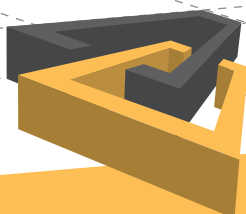


BESTEMMINGSPLAN

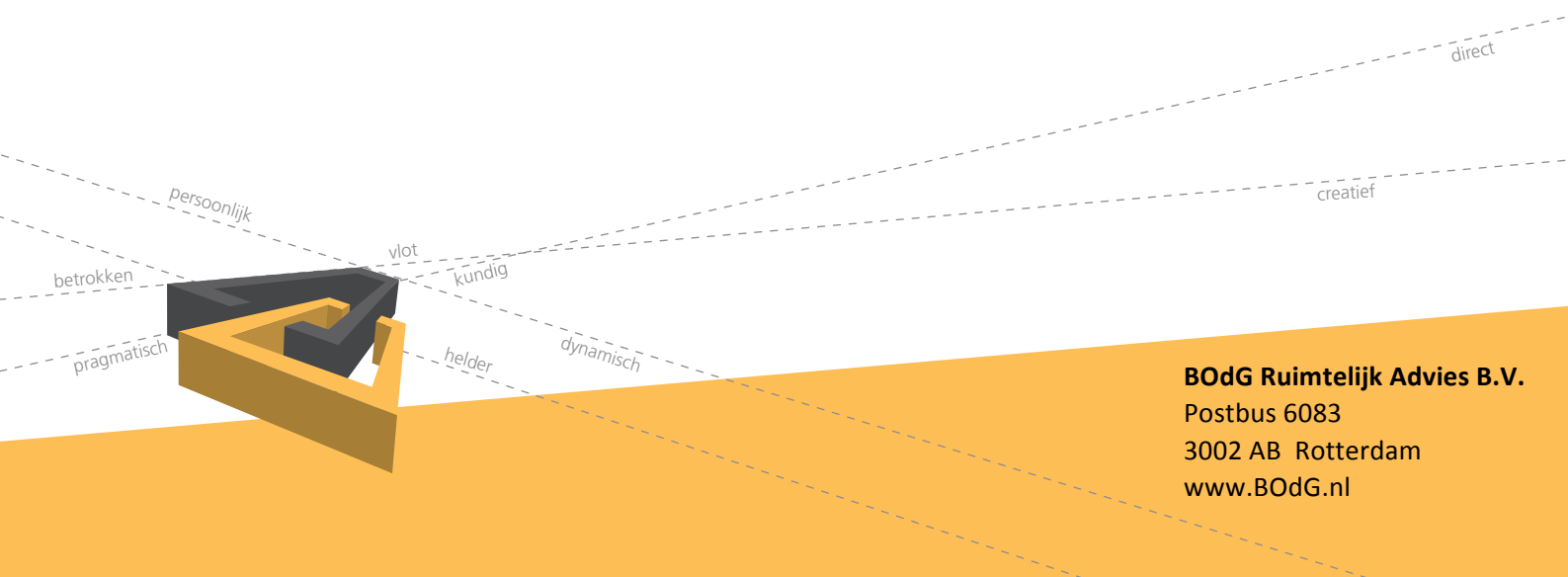
JULIANA STRAAT 53-55, MOERKAPELLE



BESTEMMINGSPLAN

JULIANA STRAAT 53-55, MOERKAPELLE

voorontwerp	11 november 2013
ontwerp	4 februari 2014
vaststelling	15 juli 2014



INHOUDSOPGAVE

- I. TOELICHTING
- II. REGELS
- III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)
- IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding.....	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid.....	16
2.4 Toetsing voornemen aan beleidskaders	18
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	19
3.2 Projectbeschrijving	20
4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN.....	23
4.1 Water	23
4.2 Geluidhinder	26
4.3 Luchtkwaliteit	27
4.4 Externe veiligheid	28
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	29
4.6 Bodem	31
4.7 Archeologie.....	32
4.8 Ecologie	33
4.9 Duurzaamheid	36
4.10 Kabels en Leidingen	36
4.11 Milieueffectrapportage.....	37
5. JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1 Inleiding	39
5.2 De opzet van de planregels	39
5.3 Handhaving.....	41
6. UITVOERBAARHEID.....	43
6.1 Inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	43
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	43

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

In het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' is Kredoo Projecten B.V. voornemens twee extra woningen te realiseren aan de Julianastraat te Moerkapelle. Hiertoe worden alle schuren gesloopt (met uitzondering van de bestaande bijgebouwen behorende bij de te behouden woning) en zal een naast gelegen bestaande boomkwekerij worden gesaneerd. Daarnaast wordt op de betreffende locatie één bestaande woning gesloopt en herbouwd. Per saldo worden op de betreffende locatie dan drie nieuwe woningen gerealiseerd. De bestaande woning met huisnummer 53 valt buiten dit project en blijft gehandhaafd. Deze woning wordt wel meegenomen in dit bestemmingsplan, zodat sprake is van een eenduidige wijze van bestemmen.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied is gelegen aan de Julianastraat, een doodlopende straat in het buitengebied dat behoort tot de kern Moerkapelle. De begrenzing van het plangebied is gebaseerd op kadastrale eigendommen. Aan de noordzijde ligt het Schravenwilderpad; een fietspad langs een bestaande watergang, die tevens de grens markeert tussen de gemeenten Zuidplas en Waddinxveen. De omgeving van het plangebied kent een groen karakter. Dit geldt ook voor het plangebied, waarbij de aanwezige opstallen zich voornamelijk in de oostelijke helft bevinden.



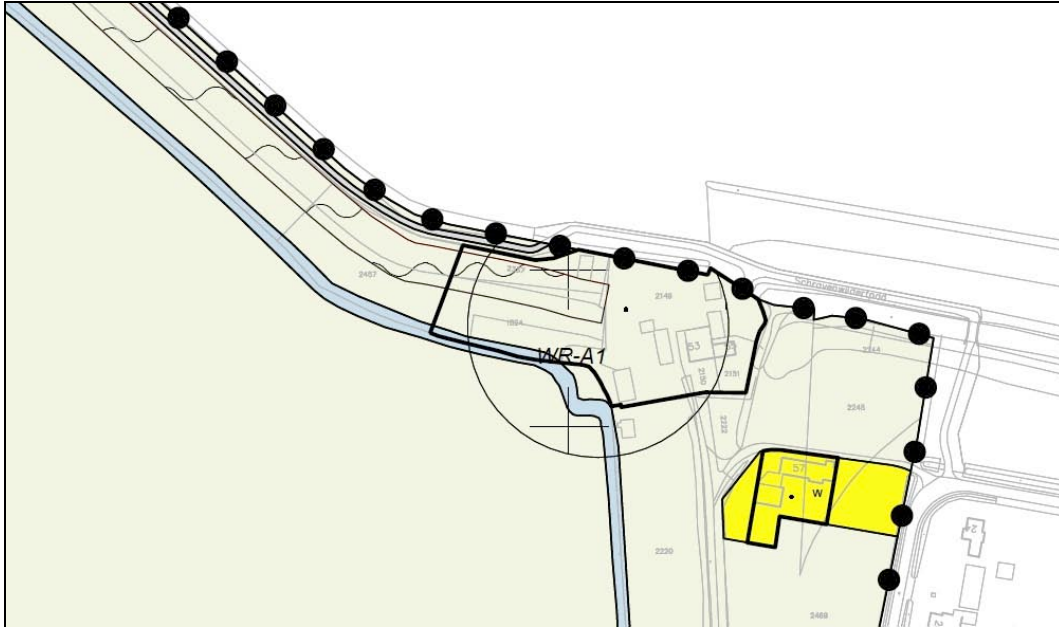
Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen (herziening)", dat op 30 oktober 2012 is vastgesteld door de raad van de gemeente Zuidplas. Bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 14 augustus 2013, zijn enkele bepalingen van het bestemmingsplan vernietigd. Dit is echter niet van invloed op de gronden binnen dit plangebied, waarvoor geldt dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

In het bestemmingsplan "Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen (herziening)" is het plangebied voorzien van een agrarische bestemming met bouwvlak. Hierbinnen mogen uitsluitend bouwwerken, waaronder een bedrijfswoning, worden gebouwd ten behoeve van agrarisch bedrijvigheid. Een deel van het perceel is tevens voorzien van een

dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1', omdat hier sprake is van een hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Ook is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' voor een deel van de locatie van toepassing. Dit in verband met de aanwezigheid van een waterkering aan de noordzijde van de locatie.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan " Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen (herziening)". Het plangebied omvat het hier aangegeven bouwvlak.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van woningen in het kader van 'Ruimte voor Ruimte'. Omdat niet aan alle voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid voldaan kan worden, wordt gebruik gemaakt van de provinciale regeling, zoals opgenomen in de Verordening ruimte (zie § 3.2 onder 'Ruimte voor Ruimte').

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan schept een juridisch-planologische regeling voor de geplande ontwikkeling. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden en anderzijds een juridisch kader voor het te realiseren bouwplan. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan zoveel mogelijk aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Zuidplas en het bestemmingsplan "Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen (herziening)" in het bijzonder, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op de gemeente Zuidplas en in het bijzonder die voor het plangebied.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Voor de genoemde onderwerpen zijn in de SVIR kaderstellende aspecten opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. 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.

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Nota Belvédère

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd). Het bestemmingsplangebied behoort hier niet toe.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. In het plangebied zijn echter geen cultuurhistorische waarden gelegen.

2.2 *Provinciaal beleid*

Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, evenals de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Met deze integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening zijn het streekplan 'Zuid-Holland Oost' en de nota 'Regels voor Ruimte' vervallen. De structuurvisie is inmiddels driemaal herzien, waarbij de laatste herziening op 30 januari 2013 door Provinciale Staten is vastgesteld.

