netto compensatie-eis | 14,8% van 60.714 | 8.986 | |
| Bestaand water (te dempen) in plangebied | Zie figuur 3.9 | 13.390 | + |
| TOTAAL te realiseren water | | 22.376 | |
| Gerealiseerd water langs fietspad | Zie figuur 3.9 | 8.070 | - |
| Wateropgave voor plangebied | | 14.306 | |
| Te realiseren water conform SP | Zie figuur 3.10 | 11.042 | - |
| Nog te graven water in Groene Zoom | | 3.264 | |

Berekening verhard oppervlak kavels (*): zie onderstaande tabel

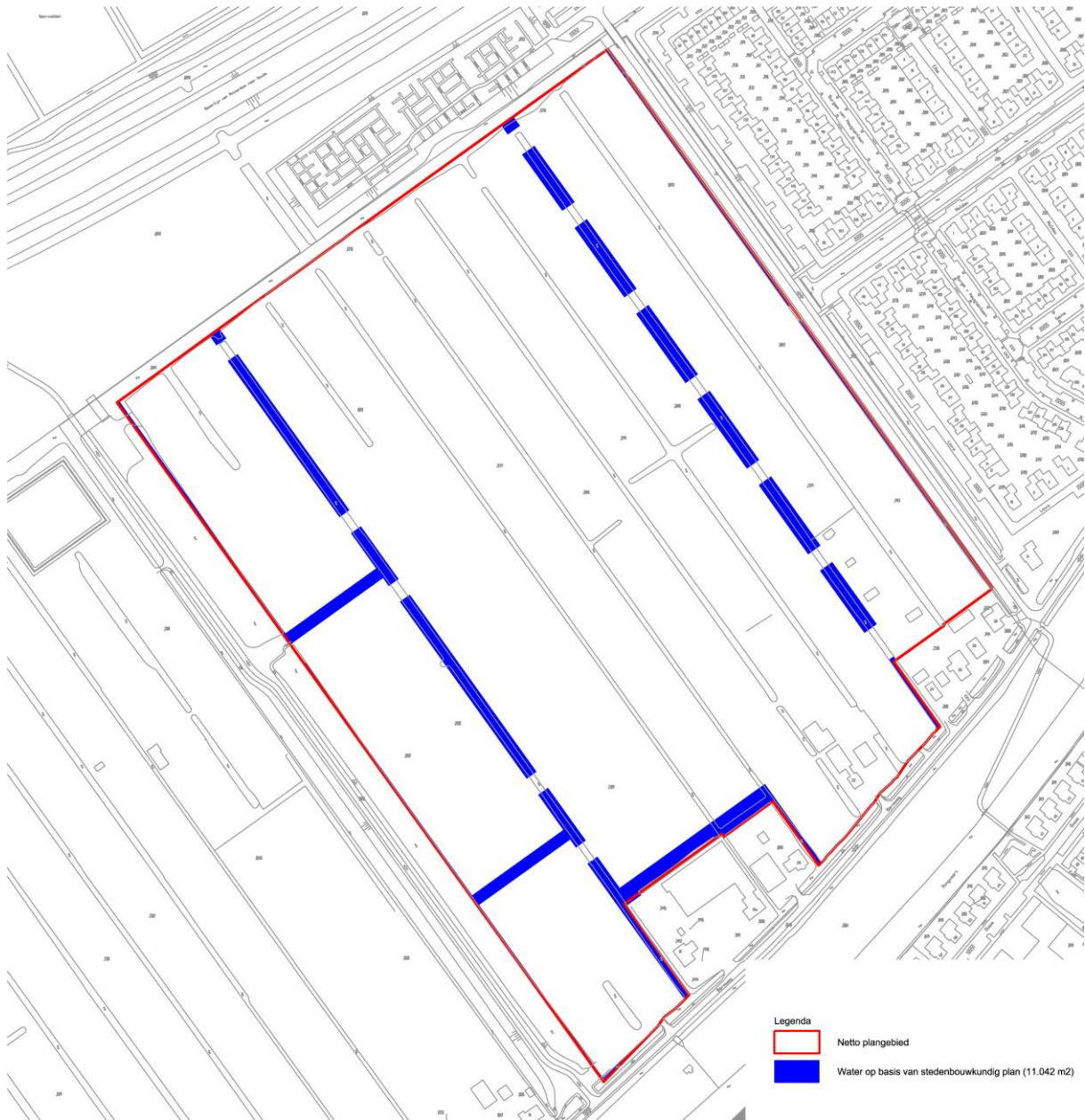
| | | m ² | m ² | | Aantal woningen | | |
|---------------------------|-----------|----------------|----------------|-----|-----------------|---------------|--------------|
| Rijwoningen huur | | | | | | | |
| Gem. kavelmaat | 5.4 x 23 | | 124 | | | | |
| Dakvlak woningen | 5.4 x 10 | 54 | | | | | |
| Dakvlak berging | 2 x 3 | 6 | 60 | 48% | x 112 | = 53,76 | |
| Rijwoningen koop | | | | | | | |
| Gem. kavelmaat | 6 x 26 | | 156 | | | | |
| Dakvlak woningen | 6 x 11 | 66 | | | | | |
| Dakvlak berging | 2 x 3 | 6 | 72 | 46% | x 297 | = 135,62 | |
| Twee-onder-een-kap | | | | | | | |
| Gem. kavelmaat | 10.5 x 26 | | 273 | | | | |
| Dakvlak woningen | 6 x 12 | 72 | | | | | |
| Dakvlak garage | 3,5 x 6 | 21 | 93 | 34% | x 100 | = 34,00 | |
| Vrijstaand | | | | | | | |
| Gem. kavelmaat | 17 x 26 | | 442 | | | | |
| Dakvlak woningen | 7 x 12 | 84 | | | | | |
| Dakvlak garage | 3,5 x 8 | 28 | 112 | 25% | X 42 | = 10,50 | |
| TOTAAL | | | | | 551 | 233,88 | = 42% |