In de visie staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

In het algemeen geldt dat behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteit van belang zijn en daarmee ook terughoudendheid met verdere verstedelijking. Prioriteit wordt daarom gegeven aan het vernieuwen, verbeteren, structureren en verdichten van het stedelijk gebied, met inachtneming van de eisen die aan een goed woon-, werk- en leefmilieu worden gesteld. De provincie stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de

voormalige streekplankaarten. Terwijl de functiekaart stuurt op het 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

Op de functiekaart is het plangebied aangeduid als 'Agrarisch landschap' met als beleid de ontwikkeling en het behoud van het aanwezige vitale en waardevolle landschap. Daarnaast wordt aangegeven dat het plangebied deel uitmaakt van een 'provinciaal landschap': "een begrensde landschap onder stedelijke invloed, gelegen tussen stedelijke agglomeraties en in meer dan één regio, met hoge recreatieve en landschappelijke waarden en een accent op verbrede landbouw".



Afbeelding 3: Uitsnede functiekaart behorende bij de Provinciale Structuurvisie (plangebied zwart omcirkeld).

De status als 'provinciaal landschap' biedt de mogelijkheid om het gebied te beschermen en te ontwikkelen als recreatief aantrekkelijk en economisch duurzaam landschap. Deze 'landschappen' vormen de basis van de Zuidvleugelgroenstructuur en waarborgen voor een belangrijk deel de balans tussen stad en land. De ligging nabij de stad biedt kansen voor verbetering van de recreatiemogelijkheden voor veel inwoners. Binnen de Zuidvleugelgroenstructuur worden zes 'provinciale landschappen' onderscheiden. Het plangebied is gelegen binnen het landschap "Bentwoud-Rottmeren".

De ontwikkelingsopgave in deze landschappen is veelzijdig. De vergroting van de recreatieve bruikbaarheid en aantrekkelijkheid van het landschap staat voorop. Hiervoor is een (aanzienlijke) verbetering van de bereikbaarheid en toegankelijkheid noodzakelijk. Een fijnmazig verbindend recreatief netwerk van wandel- en fietspaden en vaarroutes moet hieraan bijdragen. Daarnaast zijn het opruimen en tegengaan van verrommeling en het

ontwikkelen van nieuwe recreatie- of natuurgebieden andere gebiedsopgaven. Dit alles dient plaats te vinden in evenwicht met de landschappelijke identiteit van het gebied.

In de Zuidvleugel heerst echter een tekort aan recreatiegebieden. In de Structuurvisie wordt dan ook uitgegaan van uitbreiding van het gebied met 5.000 hectare nieuw groen. Dit neemt niet weg, dat een tekort blijft. Vandaar dat tevens ingezet wordt op hogere kwaliteit en diversiteit van bestaande recreatiegebieden.

Gezien het belang van het recreatiegebied in de Zuidvleugel, geldt hiervoor een compensatiebeginsel. Dit betekent, dat geen nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen zijn toegestaan die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, tenzij daarmee een openbaar belang is gediend en geen reële alternatieven voorhanden zijn. In dat geval moet de schade zoveel mogelijk beperkt worden, door het treffen van mitigerende en/of compenserende maatregelen.

Onder een nieuwe (ruimtelijke) ontwikkeling verstaat de provinciale verordening het volgende: "alle gevallen waarbij sprake is van nieuwe functies en/of nieuwe bebouwing. Hieronder wordt ook begrepen uitbreiding van bestaande functies en bestaande bebouwing, tenzij anders is bepaald of de bepaling zich daartegen verzet." Het realiseren van een drietal bouwwerken wordt dan ook aangemerkt als een nieuwe situatie; gelet op het geschrevene onder § 2.4 wordt dit aanvaardbaar geacht.

Regeling 'Ruimte voor Ruimte'

De provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in Zuid-Holland te vergroten. Dit wordt bereikt door onder bepaalde randvoorwaarden te stimuleren dat (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt en ingeruild voor woningen met een kleinere bouwmassa. Eén van de voorwaarden om een woning te mogen bouwen, is de sloop van minimaal 1.000 m² aan gebouwen of 5.000 m² aan kassen. Maatwerk is mogelijk, maar Gedeputeerde Staten dienen dan een ontheffing te verlenen.

In de regeling 'Ruimte voor Ruimte' is een aantal waarborgen opgenomen. Hieruit blijkt dat de provincie de regeling in de gehele provincie toepast, dus ook binnen de nationale landschappen en rijksbufferzones. De inzet van dit instrumentarium draagt bij aan de doelstellingen die ook het Rijk heeft gesteld voor deze gebieden.

2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Regionale agenda wonen Midden-Holland 2013

De gemeenteraad heeft op 11 juni 2013 de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2013-2019 vastgesteld. Deze Agenda is opgesteld in opdracht van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland. Hierin leggen de gemeenten in Midden-Holland vast hoe zij samenwerken op het beleidsgebied 'wonen'. Daarnaast is deze agenda bedoeld om tijdig kansen of ongewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen te signaleren en hierop in te kunnen spelen. Het is dan ook een flexibele samenwerkingsagenda die mee kan met de veranderende woningmarkt en ruimte geeft aan lokaal en subregionaal woonbeleid.

De gemeenten zien een meerwaarde van samenwerking op het gebied van wonen bij drie onderwerpen. Allereerst gaat dit om de borging van de woningproductie. Daartoe hebben gemeenten een regionaal woningbouwprogramma 2012-2019 met elkaar afgesproken. Gemeenten kunnen projecten uitwisselen mits ze binnen de capaciteit van het afgesproken

woningbouwprogramma blijven en deze projecten een redelijk maatschappelijk belang hebben, zich niet in het buitengebied bevinden en niet ten koste gaan van binnenstedelijk groen. Daarnaast betreft het de benutting van de (woon)kwaliteiten in de regio. Gemeenten bevorderen daartoe kansrijke, kwalitatief diverse woningproductie passend bij de marktvraag. Tenslotte gaat het om het voorzien in de (woon)behoefte van bijzondere doelgroepen. Gemeenten verkennen daartoe de problematiek en oplossingsrichtingen voor de onderscheiden groepen nader.

Structuurvisie Zuidplas 2030

Op 27 november 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Zuidplas 2030 vastgesteld. Hierin presenteert Zuidplas op een compacte wijze de ruimtelijke visie tot 2030 en daarna. Tevens wordt op hoofdlijnen beschreven welke ambities zij heeft en welke koers wordt gevolgd om die ambities te verwezenlijken. De Structuurvisie biedt een kader voor alle gebieds- en ruimtelijke opgaven die Zuidplas in de komende decennia wil realiseren.

Het plangebied is in deze visie aangemerkt als 'agrarisch landschap'. Het agrarisch landschap dankt zijn uiterlijk aan het primaire grondgebruik. In Zuidplas worden de drogere kleigronden in het noorden overwegend gebruikt voor akkerbouw, terwijl de nattere veenweidegronden in het zuiden zich meer lenen voor veeteelt. Als gevolg van de vele ruimtelijke opgaven nemen de mogelijkheden voor akkerbouw en veeteelt af, met name in de Zuidplaspolder. De gemeente wil de primaire agrarische functie handhaven, waarbij vanwege de recreatieve belevingswaarde wordt gestreefd naar een zo open mogelijk karakter van het gebied. Bij de sanering van verspreid liggende bebouwing kan gebruik worden gemaakt van speciale regelingen, zoals de regelingen 'Glas voor Glas' en 'Ruimte voor Ruimte' van de provincie Zuid-Holland.

Woonvisie Zuidplas

Op 29 november 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie "Wonen in de dorpen van de gemeente Zuidplas" vastgesteld. Voorafgaand aan deze visie is een analyse van de woningmarkt uitgevoerd, waarin zoveel mogelijk de feitelijke situatie is beschreven: de woningvoorraad en vraag naar en aanbod van woningen. Tevens beschrijft deze analyse de kans- en risicomarkten in zowel de huur- als de koopsector. Deze woningmarktrapportage maakt als bijlage onderdeel uit van de Woonvisie.

Voor Moerkapelle geeft 70% van de bewoners aan een voorkeur voor een koopwoning te hebben. Binnen het dorp is dan ook een markt aanwezig voor zowel duurdere huur- als duurdere koop-eengezinswoningen. Dit blijkt ook uit de woningmarktrapportage. Hierin wordt geconcludeerd, dat in de koopsector sprake is van een potentieel tekort in kwantitatieve zin, naast kwalitatieve fricties. Zo is de vraagdynamiek groot in het eengezinssegment en dan met name de (middel)dure klasse. Dit bestemmingsplan sluit bij deze woonwensen aan.

Welstandsnota Zuidplas

In de Welstandsnota, die op 23 maart 2013 in werking is getreden, wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende welstandsniveaus, namelijk 'zwaar', 'licht' en 'vrij'. Het plangebied valt onder het eerste niveau. Bij functiewijzigingen van agrarische bebouwing kan kwaliteitswinst behaald worden door het verminderen van de oppervlakte aan agrarische bijgebouwen. Daarnaast dient qua situering en vorm rekening gehouden te worden met de landschappelijke structuur en de bepalende elementen (hoogteverschillen, beplantingen, wegenbeloop en aanwezige bebouwing). Afzonderlijke gebouwen vormen een harmonisch

ensemble voor wat betreft de maat, schaal en vorm van de bouwmassa en de oriëntatie daarvan. Deze aspecten zijn afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving.

Archeologische beleidsnota gemeente Zuidplas

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in de beleidsnota "Archeologische inventarisatie, beleidsadvies en verwachtingskaart". In § 4.7 wordt hieraan nader aandacht besteed.

2.4 Toetsing voornemen aan beleidskaders

Voor wat betreft het nationaal beleid, wordt gesteld dat het plan gezien de kleinschaligheid geen invloed heeft op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang'.