Tabel 3.6: Wateropgave Esse Zoom Laag

Binnen het plangebied wordt dus het grootste deel van de wateropgave middels oppervlaktewater gerealiseerd. Het binnen het stedenbouwkundig plan te realiseren oppervlak van 11.042 m² aan water wordt 'hard' bestemd tot 'Water'. Het overige deel van de wateropgave, zijnde 3.264 m², wordt in overleg met het HHSK aangelegd binnen de Groene Zoom, even ten westen van het plangebied (zie afbeelding 3.14).

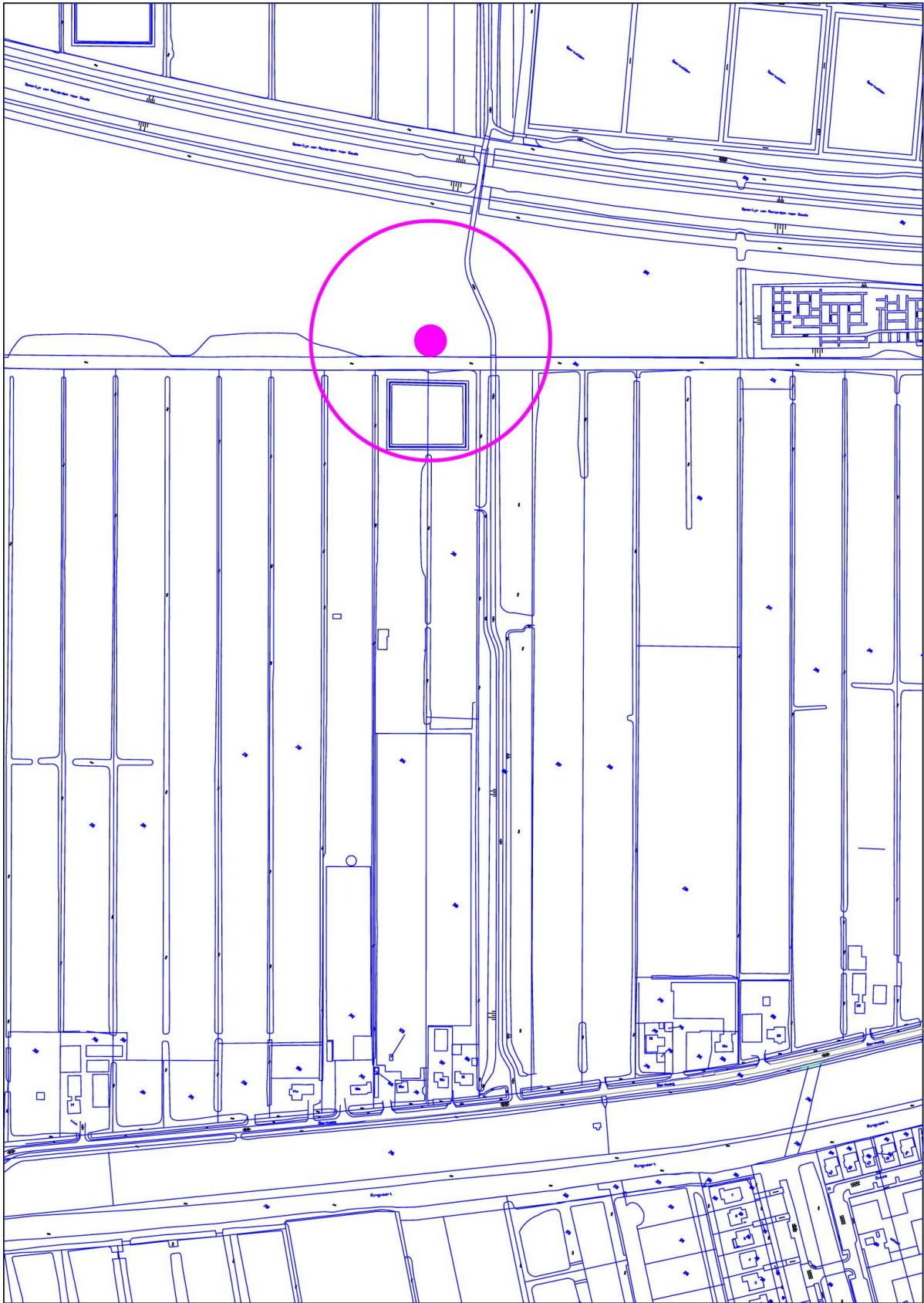


Figuur 3.12: Wateropgave plangebied



Figuur 3.13: Nieuwe watersysteem stedenbouwkundig plan

Langs de Nieuwerkerkse Tocht is een 5 m brede strook aangewezen waarop geen bebouwing is toegestaan, dit met het oog op het onderhoud van de Tocht. In dit verband is ook het bepaalde in de Keur van het HHSK van belang.



Figuur 3.14: Zoeklocatie watercompensatie Groene Zoom

Waterkwaliteit

Uitgangspunt voor de waterkwaliteit in Esse Zoom Laag is de indeling van de Stowa voor stedelijk water. Voor het plangebied wordt gestreefd naar het ecologische basisniveau (dat is het middelste niveau). Om dit doel te bereiken streeft de gemeente naar:

1. het aanleggen van maximaal 15% ecologische oevers binnen het plangebied, indien mogelijk met plasberm of vooroever;
2. het bij de aanleg van de woningen en bedrijven uitsluitend gebruik maken van duurzame materialen, uitgezonderd gecreosoteerd hout, zinken dakgoten, lood en koper;
3. infiltratie van relatief schoon regenwater;
4. het voorzuiveren van relatief vuil hemelwater voordat het op het oppervlaktewater geloosd wordt;
5. een watersysteem met zo min mogelijk doodlopende watergangen en indien mogelijk met overgedimensioneerde watergangen;
6. het zorgen voor voldoende circulatie en verversingsmogelijkheden in het watersysteem.

Over het streven naar maximaal 15% ecologische oevers wordt nog het volgende opgemerkt. De mogelijkheden voor ecologische oevers doen zich met name voor ter plaatse van de nieuw aan te leggen of ingrijpend aan te passen watergangen, waarbij in relatie tot de voorgenomen uitgiftengrenzen voldoende ruimte beschikbaar is.

4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

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

Regels

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

Toelichting

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

4.2 Wijze van bestemmen

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk van circa 550 woningen. Gelet op de gewenste fasering zal deze ontwikkeling over een langere tijdsperiode plaatsvinden. Hoewel aan het plan een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitskader ten grondslag ligt, is het gewenst om het bestemmingsplan een flexibel kader te laten zijn. Om die reden is gekozen voor een globale eindbestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming is een woonwijk toegestaan, inclusief alle bijbehorende voorzieningen. Woonkavels, tuinen, wegen, groen en water zijn niet (volledig) concreet vastgelegd op de verbeelding waardoor in de toekomst kan worden ingespeeld op nieuwe inzichten en ontwikkelingen. Wel is de ruimtelijke hoofdstructuur in de vorm van de hoofdontsluiting en de belangrijkste watergangen op de verbeelding vastgelegd middels maatbestemmingen.

Ondanks de flexibiliteit die het bestemmingsplan kent ten aanzien van de definitieve invulling en verkaveling wordt de gewenste stedenbouwkundige verschijningsvorm en beeldkwaliteit zoveel mogelijk gewaarborgd. De planbeschrijving in deze toelichting geeft daartoe een beschrijving van de gewenste verkavelingsopzet en beeldkwaliteitsrichtlijnen. Tevens wordt aangegeven hoe de beoogde ontwikkelingen zijn vastgelegd in de bestemmingsplanregels en op de verbeelding. In de planregels van het bestemmingsplan zijn bouwbeperkingen

opgenomen (zoals goot- en bouwhoogten, rooilijnen e.d.) die er voor zorgen dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd wordt.

4.3 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel (hoofdstuk 1, artikel 1) zijn de in de regels gehanteerde begrippen verklaard.

Wijze van meten

Dit artikel (artikel 2) geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

4.4 Bestemmingsregels

Groen

Gebruik

Deze bestemming mag worden gebruikt voor groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen van openbaar nut, wegen en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, in- en uitritten, (voor-)tuinen bij woningen, kunstwerken, objecten van beeldende kunst, speelvoorzieningen en (ondergrondse) afvalinzamelpunten. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting' is tevens een ontsluitingsroute voor calamiteitenverkeer toegestaan.

Bouwen

Gebouwen mogen enkel worden gebouwd voor het openbaar nut tot een hoogte van 3 meter met een maximum oppervlak van 25 m². Lichtmasten mogen maximaal 6 meter hoog, speeltoestellen 3 meter hoog en overige bouwwerken maximaal 3 meter hoog worden gebouwd.

Tuin

Gebruik

De voortuinen van de bestaande woningen langs de Bermweg zijn bestemd tot 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn tuinen, water, toegangspaden en in- en uitritten en parkeervoorzieningen toegestaan.

Bouwen

Binnen deze bestemming mogen binnen diverse maatvoeringscriteria aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan aangrenzende woningen worden gerealiseerd, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor erf- en terreinafscheidingsen geldt daarbij een maximale bouwhoogte van 1 meter, voor objecten van beeldende kunst een maximale bouwhoogte van 6 meter en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

Verkeer – Verblijfsgebied

Gebruik

De hoofdontsluitingsstructuur van Esse Zoom Laag heeft de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen. Wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie zijn hier toegestaan. Bijbehorende functies zoals voet- en fietspaden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, straatmeubilair, (ondergrondse) afvalinzamelpunten, terrassen, water, objecten van beeldende kunst en kunstwerken zijn ook toegestaan.

Bouwen

Gebouwen mogen enkel worden gebouwd voor het openbaar nut tot een hoogte van 3 meter met een maximum oppervlak van 25 m². Voor overige bouwwerken zijn diverse hoogtebepalingen opgenomen.