Op grond van het provinciaal beleid is het niet toegestaan om binnen het provinciaal landschap nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan, die een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied hebben. De realisatie van een tweetal nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande, dient op grond van de definitie van 'nieuwe situatie' in de provinciale verordening als zodanig aangemerkt te worden. Hier kan echter wel gebruik worden gemaakt van de regeling 'Ruimte voor Ruimte', waarbij in ruil voor de sloop van opstallen de mogelijkheid bestaat om nieuwe woningen toe te voegen. Naast het feit dat dit tegemoet komt aan een verbreding van de openheid van het landschap, betreft het specifiek voor deze locatie een kwalitatieve verbetering. De locatie geeft thans een verwaarloosde indruk door de aanwezigheid van een aantal vervallen opstallen (zie hoofdstuk 3). Door de sloop van de binnen het plangebied aanwezige opstallen en de sanering van een naastgelegen boomkwekerij, zal de locatie een grote kwaliteitsslag maken. Juist op deze locatie is dat gewenst, mede met het oog op de door de gemeente gewenste recreatieve belevingswaarde van het landelijk gebied. Ook elders in de gemeente Zuidplas (Vijfde Tochtweg 4, zie § 3.2) is een kwaliteitsslag behaald door de sloop van vervallen oude schuren in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Gesteld kan worden dat het voornemen past binnen de ruimtelijke beleidskaders.

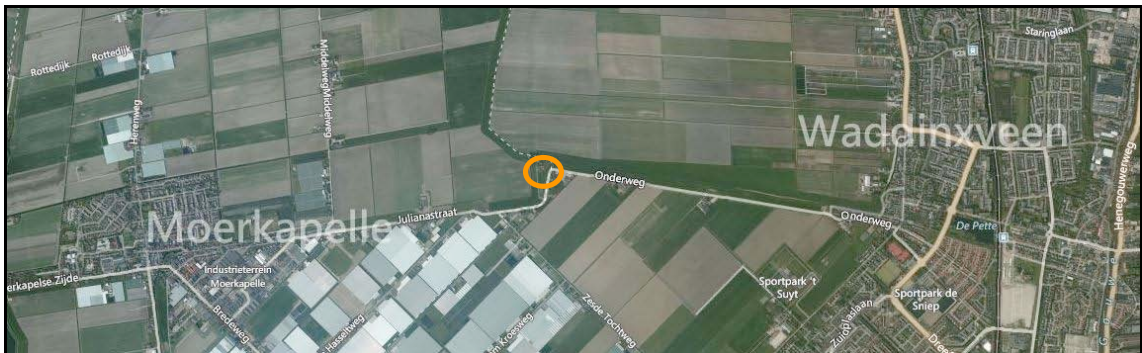
Bij de situering van de nieuwe woningen wordt aangesloten op de karakteristiek van de omgeving. Hierbij worden de bestaande zichtlijnen zoveel mogelijk gehandhaafd. Het open karakter van het gebied wordt dan ook niet verstoord en tevens wordt ter plaatse een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Omdat ook gebruik wordt gemaakt van de regeling 'Ruimte voor Ruimte', past het voornemen binnen de gemeentelijke structuurvisie. De geplande woningen sluiten tevens aan bij de vraagdynamiek, zoals beschreven in de gemeentelijke Woonvisie. Toetsing aan het welstandsniveau vindt plaats op het moment dat de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt ingediend. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het gemeentelijk beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

Het plangebied is gelegen in de polder De Wilde Veenen en maakt onderdeel uit van het buitengebied van het dorp Moerkapelle. De Julianastraat vormt samen met de Onderweg de verbinding tussen Moerkapelle en Waddinxveen; de locatie is ongeveer halverwege deze verbinding gelegen aan een doodlopend deel van de Julianastraat. Het plangebied vormt tevens een deel van de oostelijke gemeentegrens.



Afbeelding 4: Ligging plangebied (oranje omcirkeld) ten opzichte van Moerkapelle en Waddinxveen.

De omgeving wordt gekenmerkt door een agrarisch gebied (voornamelijk akkerbouw), het daarbij behorende open landschap en verre doorzichten. Alleen aan de zuidzijde van de Julianastraat is deze openheid verdwenen, als gevolg van een glastuinbouwbedrijvencluster. In de omgeving van het plangebied zijn langs de Julianastraat / Onderweg verschillende woningclusters gelegen met één of twee woningen per cluster. Soms is sprake van een niet-agrarische bedrijfsfunctie. De aanwezige erven zijn veelal dicht beplant, waarmee zij een contrast vormen met het omliggende open landschap.

Wanneer nader ingezoomd wordt op het bebouwingscluster waartoe ook het plangebied behoort, blijkt dat hier om vijf erven gaat die op korte afstand van elkaar zijn gelegen en waarop diverse functies aanwezig zijn. Zo is in de zuidelijke oksel van de Onderweg een woning gesitueerd evenals een transportbedrijf. Direct ten zuiden hiervan is ook een (bedrijfs)woning aanwezig. Tussen het doodlopende deel van de Julianastraat en de Onderweg is een vierde erf gelegen, waarop een woning staat. Op onderstaande luchtfoto is te zien, dat de gronden ten westen van de Julianastraat in gebruik waren ten dienste van een agrarische bedrijfsvoering. Naast twee woningen zijn binnen het plangebied nog diverse andere opstallen aanwezig. Het gaat hierbij om 696 m² bedrijfsgebouwen. Overigens is aan de noordzijde van het plangebied een recreatieve fietsroute gelegen.



Afbeelding 5: Bebouwingscluster in omgeving plangebied (oranje omlijnd).

Op onderstaande foto's is te zien, dat de aanwezige bedrijfsopstallen in zeer slechte staat verkeren. Vanwege de aanwezige asbest vormen deze in de nabij toekomst een gevaarlijke situatie voor de omgeving. Ook de aanwezige woningen kennen enig achterstallig onderhoud. De hoog opgaande bosschages rondom de woningen bevatten diverse houtopstanden met daarin veel 'dood hout'. Het plangebied maakt momenteel dan ook een verrommelde en vervallen indruk.



Afbeelding 6: Huidige situatie ter plaatse met links en midden de te slopen opstallen en rechts de te behouden woning.

3.2 **Projectbeschrijving**

Het plangebied maakt momenteel een zeer verwaarloosde indruk. Kredoo Projecten B.V. is voornemens om het gebied te herontwikkelen. Hierbij maken de aanwezige bedrijfsgebouwen plaats voor de realisatie van twee nieuwe woningen. Tevens wordt één van de bestaande woningen gesloopt en op een andere plaats op het perceel herbouwd. In totaal worden dus drie nieuwe woningen gerealiseerd. De andere reeds aanwezige woning blijft behouden en maakt ook onderdeel van dit bestemmingsplan uit, zodat voor alle woningen een eenduidige woonbestemming geldt. Onderstaande afbeelding geeft schematisch de nieuwe situatie weer.



Afbeelding 7: Schematische weergave van de te realiseren bebouwing. De meest rechtse woning betreft de bestaande te behouden woning.

Door de sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing en de sanering van een naastgelegen boomkwekerij, wordt op de locatie een grote kwaliteitsslag behaald. Een bijkomend voordeel is dat hierdoor ook het aanwezige asbest wordt gesaneerd. Naast een betere uitstraling maakt de voorgenomen sanering dus een einde aan een ongewenste en in de nabije toekomst gevaarlijke situatie.

Bij de situering van de drie nieuwe woningen wordt aangesloten op de karakteristiek van de omgeving: kleine begroeide erven met enkele woningen, waarbij de bestaande zichtlijnen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. De drie nieuwe woningen zullen worden gesitueerd nabij het perceel waar de te handhaven woning staat. De houtopstanden zullen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven, waarbij achterstallig onderhoud, zoals het verwijderen van 'dood hout', opgepakt wordt. De ontwikkeling past dan ook binnen het ruimtelijke en functionele beeld ter plaatse, waarmee de wijziging van de bestemming resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De te realiseren woningen worden bij de bouwaanvraag geconcretiseerd. Het onderhavige bestemmingsplan regelt daarvoor de randvoorwaarden. Daarnaast wordt de te behouden voormalige bedrijfswoning voorzien van een woonbestemming. De toekomstige woningen moeten gerealiseerd worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Wat betreft de hoogtematen en regelingen met betrekking tot bijbehorende bouwwerken is aangesloten op de regeling in het bestemmingsplan "Tweemanspolder en polder de Wilde Veenen (herziening)". Ook het type toegestane woningen is vastgelegd. De benodigde parkeervoorzieningen dienen op eigen perceel gerealiseerd te worden. De ontsluiting van de woningen loopt via de Julianastraat / Onderweg.

Zoals in § 1.3 is aangegeven, wordt voor de realisatie van de geplande woningen gebruik gemaakt van de provinciale 'Ruimte voor Ruimte'-regeling. Voor elke 1.000 m² aan te slopen voormalige bedrijfsbebouwing mag één woning worden teruggebouwd. Aangezien binnen het plangebied twee nieuwe woningen worden opgericht (de overige twee woningen blijven of behouden of worden in zijn geheel elders binnen het plangebied herbouwd), dient 2.000 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt te worden.

Zoals reeds eerder aangegeven is in het plangebied momenteel 696 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Net buiten het plangebied is een boomkwekerij gelegen met een oppervlak van 4.349 m². Dit staat op grond van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling gelijk aan 194 m² bedrijfsbebouwing. Dit betekent, dat in totaal 890 m² aan bedrijfsbebouwing gesaneerd gaat worden. Dit maakt een tekort van 1.110 m².

Vanwege de huidige staat van de aanwezige opstallen en de mogelijke gevaarstelling die dit oplevert voor de omgeving, wordt het wenselijk geacht dat de voorgenomen herontwikkeling plaatsvindt. Om het tekort aan benodigde vierkante meters bedrijfsbebouwing teniet te doen, wordt 700 m² uit 'depot' gehaald. Het betreffen hier meters die afkomstig zijn van de Vijfde Tochtweg 4, waar reeds 700 m² aan bedrijfsbebouwing is gesloopt. Voor de resterende 410 m² is via een anterieure overeenkomst een financiële compensatie getroffen.