Water

Gebruik

De Ringvaart alsmede de overige structurerende watergangen binnen het plangebied zijn bestemd tot 'Water'. Binnen deze bestemming zijn watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging, bermen en groenvoorzieningen, kruisende wegen, straten en paden, extensief recreatief medegebruik en kunstwerken (zoals bruggen) toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting' is tevens een ontsluitingsroute voor calamiteitenverkeer toegestaan.

Bouwen

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een hoogte van 2 meter, met uitzondering van kunstwerken (zoals bruggen). Hiervoor geldt een maximale hoogte van 6,5 meter.

Wonen

Gebruik

De bestaande woningen aan de Bermweg zijn bestemd tot 'Wonen'. Naast de woonfunctie zijn hier aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 75 m² toegestaan, met de daarbij behorende tuinen, bijbehorende bouwwerken, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten, speeltoestellen, water, kunstwerken en objecten van beeldende kunst.

Bouwen

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend als vrijstaande woning binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de goothoogte maximaal 4,5 m bedraagt en de bouwhoogte maximaal 8 m. Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze binnen en buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. De gronden gelegen buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50% bebouwd worden met een maximum van 50 m². Voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² mag het oppervlakte van 50 m² vermeerderd worden met 10% van het oppervlakte dat het bouwperceel groter is dan 500 m², tot een maximum van 120 m². Op het perceel Bermweg 18 is behoudens deze oppervlakte tevens een (nieuwe) vrijstaande woning toegestaan binnen het bouwvlak.

Voor overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn aanvullende bepalingen opgenomen in de regels.

Woongebied

Gebruik

Voor het nog te ontwikkelen woongebied van Esse Zoom Laag is de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Deze bestemming sluit grotendeels aan bij het bepaalde in de bestemming 'Wonen', maar tevens zijn wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en watergangen toegestaan. Naast de woonfunctie zijn hier aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 75 m² toegestaan. Binnen het gebied zijn onder meer 550 woningen toegestaan waarvan, naast de circa 112 te bouwen sociale woningen, circa 70% als aaneengesloten woningen dient te worden gebouwd, circa 20% als half-vrijstaande woningen en circa 10% als vrijstaande woningen. Een afwijking van deze percentages is op basis van de algemene afwijkingsregels onder voorwaarden mogelijk, tot ten hoogste 2%. Buiten dit aantal mogen tevens op het perceel Bermweg 18a een viertal vrijstaande of half-vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Bij het bouwen dienen de kwaliteitscriteria zoals verwoord in het beeldregieplan in acht te worden genomen. Dit beeldregieplan is opgenomen als bijlage bij de regels. Als voorwaardelijke verplichting is het oprichten van een geluidscherm langs het

spoor verplicht gesteld, alvorens tot woningbouw binnen de geluidscontour van het spoor kan worden overgegaan. In de regels is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het bouwen (onder voorwaarden) zo lang het geluidsscherm nog niet is opgericht. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' dient een minimum oppervlakte van 6.000 m² aan groenvoorzieningen, gebaseerd op het stedenbouwkundig plan, te worden gerealiseerd.

Bouwen

De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 10 m. Woningen dienen een kap te krijgen met een hellingshoek van ten minste 35 graden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gesloten wand' zijn evenwijdig aan de plangrens geen gesloten gevelwanden toegelaten met een grotere lengte dan 50 m, om een geleidelijke overgang naar de bestaande wijk Esse Laag te verzorgen. Voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is aangesloten bij de overige bestemmingen.

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden zijn twee dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen, elk met een eigen onderzoeksregime. Meer daarover in paragraaf 3.2.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de waterkerende functie van de boezemwaterkering langs de Ringvaart is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Binnen deze bestemming mag in principe niet worden gebouwd, tenzij hierdoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering en het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad. Hiertoe dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

4.5 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Het doel van de antidubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebieden terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn algemene bepalingen opgenomen ten aanzien van (beperkte) overschrijdingen van bouwgrenzen en toegelaten bouwwerken met afwijkende maten. Daarnaast is een zogenaamde 'bestaande maten regeling' opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is bepaald dat een gebruik van de gronden dat in strijd is met het bepaalde in de bestemmingregels niet is toegestaan, tenzij dit een doelmatig gebruik van de gronden in de weg staat.