Bovenstaande wordt in de volgende tabel schematisch weergegeven. Hieruit blijkt, dat de benodigde 2.000 m² aan te slopen bedrijfsbebouwing aanwezig is. Hierdoor kan dan ook toepassing worden gegeven aan de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling, ten faveure van de realisatie van twee woontitels.

Aanwezige bedrijfsbebouwing binnen plangebied:		
	Sloop bedrijfsbebouwing op perceel	696 m ²
	<i>Subtotaal</i>	<i>696 m²</i>
Aanwezige bedrijfsbebouwing buiten plangebied:		
	Te saneren boomkwekerij	194 m ²
	Uit 'depot' (Vijfde Tochtweg 4; reeds gesloopt)	700 m ²
	Financiële compensatie	410 m ²
	<i>Subtotaal</i>	<i>1.304 m²</i>
Totaal aanwezige te slopen bedrijfsbebouwing		
		2.000 m²

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In de Provinciale Milieuverordening is een viertal provinciale milieubelangen benoemd:

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

Het bestemmingsplan gebied is niet gelegen in (de nabijheid van) de hiervoor aangewezen gebieden, dan wel nabij een relevante risicobron. Het plan voldoet daarmee aan het provinciale milieubeleid.

4.1 **Water**

Bij elk besluit binnen de ruimtelijke ordening is de betrokkenheid van de waterbeheerder van groot belang. Met het uitvoeren van de zogenaamde 'watertoets' wordt de waterbeheerder actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen betrokken en krijgt water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebieds-beheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Nationaal beleid

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking op het advies van de Deltacommissie.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese

Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdpogingen:

1. Waarborgen waterveiligheid.
2. Zorgen voor mooi en schoon water.
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Regionaal beleid

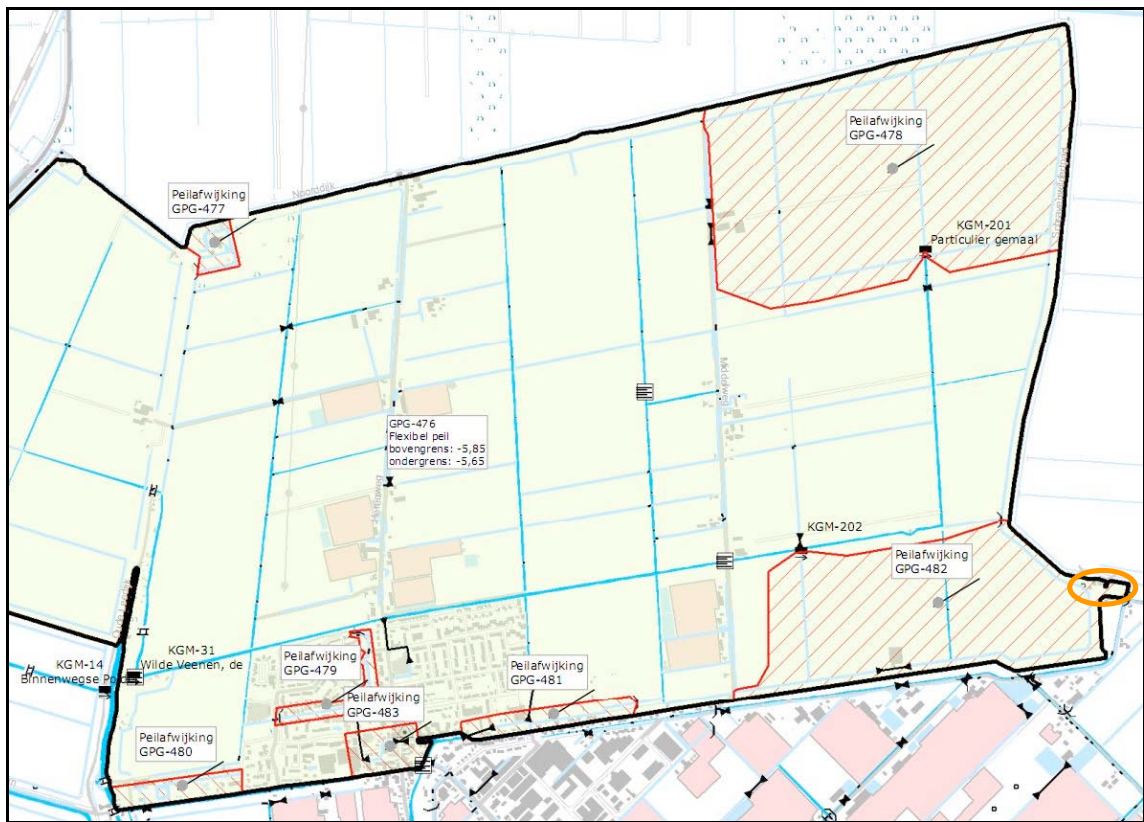
Het hoogheemraadschap heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015, dat op 25 november 2009 door de verenigde vergadering is vastgesteld. Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het hoogheemraadschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. De missie in dit plan luidt kortweg: 'Droge voeten en schoon water'. De taken worden opgepakt vanuit de bestuurlijke visie, waarin de volgende accenten zijn opgenomen:

1. De basis op orde houden tegen passende tarieven; de waterstaatkundige belangen in het beheersgebied worden het beste behartigd door te focussen op de kerntaken, waarbij een stijging van de belastingdruk zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Focus op waterveiligheid; het onderdeel 'droge voeten' in het motto staat voor veiligheid. Om de dijken en andere waterkeringen zo optimaal mogelijk te kunnen beheren en onderhouden, wordt kennis en expertise gekoesterd en waar nodig uitgebreid. Daarnaast zijn innovatie en duurzaamheid in toenemende mate voorwaarden voor het bieden van een veiligheidsniveau dat past bij het belang van het beheersgebied.
3. Aandacht voor ruimtelijke ontwikkelingen; het hoogheemraadschap pakt zijn rol in gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke plannen en past daarbij de watertoets toe. Ruimtelijke plannen moeten waarborgen bevatten voor waterveiligheid, -kwantiteit en -kwaliteit. Tevens moeten zij een visie bevatten die voldoende ruimte biedt voor de opgave die waterschappen hebben. Door het aandeel in het planproces te handhaven en daar waar mogelijk te versterken, probeert het hoogheemraadschap een faciliterende rol op zich te nemen en daar waar nodig voorwaarden te stellen.
4. Samen werken aan een duurzaam en veilig watersysteem; het hoogheemraadschap wil in een zo vroeg mogelijk stadium structureel een plaats aan tafel krijgen als gewaardeerd gespreks- en samenwerkingspartner. Hierbij stelt het hoogheemraadschap zich omgevingsgericht op, wordt ingespeeld op de actuele ontwikkelingen en worden belanghebbenden bij het werk betrokken.

Beschrijving huidige situatie watersysteem

Het plangebied maakt waterstaatkundig deel uit van Polder De Wilde Veenen. Deze 724 hectare grote polder behoort overwegend toe aan Zuidplas. Het watersysteem van de polder bestaat uit één peilgebied (GPG-476) met een overwegend flexibel waterpeil, dat is gelegen tussen 5,65 meter beneden maaiveld en 5,85 meter beneden NAP (m-NAP). Door het flexibele peil wordt optimaal ingespeeld op een in de tijd variërende watervraag en –aanbod. Daarnaast wordt de hoeveelheid in te laten water beperkt, wordt een zekere buffervoorraad voor droge tijden in stand gehouden en is een optimaal bergingsvolume in natte tijden beschikbaar. Door beperking van de hoeveelheid in- en uit te malen water, wordt zoveel mogelijk gebiedseigen water in de polder vastgehouden, wat de waterkwaliteit ten goede komt. Voor een aantal

locaties in de polder geldt een aangepast peil (zie onderstaande afbeelding). Dit geldt ook voor het bestemmingsplangebied, alwaar sprake is van peilgebied GPG-482. Hier wordt een peil gehanteerd van 6,19 m-NAP vanwege de aanwezige akkerbouwpercelen.



Afbeelding 8: Peilgebieden binnen polder De Wilde Veenen (plangebied oranje omcirkeld).

De maaiveldhoogte in de polder varieert van circa 4,00 tot circa 5,25 m-NAP. De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt 4.47 m-NAP. De bodem is door de sterk samendrukbare klei- en veenlagen zettinggevoelig. De gebieden waar een blijvende drooglegging ten opzichte van het freatische grondwater nodig is, zoals wegen, moeten hierdoor geregeld worden opgehoogd. Indien dit met zand wordt gedaan, kunnen aanzienlijke zettingen optreden. In de periode 1959-2008 is het maaiveld gemiddeld 2,5 mm per jaar gedaald. De grootste maaiveldaling heeft zich waarschijnlijk in het begin van de betreffende periode voorgedaan als gevolg van de aanleg van drainage en toename van de drooglegging.

In het grootste deel van de polder ligt de drooglegging - het hoogteverschil tussen de waterspiegel in een waterloop en het maaiveld - tussen 1,00 en 1,50 meter. Gemiddeld bedraagt dit 1,16 meter bij een peil van 5,65 m-NAP. In natte omstandigheden wordt een peil gehandhaafd van 5,85 m-NAP, waardoor de gemiddelde drooglegging dan 1,36 meter bedraagt. Op enkele plaatsen is de drooglegging gering, waarbij deze lokaal kleiner is dan 0,5 meter. Het gaat hierbij met name om delen in het noord- en het zuidoosten van de polder, waaronder het plangebied.

In de polder De Wilde Veenen is een typische verkavelingstructuur met een grid van rechte kavelsloten aanwezig. De dichtheid van het slotenpatroon is beperkt door onder andere de beperkte hoeveelheid kwel. De gemiddelde slootafstand bedraagt circa 250 m. Regenwater dat op de akkers valt, wordt via een netwerk van greppels en drains afgevoerd richting het oppervlaktewater. De greppels staan haaks op de watergangen. De afstand tussen greppels is

gemiddeld 50 m. Doordat de bodem kleiig ontwikkeld is, stroomt het meeste regenwater oppervlakkig af richting de greppels.

De afwatering van het gebied wordt verzorgd door een stelsel van hoofdwatgangen en overige watgangen. In het zuidwesten van de polder is een automatisch poldergemaal aanwezig met een bemalingscapaciteit van 80 m³ per minuut, dat het water uitmaalt op de Rotte. Via dit gemaal wordt de gehele polder bemalen.

In polder De Wilde Veenen is voornamelijk grondwatertrap VI (westelijk deel) en V* (oostelijk deel) aanwezig. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand gelegen is op minder dan 40 respectievelijk tussen 25 en 40 centimeter beneden maaiveld (cm-mv). De gemiddeld laagste grondwaterstand is voor beide grondwatertrappen gelegen op een diepte van meer dan 120 cm-mv.

In polder De Wilde Veenen is een aantal waterkeringen gelegen. Het gaat hierbij om de Rottekaden en de boezemkade aan de noord- en oostzijde van de polder. Deze oostelijke boezemkade, die voor het merendeel uit een droge polderkade bestaat, is ook binnen het bestemmingsplangebied gelegen. Deze kering vormt de landscheiding tussen het HHSK en het hoogheemraadschap van Rijnland.

De polder is gelegen binnen de dijkkring 'Zuid-Holland' (nummer 14). Deze kent een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. Bij een eventuele doorbraak van deze dijkkring zal een groot deel van de polder onder water komen te staan. Hierbij wordt overwegend een overstromingsdiepte van 0,8 tot 2,0 meter verwacht. Uitzondering vormen zowel de noordoost- als de zuidoosthoek van de polder; hier bedraagt de overstromingsdiepte 2,0 tot 5,0 meter.

Beschrijving toekomstige situatie watersysteem

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van twee extra woningen binnen het plangebied mogelijk, evenals de herbouw van een bestaande woning. Ten behoeve hiervan wordt in totaal 696 m² aan bestaande opstallen gesloopt. De nieuwe woningen kennen een verhard oppervlak van 590 m², waardoor per saldo sprake is van een afname van 106 m² van het verhard oppervlak. Het treffen van compenserende maatregelen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De woningen worden aangesloten op de bestaande riolering. Het hemelwater dat op het dakoppervlak valt, wordt gescheiden afgevoerd naar de omliggende watgangen. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, wordt de nieuwe bebouwing voorzien van duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

4.2

Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industriellawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) mogelijk. Deze objecten zijn gelegen binnen de toetsingzone van een gezoneerde weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het gaat hierbij om de Onderweg. Om te bepalen wat de geluidsbelasting van deze weg op de geplande woningen is, is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. Omdat in de nabijheid van het plangebied geen andere geluidhinderbronnen aanwezig zijn, zijn deze niet verder beschouwd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Onderweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel niet overschrijdt. De hoogst berekende waarde bedraagt namelijk 38 dB. Op grond van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd, dat het aspect 'geluidhinder' de realisatie van de woningen aan de Julianastraat niet in de weg staat.

4.3 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van twee nieuwe woningen en de herbouw van één bestaande woning mogelijk. Dit valt ruimschoots binnen de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden. In de directe nabijheid van dit plangebied vinden verder geen andere (kleinschalige) woningbouwprojecten plaats, waardoor cumulatie niet aan de orde is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde woningen. Volgens de grootschalige concentratiekaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu bedraagt de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ in 2012 20-22 respectievelijk 24-26 µg/m³; in 2020 bedraagt deze concentratie 20-22 respectievelijk 15-20 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen

¹ Greten Raadgevende Ingenieurs, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bestemmingsplan Julianastraat 53/55 te Moerkapelle, april 2013, documentnummer: Rakv394aaA0.fa.

ruimtelijke ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations).

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een risicolocatie een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 slachtoffers in één keer kan vallen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand (het zogenaamde invloedsgebied) van een risicovolle activiteit ophoudt. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

Uit de risicokaart² wordt opgemaakt, dat in de omgeving van het plangebied drie risicobronnen aanwezig zijn. Het gaat hierbij in alle gevallen om stationaire bronnen.

De eerste bron is gelegen op een afstand van circa 128 meter ten oosten van het plangebied. Het betreft hier een transportbedrijf op het adres Onderweg 22; op het perceel van dit bedrijf staat een bovengrondse propaantank met een capaciteit van 3.000 liter. De bij deze tank behorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 10 meter en is deels buiten de inrichtingsgrens gelegen. Omdat deze contour echter niet binnen het plangebied valt, vormt deze verder geen belemmering.

Ook de tweede bron betreft een bovengrondse propaantank, echter met een capaciteit van 8.000 liter. Deze tank bevindt zich op het perceel Julianastraat 128 en is gelegen op een afstand van ongeveer 490 meter van het plangebied. De bij deze tank behorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 20 meter. Omdat deze contour niet buiten de perceelsgrens is gelegen, vormt deze dan ook geen belemmering.

De laatste risicobron bevindt zich op het perceel Julianastraat 47 en is gelegen op een afstand van circa 640 meter van het plangebied. Ook in dit geval betreft het een bovengrondse propaantank met een capaciteit van 3.000 liter. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt

² www.risicokaart.nl.

10 meter. Deze is deels buiten de inrichtingsgrens gelegen, echter gezien de afstand niet over het plangebied. Deze contour leidt niet tot belemmeringen.

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft laten weten, dat in de directe omgeving op diverse percelen ook nog bovengrondse propaantanks zijn gelegen met een inhoud van maximaal 1,6 m³. Dergelijke tanks kennen vanwege de beperkte inhoud geen risicoafstand op grond van het Bevi. Op basis van de Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen wordt echter geadviseerd een minimale afstand van 5 meter aan te houden. Aan deze minimale afstandseis wordt ruimschoots voldaan.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan om dit bestemmingsplan vast te stellen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (april 2007) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

In de directe omgeving van de geplande woningen zijn enkele (niet-)agrarische inrichtingen aanwezig. Het gaat hierbij om de volgende inrichtingen:

- **Expediteur aan Onderweg 22**
De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft dit bedrijf (SBI-code 5229.1) aangemerkt als een categorie 2-inrichting. Dit betekent, dat op grond van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" een hinderafstand van 30 meter van toepassing is. De afstand tussen de rand van het perceel van dit bedrijf en het bestemmingsplangebied bedraagt circa 128 meter. De hindercontour is daarmee niet over het plangebied gelegen; daarnaast kent dit bedrijf geen verdere uitbreidingsmogelijkheden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Zuidplas Noord" is namelijk maximaal een categorie 2-inrichting toegestaan en de aanwezige bebouwing is door middel van een bouwvlak strak begrensd. Geconcludeerd wordt, dat van dit bedrijf dan ook geen hinder te verwachten is. Tevens zal het transportbedrijf niet in zijn vergunde rechten worden aangetast.
- **Agrarische bedrijven aan Onderweg 24 t/m 30**
Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Zuidplas Noord" is het toegestaan de gronden betreffende de percelen Onderweg 24 t/m 30 te gebruiken ten behoeve van een grondgebonden akkerbouw- of veehouderijbedrijf (exclusief intensieve

veehouderij). Het bedrijf op het perceel Onderweg 24 is hierbij op de kortste afstand van het plangebied gelegen. Uitgaande van de maximale bouwmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan "Zuidplas Noord" voor dit perceel biedt, bedraagt de afstand tussen dit agrarisch bedrijf en het plangebied zo'n 90 meter. Voor de overige agrarische bedrijven geldt een minimale afstand van meer dan 100 meter.

Bij de Omgevingsdienst Midden-Holland staat alleen op het perceel Onderweg 30 een agrarisch bedrijf geregistreerd. Het gaat hierbij om een kleinschalige veehouderij, alwaar een klein aantal schapen en geiten geregistreerd staat. Het gaat hierbij om dieren waarvoor in zowel de Wet geurhinder veehouderij als in het Activiteitenbesluit vastgestelde geuremissienormen voor gelden. Dit betekent, dat voldaan moet worden aan de grenswaarden, zoals genoemd in artikel 3.1 Wgh en/of artikel 3.115, eerste lid Activiteitenbesluit.

Om te bepalen of aan de grenswaarden voldaan kan worden, is het uitvoeren van een geuremissieberekening met Vstacks gewenst. Echter geldt voor het agrarische bedrijf op het perceel Onderweg 30, dat de burgerwoningen op de percelen Julianastraat 57 en Onderweg 22 maatgevend zijn. Omdat deze woningen op kortere afstand zijn gelegen dan de met dit bestemmingsplan voorziene woningen, wordt het uitvoeren van een geuremissieberekening niet noodzakelijk geacht. Immers leiden de bouwmogelijkheden die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet tot belemmeringen voor de bedrijfsvoering van dit agrarisch bedrijf. Ook wordt gesteld, dat ter plaatse van de geplande woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Op de percelen Onderweg 24 tot en met 28 zijn momenteel bij de Omgevingsdienst Midden-Holland geen bedrijfsactiviteiten bekend. Zoals aangegeven staat het geldende bestemmingsplan "Zuidplas Noord" het wel toe, dat hier akkerbouw- en/of veehouderijbedrijven worden opgericht. Indien dit aan de orde is, dient tevens een melding op grond van het Activiteitenbesluit gedaan te worden of een omgevingsvergunning milieu aangevraagd te worden op grond van de Wet geurhinder veehouderij. In beide gevallen geldt, dat de vergunningsruimte wordt bepaald door de reeds bestaande burgerwoningen op de percelen Julianastraat 57 en Onderweg 22. De voorgenomen herontwikkeling van de percelen Julianastraat 53-55 leiden dan ook niet tot beperkingen van de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan "Zuidplas Noord" biedt voor deze percelen.

- **Glastuinbouw aan Julianastraat / Zesde Tochtweg**
Met name als gevolg van het gebruik van bestrijdingsmiddelen, kan in de directe omgeving van glastuinbouwbedrijven milieuhinder optreden. Op grond van het Activiteitenbesluit moeten dan ook bepaalde afstanden in acht genomen te worden. Deze zijn afhankelijk van de soort bebouwing in de omgeving van het glastuinbouwbedrijf. De bebouwing die door middel van dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, wordt aangemerkt als zijnde categorie I: aaneengesloten woonbebouwing. Dit betekent, dat op grond van het Activiteitenbesluit een hinderafstand van minimaal 50 meter aangehouden dient te worden. Een kortere afstand is mogelijk, echter dienen dan extra maatregelen en/of voorzieningen aan de glasopstand getroffen te worden.

De kortste afstand van een glastuinbouwbedrijf tot aan het plangebied bedraagt circa 411 meter. Dit betekent, dat voldaan wordt aan de in het Activiteitenbesluit genoemde hinderafstand. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat de vergunde rechten van de aanwezige glastuinbouwbedrijven in de omgeving van het plangebied niet worden aangetast en dat ter plaatse van de geplande woningen een acceptabel woon- en leefklimaat geldt.

Voor alle andere bedrijven in de nabijheid van het plangebied geldt, dat de afstand tussen het bedrijf en het plangebied dusdanig groot is, dat de hinderafstanden niet over het plangebied zijn gelegen. Een verdere beschouwing van deze bedrijven is dan ook niet noodzakelijk.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat vanuit het aspect 'milieuzonering' geen belemmeringen bestaan om dit bestemmingsplan vast te stellen.

4.6 Bodem

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

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden.

Om te bepalen in hoeverre in het bestemmingsplangebied sprake is van bodemverontreiniging, is een nader bodemonderzoek uitgevoerd³. Uit het vooronderzoek blijkt dat in en om het onderzoeksgebied geen voor bodemverontreiniging verdachte terreindelen of bronnen aanwezig zijn of potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het onderzoeksgebied is dan ook aangemerkt als zijnde "onverdacht".

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in april 2013, waarbij in totaal 23 boringen zijn verricht. De boringen zijn verdeeld over het plangebied en gaan tot een diepte van maximaal 2,6 meter beneden maaiveld. Twee boorpunten zijn afgewerkt met een peilbuis met een filter van 1,5 tot 2,5 meter beneden maaiveld.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat in de kleiige en geroerde bovengrond van de voormalige boomkwekerij de concentratie van enkele metalen en PCB's boven de achtergrondwaarde is gelegen. De bovengrond in de rest van het plangebied is schoon. Ook in de ongeroerde ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetroffen. In het

³ Linge milieu bv., Verkennend bodemonderzoek Julianastraat 53-55 Moerkapelle, april 2013, projectnummer: 13-2026.

grondwater is een overschrijding van de streefwaarde voor barium aangetroffen; dit wordt echter toegeschreven aan een verhoogde achtergrondwaarde.

De lichte verontreiniging in de bovengrond en het grondwater heeft geen consequenties voor het gebruik van de bodem of voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt namelijk een tussenwaarde overschreden. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 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. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in de beleidsnota "Archeologische inventarisatie, beleidsadvies en verwachtingskaart". Met deze nota heeft de gemeente een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente kan daarmee, indien wenselijk, gemotiveerd van de landelijke en provinciale richtlijnen afwijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

Op basis van de landschappelijke ondergrond en de bekende archeologische waarden binnen de gemeentelijke grenzen, is een vlakdekkende verwachtingskaart opgesteld. Hieruit blijkt, dat ter plaatse van de ontwikkellocaties een zeer hoge archeologische verwachting geldt. Dit betekent dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is, indien bouw- en/of graafwerkzaamheden dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld en tevens een oppervlak van 50 m² of meer beslaan. Deze vergunning kan pas worden afgegeven als blijkt dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, leidt tot een grotere verstoring dan 50 m², is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek⁴ uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek wordt aan het plangebied een lage archeologische verwachting gegeven op resten uit de periode paleolithicum-bronstijd, een middelhoge verwachting op resten uit de periode ijzertijd-Romeinse Tijd en een hoge archeologische verwachting op resten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Op basis van het veldonderzoek is echter niet uit te sluiten dat zich binnen het plangebied nog archeologische resten uit mogelijk de middeleeuwen en de nieuwe tijd bevinden, die verband houden met het bebouwde erf langs de Donderdam. Dergelijke resten kunnen verwacht worden onder de (sub)recent verstoorde bouwvoor tot in de top van het veen. Eventuele aanwezige resten uit de ijzertijd-Romeinse Tijd zullen door de degeneratie van het veen slecht bewaard zijn gebleven. De kans op de aanwezigheid van intacte archeologische resten uit deze tijd wordt dan ook laag geacht.

⁴ BAAC, Gemeente Zuidplas plangebied Julianastraat 55 te Moerkapelle; Bureau en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), september 2013, rapportnummer: V-13.0084.

Geadviseerd wordt om bij een verstoring van meer dan 30 centimeter, de gronden te onderwerpen aan een archeologisch vervolgonderzoek door middel van proefsleuven om de aard, verspreiding en datering van mogelijke aanwezige archeologische resten te achterhalen. Dit onderzoek dient zich te richten op de locaties in het plangebied waar gegraven wordt ten behoeve van de bouw van de woningen en de aanleg van nutsvoorzieningen.

4.8

Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Hieronder worden beide aspecten nader toegelicht.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000, staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit een uitgevoerd flora- en faunaonderzoek⁵ blijkt, dat het bestemmingsplangebied niet in de nabijheid ligt van een Natura2000-gebied of de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein", dat op circa negen kilometer ten oosten van het plangebied is gelegen. De dichtstbijzijnde elementen van de EHS zijn op enkele kilometers afstand gelegen (Rottemeren en het toekomstige Bentwoud). Belangrijke weidevogelgebieden bevinden zich op 4,5 kilometer van het plangebied. Gezien deze afstanden en de beperkte omvang van het voornemen, is geen sprake van negatieve effecten op deze beschermde gebieden. Nader onderzoek en/of het treffen van mitigerende / compenserende maatregelen is dan ook niet noodzakelijk.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (FF-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet, mits activiteiten worden

⁵ Buro Maerlant, Moerkapelle Julianastraat 53/55; ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet, september 2013.

uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;

- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

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

Uit het eerder aangehaalde flora- en faunaonderzoek blijkt, dat in (de nabijheid van) het plangebied potentiële natuurwaarden zijn aangetroffen. Hieronder wordt hierop kort ingegaan.

Planten

In de ruimere omgeving van het plangebied zijn diverse strikt beschermde vaatplanten aangetroffen. Tijdens het veldbezoek zijn echter geen beschermde plantensoorten waargenomen. Door het huidige gebruik en de vrij hoge voedselrijkdom vormt het plangebied geen geschikte biotoop voor deze soorten. De aanwezigheid van strikt beschermde planten wordt redelijkerwijs uitgesloten.

Algemeen voorkomende zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn op de mol na geen sporen van grondgebonden zoogdieren waargenomen. Aannemelijk is dat algemeen voorkomende zoogdieren (zoals mol, egel, konijn e.d.) in het plangebied voorkomen. Hiervoor geldt echter een vrijstelling. Strikter beschermde algemene zoogdieren worden in het plangebied niet verwacht. Dit geldt ook voor de waterspitsmuis, die op grotere afstand van het plangebied is waargenomen. Deze muissoort prefereert (steile) ontwikkelde oevers en schoon water. Deze biotoop is niet in het plangebied aanwezig.

Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, waaronder de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en op grotere afstand laatvlieger, meervleermuis en rosse vleermuis. De aanwezige bedrijfswoning is beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor gebouwbewonende vleermuizen en dient mogelijk als zomer-, kraam-, paar- en/of winterverblijf. De aanwezige schuren zijn niet voor vleermuizen geschikt; dit geldt ook voor de aanwezige bomen in het plangebied. De watergang en de dijk ten noorden van het plangebied hebben mogelijk een functie als vliegroute; aangezien deze elementen blijven behouden treden hier geen effecten op.

De watergang en de dijk ten noorden van het plangebied hebben mogelijk een functie als vliegroute voor vleermuizen. Omdat deze structuren behouden blijven, zijn negatieve effecten uitgesloten. Als foerageergebied heeft het plangebied een geringe functie, waardoor het niet als essentieel aangemerkt wordt. Negatieve effecten op foerageermogelijkheden worden dan ook uitgesloten.

Omdat de aanwezigheid van vleermuizen niet helemaal uit te sluiten is, is een aanvullend onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek wordt uitgevoerd. Momenteel hebben drie van de vier noodzakelijk veldbezoeken plaatsgevonden. Tot op heden zijn geen vaste rust- en/of verblijfsplaatsen aangetroffen en lijkt het plangebied slechts van geringe betekenis voor vleermuizen. Mocht uit het laatste veldbezoek anders blijken en door de voorgenomen ontwikkeling significante negatieve effecten optreden, is het treffen van compenserende en/of mitigerende maatregelen noodzakelijk. Omdat dit relatief vrij eenvoudig te realiseren is (bijvoorbeeld openingen in spouwmuur, toepassen van nestkasten), wordt verwacht dat deze diersoort niet tot belemmeringen leidt.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied algemeen beschermde vogelsoorten aangetroffen, zoals de merel, vink, zanglijster, Turkse tortel en houtduif. Voor deze soorten geldt, dat in de (directe) omgeving voldoende alternatieven voorhanden zijn; ingrepen buiten de broedperiode zijn dan ook zonder meer mogelijk. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Het plangebied heeft ook een functie voor jaarrond beschermde vogelsoorten. Zo zijn bij een van de schuren braakballen van een kerkuil aangetroffen. Omdat de aanwezige opstallen niet geschikt zijn als nestplaats en tijdens de andere veldbezoeken geen sporen meer zijn aangetroffen, gaat het hier waarschijnlijk om een foeragerend exemplaar. Omdat de kerkuil een groot territorium heeft, leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een negatief significant effect. Hetzelfde geldt ook voor de buizerd. Ook deze is alleen foeragerend waargenomen, in het plangebied zijn geen geschikte nestplaatsen aanwezig.

Op ongeveer 650 meter ten zuidwesten van het plangebied is een steenuilennest aanwezig. Deze vogelsoort is tijdens alle veldbezoeken niet in het plangebied aangetroffen. Ook sporen in de vorm van nesten en/of braakballen zijn niet aanwezig. Mogelijk foerageert de steenuil in het plangebied, maar in de regel betreft de actieradius van deze vogel maximaal 500 meter van het nest. Omdat het plangebied slechts een beperkt oppervlak potentieel foerageergebied betreft, zijn negatieve effecten redelijkerwijs uit te sluiten. De opstallen zijn slechts beperkt geschikt als broedlocatie. Om vestiging van de vogel te voorkomen, wordt geadviseerd de aanwezige opstallen zo spoedig mogelijk te slopen.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn ook huismussen aangetroffen. De aanwezige opstallen zijn niet geschikt als nestplaats, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning vanwege het 'klassieke' pannendak. Sporen of indicaties voor de aanwezigheid van de huismus ontbraken echter tijdens het eerste veldbezoek. Omdat ook tijdens een tweede veldbezoek geen huismussen zijn aangetroffen, wordt de aanwezigheid van deze vogelsoort volledig uitgesloten. Met zekerheid wordt gesteld, dat deze woning geen nesten bevat. Het voornemen leidt dan ook niet tot negatieve effecten op deze vogelsoort.

Andere vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en die in de omgeving van het plangebied zijn waargenomen, betreffen de gierzwaluw, de boerenzwaluw, de huiszwaluw en de grote gele kwikstaart. De te slopen bebouwing is voor deze soorten echter ongeschikt om in te broeden (te heet). Daarnaast zijn sporen van deze soorten tijdens het veldbezoek niet waargenomen. De aanwezigheid van deze vogelsoorten wordt dan ook redelijkerwijs uitgesloten.

Amfibieën

In de nabijheid van het plangebied is de rugstreeppad waargenomen, echter ontbreekt in het plangebied geschikt voortplantingswater. Door de aanwezigheid van een dijk met mollengangen is het gebied wel geschikt als winterbiotoop. Door eventuele graafwerkzaamheden buiten de winterrustperiode (okt/nov tot april) van de pad uit te voeren, zijn negatieve effecten niet aan de orde. Daarnaast wordt geadviseerd om te voorkomen dat stagnerend water ontstaat; dergelijke wateren worden gebruikt voor de voortplanting. Indien het voorkomen hiervan niet mogelijk is, dient het terrein afgezet te worden met amfibieënschermen.

Voor de overige soortgroepen geldt, dat geschikt leefgebied ontbreekt. Deze soortgroepen worden dan ook niet in het plangebied verwacht. Mogelijk kunnen enkele zwervende exemplaren van de ringslang aanwezig zijn, echter worden negatieve effecten hierop redelijkerwijs uitgesloten. Het betreft hier namelijk een schuwe diersoort die gebieden met menselijke activiteit mijdt.

4.9

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 EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen zodoende EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden. De EPC voor woningen is per 1 januari 2011 aangescherpt naar 0,6. In 2015 wordt dit 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.

4.10

Kabels en Leidingen

In het plangebied is sprake van een ondergrondse hoogspanningsverbinding die planologisch relevant is. Het betreft hier een ondergrondse verbinding van 50 kilovolt ten behoeve van het transport van elektriciteit. Deze hoogspanningsverbinding is opgenomen op de verbeelding en voorzien van een dubbelbestemming. In de dubbelbestemming is de bescherming gewaarborgd door een bouwverbod (met afwijkmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Binnen het plangebied liggen verder andere kabels en leidingen van diverse (nuts)bedrijven. De aanwezigheid van deze kabels en leidingen vormt geen planologische belemmering voor het bestemmingsplan.

Beleidskader

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.- beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Onderzoek

Voor het bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder andere om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.-(beoordeling) niet noodzakelijk is.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

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

5.2 De opzet van de planregels

De regels zijn opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) en onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

5.2.2 Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Daarbij is zoveel als mogelijk aangesloten bij de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan “Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen (herziening)”.

De doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zoveel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn twee hoofdbestemmingen opgenomen, te weten 'Wonen' en 'Water'. Daarnaast is sprake van een drietal dubbelbestemmingen; “Leiding - Hoogspanning”, “Waterstaat - Waterkering” en “Waarde - Archeologie - 1”.

Artikel 3: Water

De bestemming ‘Water’ is van toepassing op de in het plangebied aanwezige waterloop. Deze gronden zijn bestemd voor water(lopen) en waterberging met bijbehorende voorzieningen, oeververbindingen en groenvoorzieningen. De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Hierbij kan gedacht worden aan keerwanden, beschoeiingen, duikers en bruggen.

Artikel 4: Wonen

De bestemming 'Wonen' is van toepassing op het grootste deel van het plangebied. Net als in het bestemmingsplan "Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen (herziening)" is binnen de deze bestemming naast het wonen ook de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Voor laatstgenoemde geldt, dat dit gebruik is toegestaan tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m². Ook bij de woning behorende functies zoals opritten en paden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, erven, terreinen en tuinen zijn in de bestemmingsregeling opgenomen.

In de bouwregels wordt uitgegaan van het principe dat hoofdgebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. In totaal is het aantal woningen toegestaan, zoals aangeven op de verbeelding. De inhoud per woning mag, inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen, niet meer bedragen dan 1.000 m³. De maximale goot- en bouwhoogte is bepaald op respectievelijk 6 en 10 meter.

Voor bijgebouwen en overkappingen geldt, dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak opgericht mogen worden; aan- en uitbouwen zijn net als het hoofdgebouw alleen binnen het bouwvlak toegestaan. In totaal mag 50% van de gronden behorende tot één woning (bouwperceel) bebouwd worden ten behoeve van de realisatie van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen. Hierbij geldt echter als maximum 50 m². Indien het bouwperceel groter is dan 500 m², dan mag het maximum oppervlak van 50 m² verhoogt worden met 10% van het oppervlak van het bouwperceel dat groter is dan 500 m². Dit tot een maximum van 120 m². Als een bouwperceel bijvoorbeeld 800 m² groot is, mag het totaal oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dus $50 + (800 - 500) * 0,10 = 80$ m² bedragen. De bouwhoogte van deze bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de planregels is aangegeven. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regeling van het vergunningsvrij bouwen. Voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen geldt tevens dat de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw niet minder dan twee meter mag bedragen. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn eveneens aan een maximale bouwhoogte gekoppeld, afhankelijk van het soort bouwwerk en de situering (voor of achter de voorgevellijn).

Artikel 5: Leiding - Hoogspanning

Aan de ondergrondse hoogspanningsverbinding is de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanning" toegekend. Rondom de hoogspanningsverbinding ligt een zone van 6 meter waarbinnen ten behoeve van de overige geldende bestemming(en) niet mag worden gebouwd. Er kan wel een omgevingsvergunning, na advies van de leidingbeheerder, worden verleend voor bouwwerken ten behoeve van overige geldende bestemmingen. Tevens is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 6: Waarde - Archeologie - 1

Het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend

veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Een dergelijk onderzoek is in het kader van dit plan uitgevoerd, maar dat neemt niet weg dat de bestemming wel opgenomen dient te worden.

Op grond van de bestemming 'Waarde - Archeologie -1' geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 50 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 30 centimeter.

Artikel 7: Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is bedoeld ter bescherming van de primaire waterkering die ten noorden van het plangebied is gelegen. De bestemming maakt dat alvorens omgevingsvergunningen kunnen worden verleend, afwijking verleend moet worden door burgemeester en wethouders onder voorwaarden dat de waterstaatsbelangen niet worden geschaad en schriftelijk advies moet zijn ingewonnen bij de beheerder van de waterloop en waterkering.

5.2.3 *Algemene regels*

Deze regels bevatten de algemeen geldende regels die van toepassing zijn op het gehele plangebied. De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Naast deze regeling zijn algemene bouwregels, gebruiksregels en afwijkingsregels opgenomen overeenkomstig de algemene regels in "Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen". In de "Overige regels" is bepaald dat de wettelijke regelingen - waarnaar in de regels wordt verwezen - gelden, zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

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

5.3 *Handhaving*

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- de regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

Met deze punten is bij de vormgeving van dit bestemmingsplan rekening gehouden. Een bestemmingsplan kan echter nog zo'n heldere planregels bevatten, het opsporen van illegale

activiteiten is niet altijd even eenvoudig. Waar illegale bebouwing over het algemeen opvalt, is illegaal gebruik moeilijker te constateren. Het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Per geval zal door het bevoegd gezag een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

Opgemerkt wordt dat een verzoek tot handhaving een belangrijke aanleiding voor dit bestemmingsplan vormt. Omdat het plan exact de bestaande strijdigheden vastlegt en niet meer toestaat, kan gesteld worden dat het plan in een handhaafbaar kader voorziet.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Per 1 juli 2005 is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) in werking getreden. Artikel 6a Wro is hierdoor vervallen, alsmede ook de inspraakverplichting. Dit betekent, dat ruimtelijke plannen (waaronder bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dat neemt niet weg, dat het de gemeente vrij staat om bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening toch inspraak te verlenen. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 Gemeentewet onder meer, dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze burgers en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

De inspraakverordening van de gemeente Zuidplas geeft aan dat het college besluit of inspraak verleend wordt bij bestemmingsplannen. Met betrekking tot het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft het college besloten om dit niet voor inspraak ter inzage te leggen. Hier is voor gekozen omdat het hier een kleinschalige ontwikkeling betreft. Het is mede aan de initiatiefnemer om ervoor te zorgen dat omwonenden goed geïnformeerd zijn.

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan tevens overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Overlegreacties zijn ontvangen door de provincie Zuid-Holland en Liander, waarbij laatstgenoemde is ingediend tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. In nauw overleg met Liander is afgesproken deze als overlegreactie te beschouwen.

De provincie Zuid-Holland heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven dat het bestemmingsplan geen strijdigheid vertoont met het beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte. Liander heeft aangegeven dat zich binnen het plangebied een 50kV-kabelverbinding bevindt. De toegekende bestemming maakt op deze kabelverbinding de oprichting van hoofdgebouwen planologisch mogelijk, aangezien een deel van de gronden is voorzien van een bouwvlak. Verzocht is om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat ter plaatse van de kabelverbinding geen bouwwerken kunnen worden opgericht. Daartoe is een dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' opgenomen, gekoppeld aan een vergunningstelsel dat de instandhouding van de kabelverbinding voldoende borgt. Van de overige overlegpartners is geen reactie ontvangen, waarmee wordt aangenomen dat zij kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 februari 2014 tot en met 19 maart 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder de gelegenheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen. Het plan is daarbij zowel digitaal als in papieren versie te raadplegen geweest. Binnen deze termijn is alleen de reeds besproken overlegreactie van Liander ontvangen.

6.2 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het

opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

Met de initiatiefnemer van het onderhavige project is een planschade- en ontwikkelingsovereenkomst afgesloten, met als kenmerk dat de ontwikkelende partij voor eigen rekening en risico de locatie ontwikkelt. De gemeente ontvangt bijdragen van de ontwikkelende partij(en), zodat sprake is van een financieel uitvoerbaar plan.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	49
Artikel 1 – Begrippen.....	49
Artikel 2 – Wijze van meten	52
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	53
Artikel 3 – Water	53
Artikel 4 – Wonen	54
Artikel 5 – Leiding - Hoogspanning	56
Artikel 6 – Waarde - Archeologie - 1	58
Artikel 7 – Waterstaat - Waterkering.....	60
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	63
Artikel 8 – Antidubbelregel	63
Artikel 9 – Algemene bouwregels	63
Artikel 10 – Algemene gebruiksregels.....	64
Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels	65
Artikel 12 – Overige regels	65
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	67
Artikel 13 – Overangsrecht.....	67
Artikel 14 – Slotregel	68

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Julianastraat 53 - 55” met identificatienummer NL.IMRO.1892.BpJulianastr5355-Va01 van de gemeente Zuidplas.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

Verbeelding:

de digitale verbeelding.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat direct dan wel indirect verbonden is met het hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestaand:

- a. bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dan wel, zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. bij gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

Bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Erf:

de grond deeluitmakende van een bouwperceel behorende bij een hoofdgebouw.

Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.

Mantelzorg:

het bieden van zorg aan een persoon die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband en commercieel verband.

Overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Overkapping:

een bouwwerk met een open constructie met maximaal één gesloten wand, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk.

Pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Peil:

- a. voor hoofdgebouwen: het bouwkundig peil dat maximaal 0,2 meter is gelegen boven of onder de kruin van het binnen het plangebied gelegen dijklichaam;
- b. voor aan - en uitbouwen: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- c. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

Seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

Vloerpeil:

de hoogte van de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw weergegeven ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP).

Vorgevel:

de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

Voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de afstand:
de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.
- b. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- c. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- f. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterlopen en waterberging;
- c. de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;

met daarbij behorend(e):

- d. oeeververbindingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. voorzieningen van openbaar nut;
- h. kunstwerken;
- i. extensief recreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen;
- j. vlonders en steigers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Op de in 3.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterstaatkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, vlonders, steigers en dergelijke.

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van kunstwerken en infrastructurele voorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. ligplaatsen voor woonschepen, woonarken of een caisson dat tot woonschip of woonark kan worden omgebouwd;

Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 50 m²;

met daarbij behorend(e):

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. opritten en ontsluitingswegen;
- g. speeltoestellen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de tot ‘Wonen’ bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
- c. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- e. de inhoud van een hoofdgebouw inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 meter.

4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden per hoofdgebouw de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden; aan- en uitbouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan;

- b. de gronden behorende tot een bouwperceel mogen voor maximaal 50% worden bebouwd 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 oppervlak dat het bouwperceel groter is dan 500 m², tot een maximum van 120 m²;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter, in geval van een doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw. In alle andere gevallen is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale goothoogte;
- g. voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen geldt dat de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw niet minder dan 2 meter mag bedragen.

4.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van pergola's mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de hoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder b, voor het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. het college tevens afwijkt van de gebruiksregels, zoals bedoeld in 4.4.1;
- b. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- c. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- d. per woning maximaal één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend;
- e. de niet zelfstandige woonruimte niet meer dan 50 m² bedraagt en wordt gefaciliteerd middels een pre-fab-woonunit.

4.4 Afwijking gebruiksregels

4.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1.1 onder g, teneinde bewoning in vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. met een medische verklaring de noodzaak van mantelzorg wordt aangetoond;
- b. aangetoond wordt dat de mantelzorg tijdelijk van aard is;
- c. de niet zelfstandige woonruimte niet meer dan 50 m² bedraagt;
- d. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- e. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- f. per woning niet meer dan één ontheffing ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend.

Artikel 5 – Leiding - Hoogspanning

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het ondergrondse transport van elektrische energie door een hoogspanningsleiding;

met daarbij behorend(e):
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning'.

5.2.2 Op of in deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd.

5.3.2 De in 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de hoogspanningsverbinding;
- b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
- c. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een met deze bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik dat geen rekening houdt met de goede werking van de hoogspanningsverbinding en de risico's die ermee verbonden zijn;
- b. het hebben van beplantingen die door hun hoogte de goede werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding in gevaar kunnen brengen.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanbrengen van diep wortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het aanleggen van watergangen en -partijen;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau;
- e. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen.

5.5.2 Het verbod als bedoeld in 5.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.5.3 De in 5.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent het bepaalde in sub a en de eventueel aan de vergunning te stellen voorwaarden.

Artikel 6 – Waarde - Archeologie - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.3 Afwijking van de bouwregels

6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 centimeter, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

6.4.2 Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 50 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 6.2.1;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.4.3 De in 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - 1. Het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

Artikel 7 – Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waterstaat - Waterkering’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. waterkering;

met de daarbij behorend(e):

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de bestemming ‘Waterstaat - Waterkering’.

7.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterkerende functie;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming “Waterstaat - Waterkering” zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Het verbod als bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

- 7.4.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering/het waterstaatsbelang;
 - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 – Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 – Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

9.1.1 Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt niet meer dan 3,5 meter onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot niet meer dan 6 meter onder peil gebouwd mag worden;
- c. indien in de planregels een maximale inhoud voor bovengrondse bouwwerken wordt gehanteerd, geldt dat het oppervlak van ondergrondse gebouwen, voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn, niet meer mag bedragen dan 15 m².

9.1.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 9.1.1 sub b, voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van niet meer dan 10 meter onder peil, onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden als bedoeld in 6.1 van deze regels.

9.2 Vloerpeil

Voor het bouwen van nieuwe woningen geldt, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 het volgende:

- a. in het kader van waterveiligheid mag het vloerpeil van woonbebouwing niet minder bedragen dan de hoogte van NAP -4,7 meter;
- b. ter voorkoming van wateroverlast wordt op basis van het waterbergend vermogen van het peilgebied, het te hanteren vloerpeil nader bepaald, met dien verstande dat het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard vooraf schriftelijk heeft ingestemd met de op te nemen normering.

9.3 Toegestane overschrijding

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoeptreden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

Artikel 10 – Algemene gebruiksregels

10.1 Algemeen

10.1.1 Tot een met de bestemmingsregels strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en gebouwen voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen, materialen, emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het gebruik of laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het gebruik of het laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor het oprichten van een verkooppunt van motorbrandstoffen, met uitzondering van het bestaande verkooppunt van motorbrandstoffen;
- d. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik of het laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken als logies voor tijdelijke werkkrachten of recreanten;
- f. het stallen en/of plaatsen en/of geplaatst hebben van stacaravans en recreatiewoningen;
- g. het gebruik of het laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- h. het recreatief gebruik of het recreatief laten gebruiken van een woning ;
- i. splitsing van een woning in twee of meerdere woningen.

Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

- 11.1.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane goothoogte, bouwhoogte, afstands-, oppervlakte- en inhoudsmaten met ten hoogste 10 %.
- 11.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.
- 11.1.3 Een omgevingsvergunning als bedoeld in 11.1.1 en 11.1.2 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 – Overige regels

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden, zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 – Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde in 13.1.1 en een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

13.1.3 Het bepaalde in 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Het bepaalde in 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Julianastraat 53-55, Moerkapelle”, gemeente Zuidplas.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

VERKLARING

Plangebied

 Julianastraat 53-55

Enkelbestemmingen

 WA Water
 W Wonen

Dubbelbestemmingen

 L-H Leiding - Hoogspanning
 WR-A1 Waarde - Archeologie - 1
 WS-WK Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum aantal wooneenheden

Figuren

 hartlijn leiding - hoogspanning

project:

Julianastraat 53-55

gemeente:

Zuidplas

fase:

Bestemmingsplan (vaststelling)

opdrachtgever:

Kredoo

datum : 15 juli 2014

schaal: 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.1892.BpJulianastr5355-Va01

ondergrond: o_NL.IMRO.1892.BpJulianastr5355-Va01

 **BODG**
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580