Algemene aanduidingsregels

Binnen een zone van 200 meter vanaf de spoorlijn is middels de aanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' de vestiging van bebouwing voor zeer kwetsbare groepen uitgesloten, gezien de risico's vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre bij omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor geringe afwijkingen van de bouwregels, voor zover al niet elders in de regels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden. Het is zeker niet de bedoeling dat dit artikel algemeen wordt toegepast om

de maten te vergroten. Het is uitsluitend bedoeld om aan praktische problemen het hoofd te kunnen bieden.

Algemene wijzigingsregels

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

Overige regels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen en het bouwen van zwembaden. Daarnaast is de werking van wettelijke bepalingen vastgelegd. In de regels bij bestemmingsplannen wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een andere wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. Zo ook in dit bestemmingsplan.

Sinds jaar en dag mag van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABvRS) een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd en heeft de Afdeling er bezwaren tegen dat een plan impliciet kan worden gewijzigd, zoals het geval kan zijn als zonder verdere aanduiding een van toepassingverklaring van een wettelijke regeling in de regels is opgenomen. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Wordt dit nagelaten, dan bestaat het risico dat de ABvRS een eventueel vaststellingsbesluit van de raad alsnog vernietigt.

4.6 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel

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

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Exploitatieplan

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorgenomen. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

5.1.2 Kostenverhaal

Gronduitgifte

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt binnen het exploitatiegebied van grondexploitatie Esse Zoom Laag, laatstelijk vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21/04/2015. De grondexploitatie wordt voor rekening en risico van de gemeente uitgevoerd en sluit op een voorziene netto contante waarde van € 3.752.494 negatief per 01/01/2015. Voor dit verlies heeft de gemeente een voorziening getroffen. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

Conclusie economische uitvoerbaarheid

Omdat het kostenverhaal middels de gronduitgifte anderszins is verzekerd, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Voorbereidingsfase

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging is op 14 mei 2014 gepubliceerd in Hart van Holland en op de digitale Gemeentepagina.

Inspraak

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is inspraak mogelijk, dit is echter niet verplicht. De gemeente kan op basis van haar gemeentelijke inspraakverordening beslissen het bestemmingsplan voor inspraak vrij te geven. Besloten is om in dit geval geen inspraakprocedure te voeren, eventuele reacties kunnen ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend in de vorm van zienswijzen.

5.2.2 Ontwerpfase

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 15 oktober 2015 tot en met woensdag 25 november 2015 ter inzage gelegen in het raadhuis, via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Zuidplas. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties' (zie bijlage 11).

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de wettelijke overlegpartners. Ten behoeve van dit vooroverleg is het ontwerp bestemmingsplan tevens digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek op de inhoud van het plan te reageren.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan is 1 overlegreactie ingediend, welke is samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties' (zie bijlage 11).

5.2.3 Vaststellingsfase

Het bestemmingsplan zal binnen 12 weken na terinzagelegging door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Bijlagen

| | |
|------------|---|
| Bijlage 1 | Brieven provincie Zuid-Holland doorontwikkelde RAW |
| Bijlage 2 | Brief provincie Zuid-Holland VRM irt woonbeleid |
| Bijlage 3 | Bodemonderzoeken |
| Bijlage 4 | Verantwoording GR |
| Bijlage 5 | Quickscan en voortoets ecologie |
| Bijlage 6 | Soortgericht onderzoek vissen, rugstreeppad en platte schijfhoren |
| Bijlage 7 | Soortgericht onderzoek steenuil |
| Bijlage 8 | Gedragcode kleine modderkruiper |
| Bijlage 9 | Vormvrije m.e.r.- beoordeling |
| Bijlage 10 | Akoestisch onderzoek railverkeer |
| Bijlage 11 | Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties |