


Toelichting

bestemmingsplan “t Land Kanaän”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 10 mei 2016

Planidentificatie: NL.IMRO.1892.BpLandKanaanZhn-Va01

Auteur: KuiperCompagnons 

Inhoudsopgave van de toelichting

| | |
|---|----|
| 1 Inleiding..... | 1 |
| 1.1 Doel | 1 |
| 1.2 Bestaande situatie | 1 |
| 1.3 Planbeschrijving | 4 |
| 1.4 Leeswijzer | 6 |
| 2 Beleid | 7 |
| 2.1 Rijksbeleid..... | 7 |
| 2.2 Provinciaal beleid | 8 |
| 2.3 Gemeentelijk beleid | 9 |
| 3 Omgevingsaspecten | 12 |
| 3.1 Inleiding | 12 |
| 3.2 Archeologie en cultuurhistorie..... | 12 |
| 3.3 Bedrijven en milieuzonering | 14 |
| 3.4 Bodem..... | 16 |
| 3.5 Externe Veiligheid | 19 |
| 3.6 Duurzaamheid | 20 |
| 3.7 Flora en fauna..... | 21 |
| 3.8 Geluid..... | 23 |
| 3.9 Kabels en leidingen | 26 |
| 3.10 Luchtkwaliteit | 27 |
| 3.11 M.E.R..... | 31 |
| 3.12 Verkeer en parkeren | 12 |
| 3.13 Water | 32 |

| | |
|---|----|
| 4 Juridische toelichting..... | 32 |
| 4.1 Algemeen | 38 |
| 4.2 Wijze van bestemmen | 38 |
| 4.3 Inleidende regels..... | 39 |
| 4.4 Bestemmingsregels | 39 |
| 4.5 Algemene regels | 40 |
| 4.6 Overgangs- en slotregels..... | 41 |
| 5 Uitvoerbaarheid | 42 |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid..... | 42 |
| 5.1.1 Exploitatieplan en kostenverhaal..... | 42 |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 42 |
| 5.2.1 Voorbereidingsfase..... | 42 |
| 5.2.2 Ontwerpfase | 43 |
| 5.2.3 Vaststellingsfase..... | 43 |

BIJLAGE

1. Beschrijving monumentale status 't Land Kanaän
2. Document Sfeer en uitstraling
3. Omgevingsdienst Midden-Holland, Ecologie, productnummer: 2014055280
4. Omgevingsdienst Midden-Holland, Wegverkeerslawaaï, productnummer: 2014055280
5. Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging

1 Inleiding

1.1 Doel

Het primaire doel van bestemmingsplan "t Land Kanaän" is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor nieuwe functies op een bestaande boerderijkavel. De kavel betreft een voormalig agrarisch perceel aan de Eendrachtdijk in Zevenhuizen. Het boerderijcomplex is tot rijksmonument verklaard. De gemeente Zuidplas wil dat de locatie wordt herontwikkeld, dat het rijksmonument wordt gerestaureerd en dat het wordt ingevuld met een nieuwe functie. Op het erf kunnen daarnaast maximaal 12 nieuwe woningen komen.

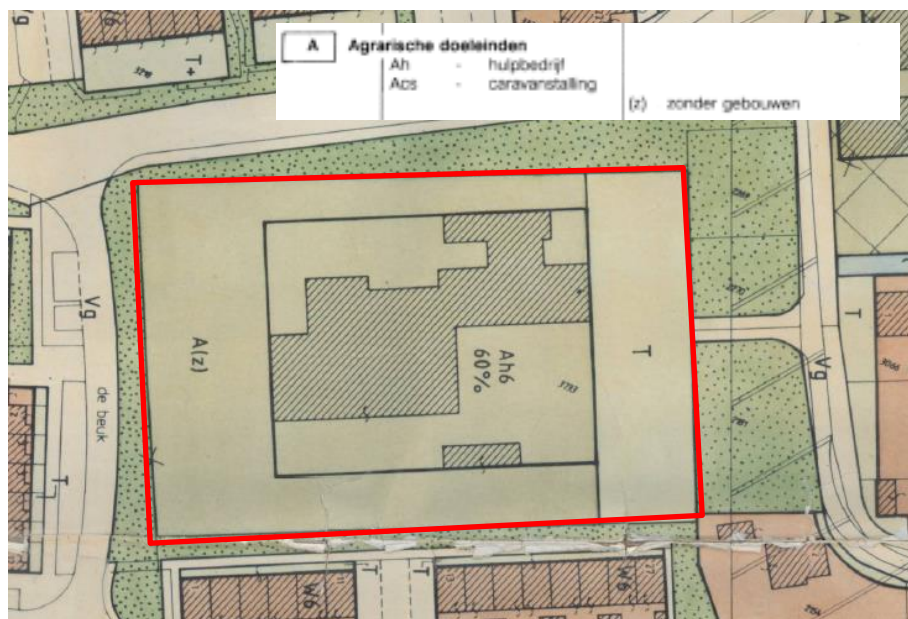
Daarnaast sluit het bestemmingsplan aan op de gemeentelijke doelstellingen in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen waarbij de belangrijkste doelen zijn:

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

1.2 Bestaande situatie

Vigerend

In het plangebied is momenteel het bestemmingsplan "Dorpsgebied Zevenhuizen" van kracht (zie afbeelding 1.1.).



Afbeelding 1.1.: uitsnede vigerend bestemmingsplan. In rood het plangebied.

Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle vastgesteld op 20 juni 1995. In dit plan heeft het plangebied de bestemmingen "Agrarisch hulpbedrijf" en "Agrarische doeleinden (zonder gebouwen)".

Rondom het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp", vastgesteld door de gemeenteraad van Zuidplas op 27 november 2012. Het plangebied is buiten dat bestemmingsplan gelaten.

Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door sloten die het perceel afscheiden van de omliggende percelen. Het betreft een historisch boerderijkavel, ontsloten op de oostelijk gelegen Eendrachtsdijk. Eromheen is nieuwbouw gerealiseerd. Ten noorden van het plangebied ligt de Wethouder Krefvlaan. Aan de zuidzijde zijn de woningen aan De Taling gelegen en aan de westzijde ligt de straat De Beuk.

Afbeelding 1.2. geeft de ligging en begrenzing van het plangebied weer.



Afbeelding 1.2.: globale ligging plangebied, rood omkaderd (bron luchtfoto: Google Maps)

Ruimtelijke karakteristiek

In de bestaande situatie is het plangebied grotendeels onbebouwd, maar er stonden vroeger enkele agrarische schuren. Momenteel is aan bebouwing alleen de rijksmonumentale woonbebouwing van de voormalige boerderij (met aanbouw aan de noordzijde) nog aanwezig (in bijlage 1 is een beschrijving opgenomen van de monumentale status).



Afbeelding 1.3.: zicht op het boerderijkavel vanaf de Eendrachtstdijk. Bron: Google Streetview



Afbeelding 1.4.: zicht op het boerderijkavel vanaf De Beuk. De schuur rechts is reeds gesloopt. Bron: KuiperCompagnons



Afbeelding 1.5.: luchtfoto van het plangebied. De bebouwing ten zuiden van de voormalige boerderij zijn reeds gesloopt.
Bron: Google Earth

Het perceel wordt aan zowel de noord- als de zuidzijde omzoomd met elzensingels, die het perceel een groene uitstraling geven. De boerderij oriënteert zich op de Eendrachtstdijk en is rijk versierd met houtsnijwerk en siermetselwerk. Afbeeldingen 1.3., 1.4. en 1.5. geven een en ander weer. Het plangebied is een 'historisch eiland' te midden van de woongebieden van Zevenhuizen. Zevenhuizen vormde vroeger een agrarische kern in het droogmakerijenlandschap. Naast de hoger gelegen dorpsbebouwing is in het poldergebied agrarische bebouwing opgericht, waarvan het plangebied een voorbeeld is. Het plangebied neemt binnen de woonwijk, in ruimtelijk opzicht, een bijzondere plaats in. De boerderij inclusief de beplanting is zichtbaar vanaf de hoek Wethouder Krefvlaan en de Eendrachtstdijk en vormt een duidelijke onderbreking in het woongebied.

1.3 Planbeschrijving

Het plan

Het kavel is gemeentelijk eigendom en de bebouwing staat sinds 2010 leeg. De gemeente wil de historische waarden van de plek behouden, ontwikkelen in de sfeer van een boerenerf en door een nieuwe invulling van de locatie een meerwaarde creëren voor de omliggende woongebieden.

Er is een plan gemaakt dat uitgaat van een nieuwe functie in de rijksmonumentale bebouwing en de bouw van maximaal 12 nieuwe woningen op het achtererf (waar vroeger de schuren stonden). In de rijksmonumentale bebouwing zou bijvoorbeeld een maatschappelijke voorziening, dienstverlening, (lichte) bedrijvigheid, wonen of een woon-werkcombinatie kunnen komen.

Nieuwe woningen op het achtererf worden in principe ontsloten vanaf de westzijde (De Beuk) en kunnen aan een perceelontsluitingsweg worden gerealiseerd. Deze woningen moeten zich echter ook met representatieve kanten oriënteren op het omliggende openbaar gebied. De woningen dienen een zadeldak te krijgen. De goothoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen; de bouwhoogte maximaal 11 meter. De nieuwe woningen dienen qua uitstraling ondergeschikt te zijn aan het monument.

De groene omzoming blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt. De rondom liggende sloten blijven ook behouden.

De beeldkwaliteit

De gewenste beeldkwaliteit van de toekomstige situatie is gebaseerd op de beeldkwaliteit van de huidige situatie, die wordt bepaald door:

- De monumentale boerderij (een beschermd monument);
- De boerderijkavel met zijn watergang en elzensingel.

Voor de toekomstige situatie leidt dit tot de volgende beeldkwaliteitseisen:

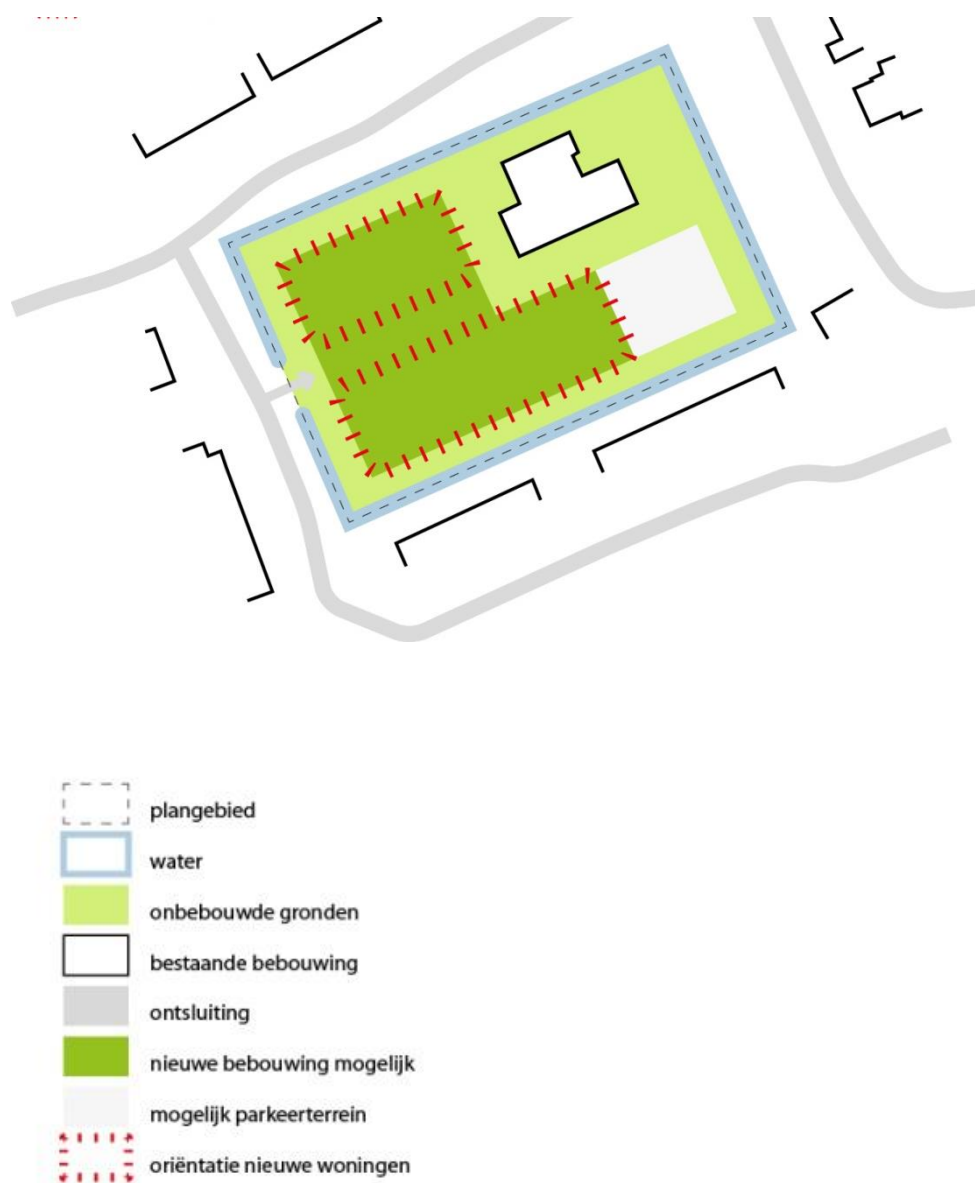
- Nieuwe bebouwing dient qua uitstraling ondergeschikt te zijn aan de boerderij en de kavel. In bijlage 2 zijn een aantal beelden van de gewenste uitstraling opgenomen;
- Het totaal van het bestaande en het nieuwe moet een geheel vormen. Als referentiebeeld voor de nieuwe woningen geldt erfbebouwing;
- Het geheel dient een landelijke uitstraling te behouden;
- Alzijdigheid van het geheel en de onderdelen, een zorgvuldig ontwerp van zowel voor-, zij- als achterkant;
- Daken hebben een zadeldak.

In afbeelding 1.6. is één en ander weergegeven.

Welstandsbeleid

De gemeenteraad heeft op 13 mei 2015 een nieuwe welstandsnota vastgesteld. De Welstandsnota Zuidplas bevat nog maar 2 welstandsniveaus. Structuurbepalende elementen, landschappelijk waardevolle gebieden en historische dorpskernen worden nadrukkelijk beschermd c.q. gestuurd met een zwaar welstandsregime. De rest van de gemeente is welstandsvrij.

't Land Kanaän valt onder het zware welstandsregime en zal daarom worden beoordeeld van hoofdzaak tot op detailniveau.



Afbeelding 1.6.: schematische invulling van het plangebied.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het relevante beleidskader uiteen gezet. Daarna komen in hoofdstuk 3 de omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische regeling in dit bestemmingsplan, dus de regels en de verbeelding. Hoofdstuk 5 tot slot geeft een beschrijving van de uitvoerbaarheid (zowel de financiële uitvoerbaarheid alsook de maatschappelijke uitvoerbaarheid).

2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden en heeft een reikwijdte tot 2040. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. De Zuidplaspolder wordt in de SVIR niet specifiek genoemd. Wel wordt aangegeven dat in de Zuidvleugel (nog altijd) een grote woningbouwopgave ligt: tot 2040 moeten er in dit gebied nog ongeveer 270.000 woningen worden bijgebouwd. Het plan voor 't Land Kanaän draagt daar aan bij.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) aangevuld. Het Barro doet voor het plangebied geen specifieke uitspraken.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - Duurzaamheidsladder

Bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Op dit bestemmingsplan is de duurzaamheidsladder van toepassing, in het kader van de Visie Ruimte en Mobiliteit, alsmede de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland is een toelichting gegeven op de toepassing van de duurzaamheidsladder. Korthedshalve wordt hier naar verwezen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is in lijn met het gestelde in het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. Dit beleid is op 1 augustus 2014 in werking getreden.

In de VRM zijn voor het plangebied de volgende beleidsuitgangspunten van belang:

- ♦ 'Beter benutten van bebouwde ruimte, maar ook van nieuwe woon- en werklocaties daarbuiten': dit uitgangspunt krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie.
- ♦ 'Behoud en versterking leefkwaliteit van de bebouwde ruimte': ingezet wordt op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwbouw binnen de bebouwde ruimte.
- ♦ 'Kernen': elke kern ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur. Hieraan wordt met dit plan invulling gegeven.

De beleidsuitgangspunten zijn uitgewerkt in regelgeving, onder meer in de Verordening Ruimte (VR). Op dit bestemmingsplan is vanuit de VR met name de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking van belang. De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe en heeft deze aangevuld (Lid 1 Verordening Ruimte):

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

1. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
2. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Toepassing van de ladder:

1. Met de woningbouwontwikkeling 't Land Kanaän wordt beoogd om de historische waarden op de boerderijkavel in ere te herstellen. In dit bestemmingsplan wordt een beperkt aantal woningen mogelijk gemaakt, in lijn met en passend in de gemeentelijke woonvisie en de gemeentelijk woningbouwprogrammering. Vanwege het historische karakter is er een maatschappelijke noodzaak tot herontwikkeling van de kavel.
De regionale woningbouwafspraken hebben vorm gekregen in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2013-2019 (RAW). Gemeenten monitoren in het kader van de RAW eenmaal per twee jaar de voortgang en inhoud van de woningproductie en het woningbouwprogramma. Basis voor uitvoering van de RAW vormen de gemeentelijke woonvisies en de gemeentelijke woningbouwprogramma's. Op basis van voorgaande wordt gesteld dat de ontwikkeling van 't Land Kanaän voorziet in een actuele behoefte.
2. Met de woningbouwontwikkeling 't Land Kanaän wordt invulling gegeven aan de tweede trede van de ladder van duurzame verstedelijking door een bestaande binnenstedelijke locatie in te vullen. Hiermee wordt toepassing gegeven aan het primaire uitgangspunt om beschikbare gronden te benutten voor herstructurering en transformatie.
3. De derde trede van de ladder is niet van toepassing.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de gestelde eisen met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is passend binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zuidplas 2030

De Structuurvisie Zuidplas 2030 is een kader voor de gebieds- en ruimtelijke opgaven die Zuidplas in de komende decennia wil realiseren. De gemeente Zuidplas wil een gemeente zijn van springlevende dorpen en buurtschappen, waar volop ruimte is voor bedrijvigheid en daarnaast met aantrekkelijke recreatiemogelijkheden in een groene omgeving. Dit alles met een goede bereikbaarheid en oog voor milieu en duurzaamheid.

In de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Dorp of buurtschap' (zie afbeelding 2.1.). Dit geldt voor heel Zevenhuizen.

De dorpen in Zuidplas zijn levendige woongemeenschappen, waarvan het buitengebied ook vanuit het centrum goed bereikbaar is. De kleinschalige woonomgevingen in Moerkapelle, Moordrecht en Zevenhuizen zijn geleidelijk gegroeid tot de dorpen die we nu kennen. Ze kenmerken zich door een sterke sociale cohesie en rijk verenigingsleven.



Afbeelding 2.1.: uitsnede kaartbeeld structuurvisie Zuidplas 2030.
In blauw is de ligging van het plangebied aangegeven.

Op basis van de huidige marktvraag bestaat binnen Zuidplas een afzetmogelijkheid van ongeveer 400 woningen per jaar. Hierin is zowel de eigen als de (boven)regionale opgave verwerkt. Uitgaande van de huidige voorraad aan woningbouwopgaven is het jaarlijkse aantal toereikend voor de marktvraag tot 2025. De focus ligt hierbij op het bouwen binnen en aan de bestaande dorpen, bijvoorbeeld in de vorm van herstructureringsopgaven of nieuwbouw aan de rand van het dorp.

De ontwikkelingen die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, passen binnen de koers uit de structuurvisie.

Woonvisie

De gemeentelijke woonvisie “Wonen in de dorpen van de gemeente Zuidplas” d.d. 29 november 2011 zet het volkshuisvestelijke beleid voor de komende jaren uiteen. In de woonvisie is aangegeven dat sinds 2007 de omstandigheden ingrijpend zijn veranderd. Het motto voor de bestaande woongebieden is: ‘vitale dorpen behouden’. Ondanks de stagnatie op de woningmarkt is het belangrijk om de productie van nieuwe woningen op peil te houden. Het is daarbij van belang dat er wordt gebouwd *vanuit* de dorpen en dat gewerkt wordt aan aantrekkelijke, levendige dorpskernen. De ontwikkelingen die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, passen binnen de koers uit de woonvisie.

Economische visie

De gemeentelijke economische visie ‘Op het laagste punt aan de top!’ d.d. 18 april 2011 vormt het economische beleidsplan voor de komende jaren in Zuidplas. In de visie is onder andere aangegeven dat Zuidplas een gemeente moet zijn met goed bereikbare ruimte voor bedrijven die het beste gedijen in een omgeving die uitdagend is voor creatieve en gedreven ondernemers. Deze bedrijven kunnen bijvoorbeeld uit de toeristische sector komen: de toeristische sector is de ‘beste nieuwkomer’ in Zuidplas.

De ontwikkelingen die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, passen binnen de koers uit de economische visie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is passend binnen het gemeentelijk beleid.

3 Omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

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

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1 Kader / wetgeving

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

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

3.2.2 Onderzoek

Ten behoeve van het archeologisch onderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

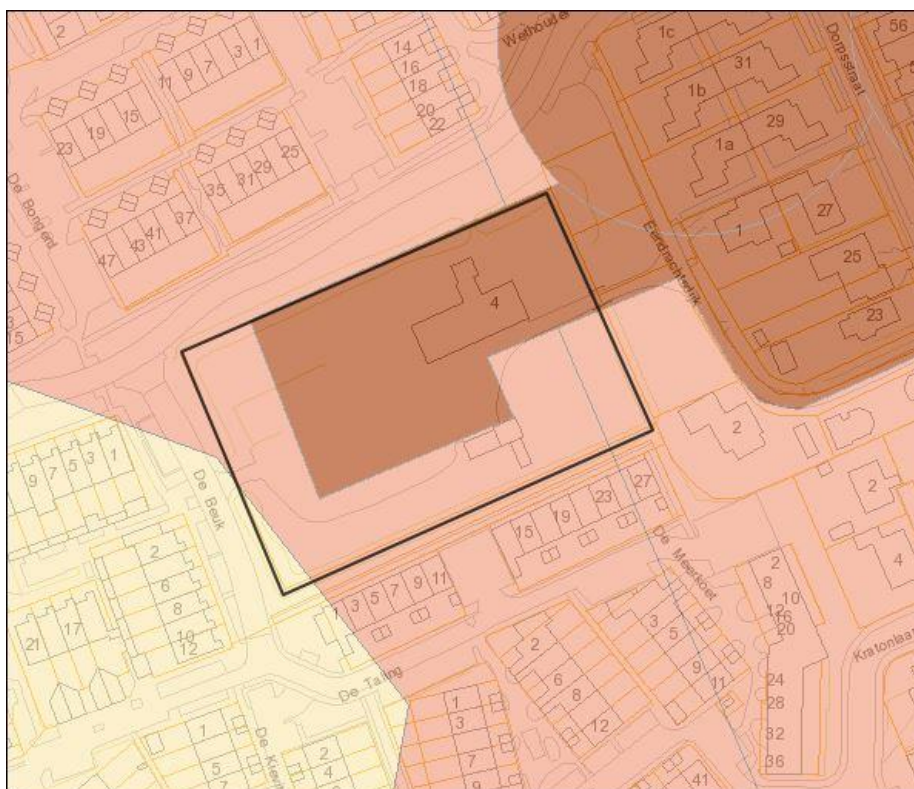
- ♦ de gemeentelijke verwachtingen- en beleidskaart en de gemeentelijke beleidsnota archeologie (november 2010);
- ♦ het Archeologisch Informatie Systeem II (Archis2) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Zuidplas weergegeven.

Volgens de Verwachtingen-en Beleidsadvieskaart gelden er voor het plangebied drie typen archeologische verwachtingen:

- ♦ *Zeer hoge archeologische verwachting (donkerbruin)*: binnen deze zone worden archeologische resten verwacht die verband houden met het bestaande historische boerderijcomplex. Dit complex gaat terug tot tenminste 1781 en betreft een rijksmonument. Bij een verstoring met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- ♦ *Hoge archeologische verwachting (oranje)*: deze zone betreft de loop van een oude rivier (Gouderakstroomgordel). Op de afzettingen van deze fossiele rivierloop worden resten uit de prehistorie verwacht. Bij een verstoring met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Uit onderzoek blijkt dat deze afzettingen dieper liggen dan 3 m onder het maaiveld.
- ♦ *Lage archeologische verwachting (geel)*: binnen deze zone is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische resten uit de prehistorie. Voor deze zone is geen archeologisch onderzoek nodig.

Binnen en direct rondom dit bestemmingsplan zijn vooralsnog geen archeologische vindplaatsen bekend. Tijdens de onderzoeken op de afzettingen van de Gouderakstroomgordel zijn nog geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in de diepere ondergrond. Het boerderijcomplex is gebouwd in 1898 en wordt in schriftelijke bronnen al vermeld in 1781. Het is goed mogelijk dat hier ook oudere sporen van bewoning aanwezig zijn. Uit een opgraving langs de Dorpsstraat 45 (150 m afstand van het plangebied; waarneming Archis 41382) blijkt dat de bewoningssporen al terug gaan tot de 16^e eeuw.



Afbeelding 3.1: uitsnede uit beleidsadvieskaart

Binnen het plangebied is een zeer hoge trefkans op archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Deze resten kunnen al direct onder met maaiveld verwacht worden. Er geldt een hoge verwachting op sporen uit de prehistorie, deze worden vanaf 3 m onder het maaiveld verwacht.

Er heeft een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek met boringen plaatsgevonden. Het onderzoek is uitgevoerd door adviesbureau Archeomedia (rapport A15-005-I, datum februari 2015).

Het onderzoek maakt duidelijk dat bij de voorgenomen plannen geen rekening gehouden hoeft te worden met bewoningslocaties uit de prehistorie op de diepgelegen rivierafzettingen. Ook heeft het onderzoek duidelijk gemaakt dat er geen intensief bewoonde locaties uit de Middeleeuwen te verwachten zijn. Deze locaties zijn namelijk duidelijk herkenbaar aan ophogingslagen en het voorkomen van veel archeologisch materiaal als houtskool en aardewerk.

Binnen het onderzoeksgebied kunnen uitsluitend nog mogelijke sporen van een 18^e/19^e eeuwse boerderij verwacht worden. Aangezien deze sporen nog interessante informatie kunnen opleveren over de 18^e/19^e eeuwse bewoning binnen het plangebied, wordt voor de ontwikkeling van het plangebied een vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden. Een archeoloog kan via de graafwerkzaamheden in korte tijd duidelijk zicht krijgen op de aan- of afwezigheid van bewoningssporen. De begeleiding hangt ook sterk af van de locatie van de te bouwen woningen. Hoe verder de woningen komen van de huidige boerderij, hoe minder groot kans is op het aantreffen van sporen en dus de noodzaak voor een archeologisch vervolgonderzoek. De aard en intensiteit van een begeleiding kan het beste bepaald worden wanneer de bouwplannen een definitieve vorm hebben. Om eventuele aanwezige archeologische waarden te beschermen is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ opgenomen.

Binnen het plangebied bevinden zich meerdere Rijksmonumenten. Een beschrijving hiervan is opgenomen in het document “Beschrijving van de monumentale status”, dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd. Het monumentale hek dat zich thans bevindt aan De Beuk zal in het kader van de ontwikkeling worden verplaatst naar de zijde van de Eendrachtsdijk.

3.2.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Met inachtneming van het bovenstaande kan het bestemmingsplan voor het aspect archeologie en cultuurhistorie worden vastgesteld.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

3.3.1 Kader / wetgeving

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

Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, het Activiteitenbesluit milieubeheer en de brochure

Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

De te beoordelen situaties zijn in te delen in drie groepen met bijbehorende aanpak, te weten:

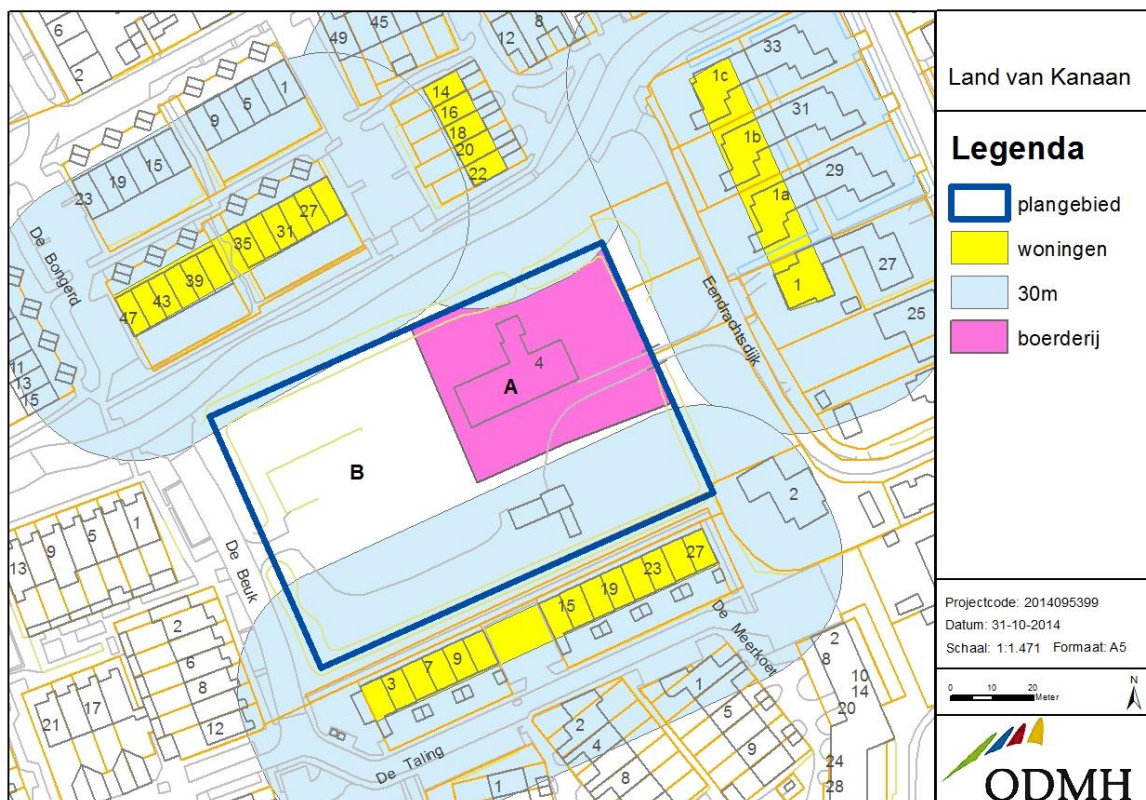
- ♦ *Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven*
In deze situatie dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van de specifieke bestaande bedrijven. Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarnaast zal moeten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

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

3.3.2 Onderzoek

In het plangebied is een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning (ontwikkelgebied A) aanwezig. Voor het overige deel van het plangebied is het voornemen om nieuwbouwwoningen te ontwikkelen (ontwikkelgebied B).

In afbeelding 3.2 zijn de bestemmingen in de omgeving van het plangebied en de bijbehorende zones weergegeven.



Afbeelding 3.2: situering bestemmingen omgeving

Het ontwikkelgebied A ligt op voldoende afstand van de bestaande woningen (buiten het plangebied) om categorie 2 (richtafstand 30 meter) activiteiten toe te staan.

Ter plaatse van ontwikkelgebied B (overige deel van het plangebied) worden woningen beoogt. Voor een goede ruimtelijke ordening van op basis van Bedrijven en milieuzonering is gekozen voor een gemengd gebied, waarbij er geen sprake is van functiescheiding. Binnen het plangebied zijn er dan ook geen richtafstanden.

Op basis van de Bedrijven en milieuzonering is bijlage 4 gebruikt voor het opstellen van de Staat van bedrijfsactiviteiten waarbij alleen categorie A en B zijn opgenomen (zie bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan).

3.3.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Het bestemmingsplan kan op grond van het onderwerp 'Bedrijven en Milieuzonering' worden vastgesteld.

3.4 Bodem

3.4.1 Kader / wetgeving

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

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

- ♦ *Niet saneren*
Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.
- ♦ *Saneren*
Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding. Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas inwerking treden als is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (art. 6.2. c. Wabo).

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen al in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

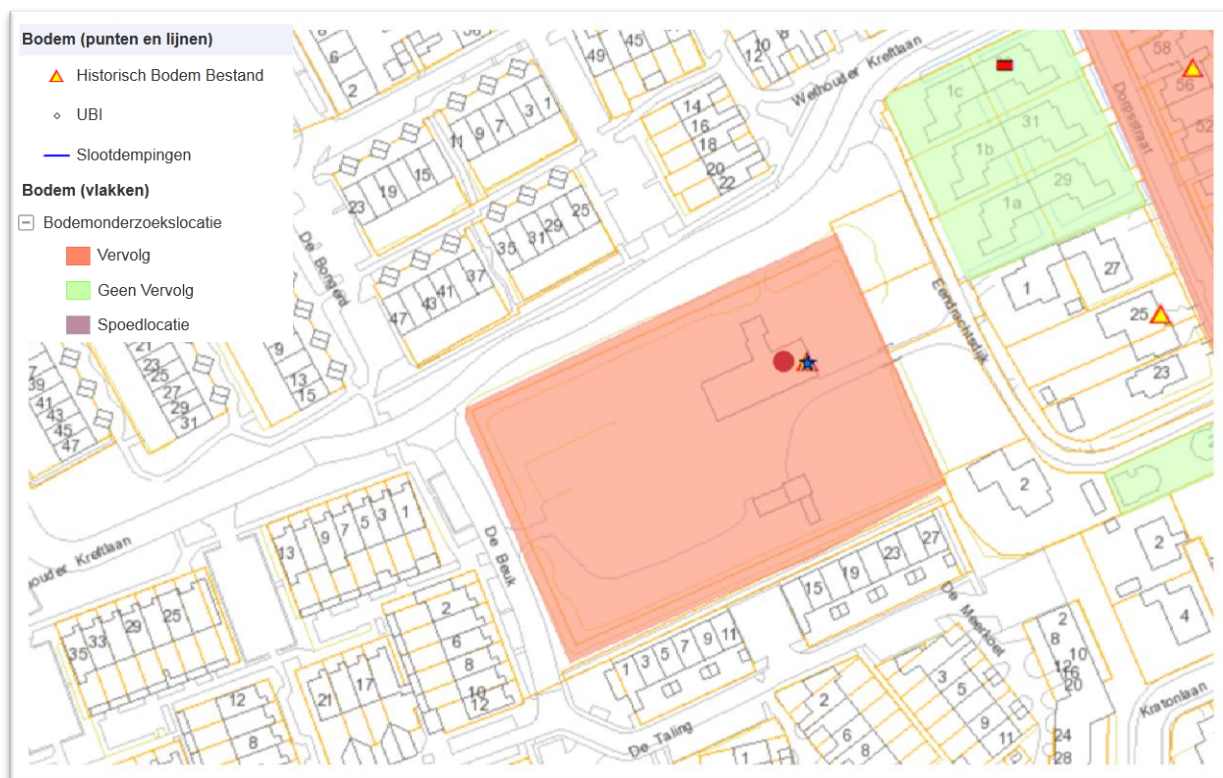
3.4.2 Onderzoek

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

- ♦ Voormalige bedrijven (HBB);
- ♦ Huidige bedrijven;
- ♦ Tanks;
- ♦ Dempingen (Bio-s);
- ♦ Bodemonderzoekslocaties;
- ♦ Toepassing grond (grondwerken);
- ♦ Bodemkwaliteitskaart en Nota Bodembeheer.

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

In afbeelding 3.3 is de bij de Omgevingsdienst bekende bodeminformatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3.3: bodeminformatie plangebied

Tanks

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat er binnen het plangebied meerdere bovengrondse tanks aanwezig zijn geweest. Zover bekend zijn er geen ondergrondse tanks op de locatie aanwezig (geweest).

Voormalige bedrijven

Uit het voormalige bedrijfsbestand (HBB) van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er in het verleden binnen het plangebied een potentieel bodembedreigende activiteit is uitgevoerd (tabel 3.1).

Tabel 3.1: Voormalige bedrijfs- (HBB)- activiteit

| Adreslocatie | Bedrijfsactiviteit | Vervolgactie |
|------------------|------------------------|----------------------|
| Eendrachtswijk 4 | Benzinepompinstallatie | Voldoende onderzocht |

Huidige bedrijven

Uit de BIS-toets blijkt dat er binnen het plangebied een bedrijf gevestigd is geweest. Het betreft het bedrijf J. van Dorp & Zn. De schuur is al gesloopt.

Slootdempingen

Uit het bestand met slootdempingen blijkt dat geen gedempte sloten op de locatie aanwezig zijn.

Bodemonderzoekslocaties

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat binnen of overlappend met het plangebied bodemonderzoekslocaties aanwezig zijn. In tabel 3.2 worden alleen de onderzoekslocaties besproken waarvoor nog een vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Tabel 3.2: Bodemonderzoekslocaties

| Onderzoekslocatie | Conclusie | Vervolgactie |
|---|--|--|
| Eendrachtsdijk 4: Actualiserend bodemonderzoek (Tauw bv, projectnr 1215740, 8 mei 2013) | Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie. Bij locatieontwikkeling en toekomstige bouw dient een sanering plaats te vinden in het kader van de Wet bodembescherming. Tijdens het uitvoeren van het onderzoek is asbest(verdacht) plaatmateriaal aangetroffen. Deze asbest(verdachte) plaatjes zijn door de gemeente verwijderd. | Saneringsplan of BUS-melding indienen. |

3.4.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Het bestemmingsplan kan op grond van het onderwerp 'Bodem' worden vastgesteld. Voor de uitvoering (omgevingsvergunning bouwen) bestaan nog aandachtspunten.

3.5 Externe Veiligheid

3.5.1 Kader / wetgeving

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Het Bevi, Bevb en RNVGS worden naar verwachting medio 2015 vervangen door het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico ($PR 10^{-6}$), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze $PR 10^{-6}$ contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een

groep van tenminste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Bij dit onderzoek is de "Visie Externe Veiligheid" van de gemeente Zuidplas betrokken, welke in de raadsvergadering van 19 april 2011 is vastgesteld.

3.5.2 Plangebied

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan 't Land Kanaän is onderzocht of er risicobronnen binnen of nabij het plangebied zijn gelegen die hierop van invloed zijn. Hierbij is de Visie Externe Veiligheid van de gemeente Zuidplas gebruikt.

Inrichtingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gelegen.

Transport over de weg

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

Transport over het spoor

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Transport per buisleiding

Er zijn geen EV relevante buisleidingen in (de omgeving van) het plangebied gelegen.

Transport over het water

Er zijn geen EV-relevante vaarwegen in (de omgeving van) het plangebied.

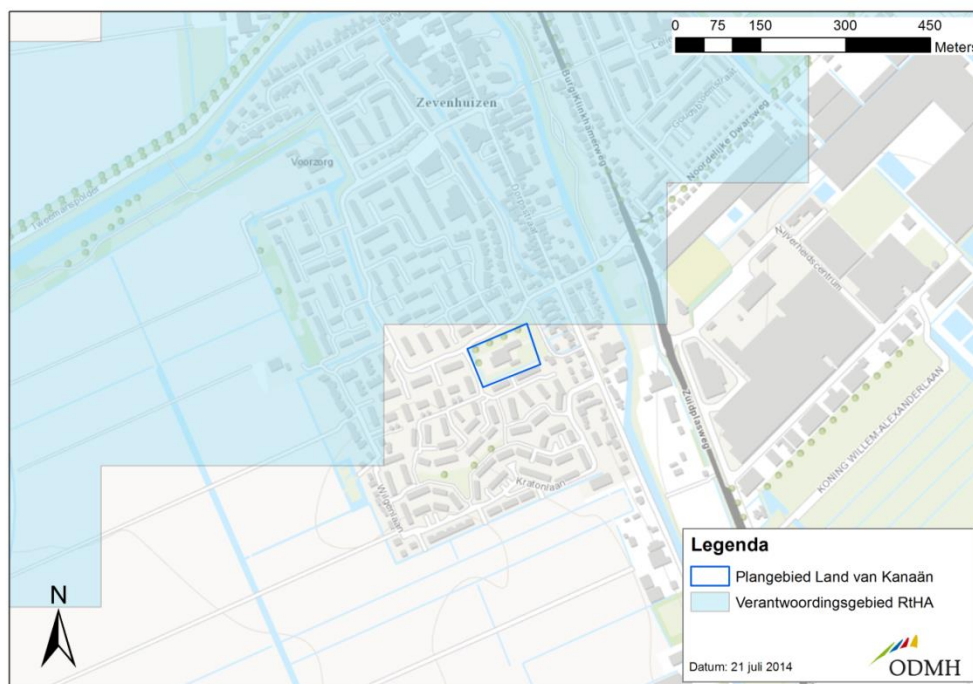
Rotterdam The Hague Airport (RtHA)

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

De provincie Zuid-Holland heeft een beleidskader opgesteld: "Externe veiligheid: Beleidslijn groepsrisico in de omgeving van Rotterdam The Hague Airport" (concept 17 oktober 2011), vanaf nu Beleidslijn genoemd. In de Beleidslijn geeft de provincie aan hoe met het groepsrisico moet worden omgegaan bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nabij de

luchthaven RtHA. Onder andere bij het vaststellen van bestemmingsplannen binnen het verantwoordingsgebied is de Beleidslijn van toepassing.

Zoals in afbeelding 3.4 te zien is het plangebied niet binnen het verantwoordingsgebied gelegen en vormt daarmee dus geen belemmering voor het plangebied.



Afbeelding 3.4: Ligging plangebied t.o.v. verantwoordingsgebied Rotterdam The Hague Airport

3.5.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Het bestemmingsplan kan op grond van het onderwerp 'Externe Veiligheid' worden vastgesteld.

3.6 Duurzaamheid

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

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

3.7 Flora en fauna

3.7.1 Wettelijk kader

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

De handreiking bestemmingsplan en natuurwetgeving (ministerie EZ, 2011) geeft aan dat: “gemeenten op grond van de Wro rekening moeten houden met een goede ruimtelijke ordening”. Dat betekent op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel dat er rekening moet worden gehouden met doorwerking van het nationale en provinciale natuurbeleid en aanpalende wetgeving op grond van de uitvoerbaarheid van plannen (art. 9 Besluit ruimtelijke ordening).

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient middels een QuickScan (combinatie van bureauonderzoek en één oriënterend veldbezoek) te worden vastgesteld of:

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

3.7.2 Onderzoek

Getoetst is of ten gevolge van het bestemmingsplan de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden en/of natuurwaarden van beschermd gebied worden aangetast. De volledige quickscan is opgenomen als bijlage 3, Ecologie, productnummer: 2014055280. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies van dit onderzoek.

De afstand van het plangebied tot het meest nabij gelegen deel van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) bedraagt ongeveer 1,5 kilometer. Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein ligt op ongeveer 11,4 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en het lokale karakter van de ingreep worden negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en EHS uitgesloten. Er zijn voor deze aspecten derhalve geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling.

Toetsing van de beoogde ingreep aan door de Flora- en faunawet beschermde natuurwaarden laat zien dat voor geen van de beschermde soorten een negatief effect verwacht wordt mits rekening wordt gehouden met algemene broedvogels. Dit betekent dat kap van bomen en sloop van gebouwen buiten het broedseizoen moet plaatsvinden of dat

vooraf door een deskundige is vastgesteld dat er geen broedende vogels aanwezig zijn. Tevens dient toename van verlichting op de bestaande bebouwing in deelgebied A te worden voorkomen. Nader (veld)onderzoek naar de aanwezigheid van en het gebruik van de planlocatie door beschermde soorten is niet nodig. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is evenmin nodig. Vanuit de Flora- en faunawet gelden met inachtneming van het broedseizoen voor vogels, het voorkomen van toename van verlichting op de bestaande bebouwing in deelgebied A en de algemene zorgplicht (*artikel 2*), geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling.

3.7.3 Conclusie

Het bestemmingsplan kan op grond van het onderwerp 'Ecologie' worden vastgesteld.

3.8 Geluid

3.8.1 Industrielawaai

Op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder (Wgh) kunnen industrieterreinen een zone hebben. In het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is géén industrieterrein gelegen met een zone op grond van artikel 40 Wgh.

3.8.2 Railverkeer

Op grond van artikel 1 Wet geluidhinder (Wgh) hebben spoorwegen een zone. Deze zone is weergegeven op een krachtens artikel 1.3 en 1.4 van het Besluit geluidhinder (Bgh) vastgestelde kaart. In het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is géén zone gelegen.

3.8.3 Wegverkeerslawaai

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

1. nieuwe infrastructuur;
2. nieuwe geluidsgevoelige functies.

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

3.8.4 Onderzoek

Geluidbelasting op het plangebied

Voor de relevante wegen is per weg berekend wat de geluidsbelasting op het onderzoeksgebied is. Tevens is berekend wat de cumulatieve geluidsbelasting van wegverkeerslawaai op het onderzoeksgebied is. De rekenresultaten zijn weergegeven

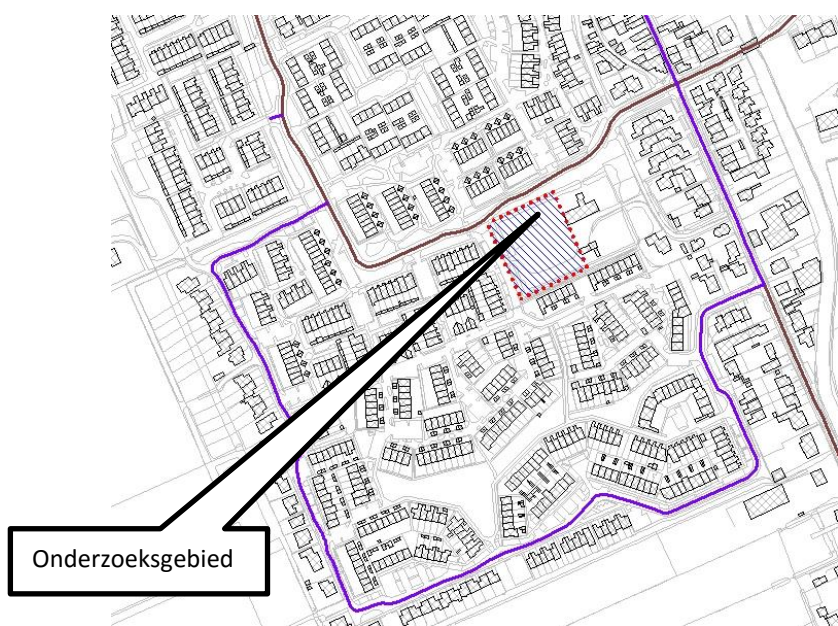
middels contouren. Het volledige akoestische onderzoek is opgenomen als bijlage 4, Wegverkeerslawaaï, productnummer: 2014055280.

Het plangebied valt binnen de wettelijke zone van de volgende wegen:

- ◆ Noordelijke Dwarsweg 50 km/h;
- ◆ Schielandsingel 50 km/h;
- ◆ Wethouder Krefvlaan 50 km/h;
- ◆ Zuideinde/Dorpsstraat 50 km/h.

Verder zijn in de directe omgeving van het bouwplan zogenaamde 30 km/h wegen gelegen. Deze wegen vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder maar zijn in de berekening van de gecumuleerde geluidsbelasting meegenomen. In afbeelding 3.5 is een overzicht gegeven van deze wegen:

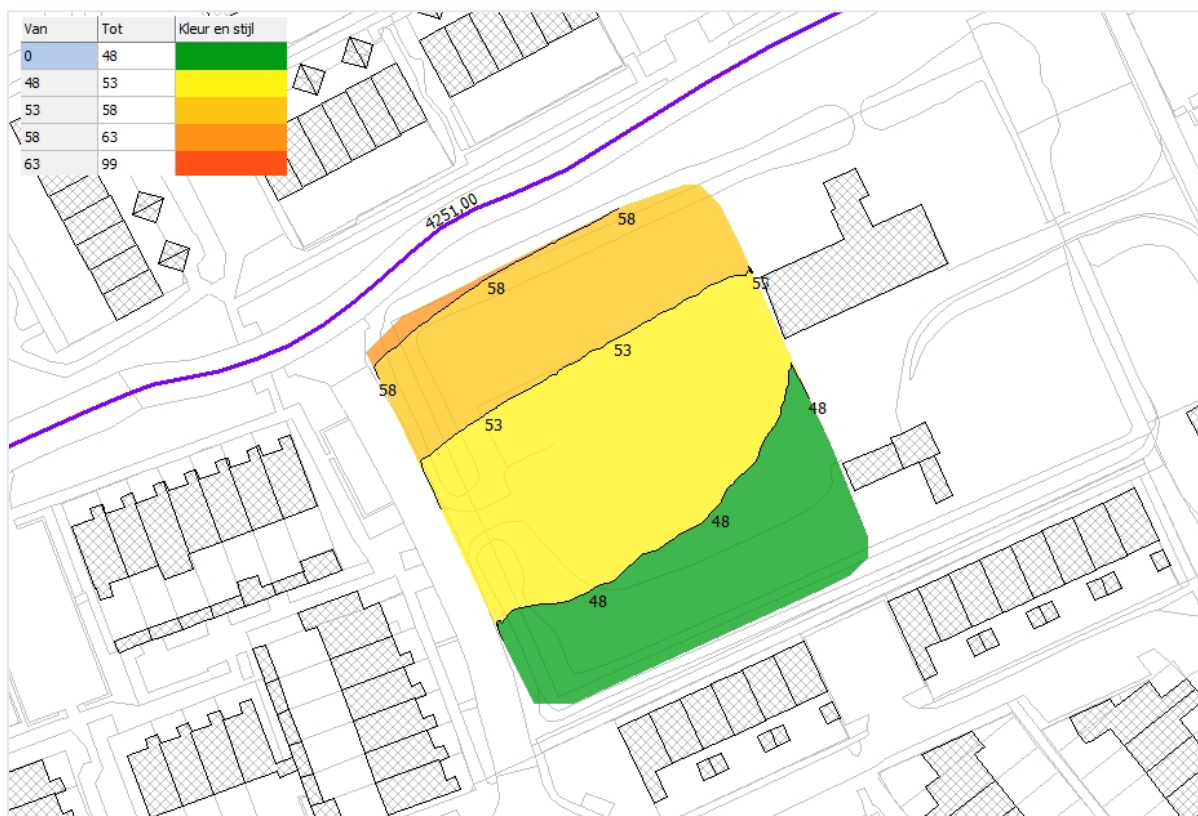
- ◆ Met bruin aangegeven de 50 km/h wegen;
- ◆ Met paars aangegeven de 30 km/h wegen.



Afbeelding 3.5.: Overzicht onderzoeksgebied en de relevante wegen in de directe omgeving

De berekeningen zijn uitgevoerd met Geomilieu versie 2.21. De gevolgde rekenmethode voor het bepalen van de geluidsbelasting is conform de Standaard Rekenmethode II van het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012. Er is gerekend op een hoogte van 5 meter. Bij de resultaten is de aftrek conform artikel 110g Wgh jo. artikel 3.4 van het Reken- en Meetvoorschrift (aftrek op basis van voertuigsnelheid) toegepast.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat alleen de Wethouder Krefvlaan relevant is binnen het plangebied. Ten gevolge van alle overige wegen binnen het plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In afbeelding 3.6 is een overzicht gegeven van de contouren binnen het plangebied ten gevolge van de Wethouder Krefvlaan inclusief aftrek overeenkomstig artikel 110g Wgh.



Afbeelding 3.6: Geluidscontouren ten gevolge van de Wethouder Kreftlaan incl. aftrek art. 110g Wgh

Uit afbeelding 3.6 blijkt dat binnen een groot deel van het onderzoeksgebied de geluidsbelasting ten gevolge van de Wethouder Kreftlaan hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting varieert van 48 dB tot 58 dB. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden waardoor het mogelijk is om een hogere grenswaarde voor de geplande woningen aan te vragen. Wanneer de woningen worden gerealiseerd in het gebied waar de geluidsbelasting hoger is dan 53 dB worden er vanuit het hogere waardenbeleid van de gemeente Zuidplas aanvullende eisen gesteld ten aanzien van:

- ♦ een geluidsluwe zijde;
- ♦ een buitenruimte aan de geluidsluwe zijde.

Een beperkt deel van het plangebied is niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. Uit dit onderzoek kan echter wel worden afgeleid dat in dit deel van het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Voor het plangebied is een ontwerp Hogere Waardenbeschikking (ODMH, kenmerk 2014213195) opgesteld, welke gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure gaat.

Verkeersaantrekkende werking plan ‘t Land Kanaän

De geluidsbelastingen als gevolg van het plan “t Land Kanaän” in de directe omgeving van het plan zijn berekend.

Voor de verkeersaantrekkende werking van het plan is van het volgende uitgegaan:

- 100 auto’s in de dag- en avondperiode tezamen via de Eendrachtsdijk plus 1 vrachtwagen in de nachtperiode;
- 150 auto’s in de dag- en avondperiode tezamen via de Beuk.

Uit het onderzoek blijkt dat de toename in de geluidsbelasting ter plaatse van de woningen als gevolg van het plan “t Land Kanaän” ten hoogste 0,2 dB betreft als gevolg van de Wethouder Kreftlaan en 0,1 dB als gevolg van de Noordelijke Dwarsweg. Deze toename is nihil en kan niet waargenomen worden.

Eendrachtsdijk

De Eendrachtsdijk betreft een zogenaamde 30 km/h weg. Deze weg is niet opgenomen in de RVMH van de gemeente Zuidplas. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer over de Eendrachtsdijk naar en van het “t Land Kanaän” ten hoogste 43 dB betreft (zonder aftrek omdat de weg een 30 km/h weg betreft). Dit voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

De Beuk

De Beuk betreft een zogenaamde 30 km/h weg. Deze weg is niet opgenomen in de RVMH van de gemeente Zuidplas. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het verkeer over de Beuk naar en van het “t Land Kanaän” ten hoogste 40 dB betreft (zonder aftrek omdat de weg een 30 km/h weg betreft). Dit voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

3.8.5 Conclusie

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld voor wat betreft het aspect geluid. Het Hogere Waardenbesluit is voor de vaststelling van het bestemmingsplan vastgesteld.

3.9 Kabels en leidingen

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

Consequentie voor het plangebied

Er zijn geen straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen en/of beschermingszones in het plangebied aanwezig.

3.10 Luchtkwaliteit

3.10.1 Wettelijk kader

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

Titel 5.2i van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in tabel 3.3. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uurs gemiddelde concentratie) voor PM₁₀ van kracht. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden. Tot deze grenswaarden gelden zijn er voor NO₂ minder strenge grenswaarden van kracht.

Tabel 3.3: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

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

Wet luchtkwaliteit

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

- a) een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
- b) de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of tenminste gelijk blijft;
- c) een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (de NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ jaargemiddeld);
- d) een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

Regeling NIBM

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het *Besluit NIBM* en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder andere het onderstaande geval, waarbij een luchtkwaliteitsonderzoek niet meer nodig is:

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

Tevens is in het Besluit NIBM, art.5 een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Als criterium voor de relatie tussen de projecten wordt de nabijheid van de locaties (binnen een afstand van 1 km) en het gebruik van dezelfde infrastructuur gehanteerd. Daarnaast moeten de besluitvorming voor deze projecten in de werkingstermijn van het NSL (t/m 2014) gebeuren.

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

3.10.2 Onderzoek

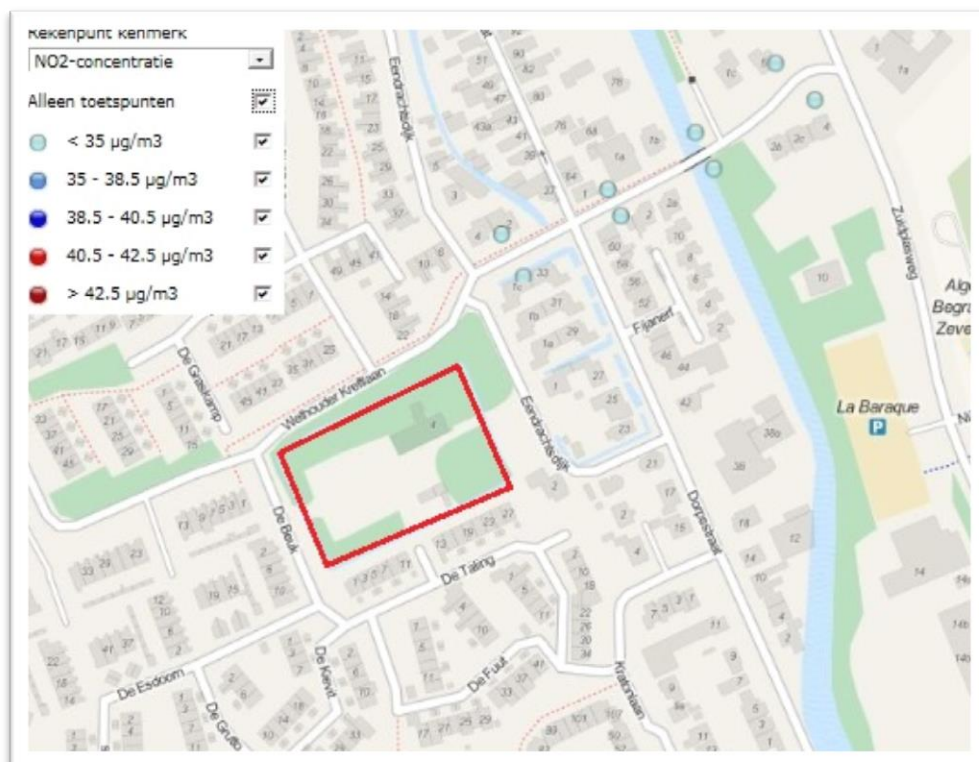
Het bestemmingsplan laat de ontwikkeling van 12 woningen en een bedrijfsmatige bestemming toe. De ontwikkeling van de woningen valt onder de regeling NIBM, de bedrijfsmatige ontwikkeling echter niet. De bedrijfsmatige ontwikkeling is echter dermate klein dat er geen gevolgen voor de luchtkwaliteit te verwachten zijn. Onderstaande berekening is gemaakt met de NIBM-tool van het ministerie van I&M en gebaseerd op circa 270 extra motorvoertuigbewegingen (m.v.b.) per dag. Hierbij is 120 m.v.b. opgenomen als gevolg van 12 woningen en 150 m.v.b. als worst-case ontwikkeling gevolg van bedrijfsmatige activiteiten in de boerderij. Uit Tabel 3.4 blijkt dat het plan als NIBM gekwalificeerd kan worden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

| | | |
|--|---------------------------------------|-------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | | 250 |
| Aandeel vrachtverkeer | | 10,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | NO ₂ in µg/m ³ | 0,55 |
| | PM ₁₀ in µg/m ³ | 0,09 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³ | | 1,2 |
| Conclusie | | |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig | | |

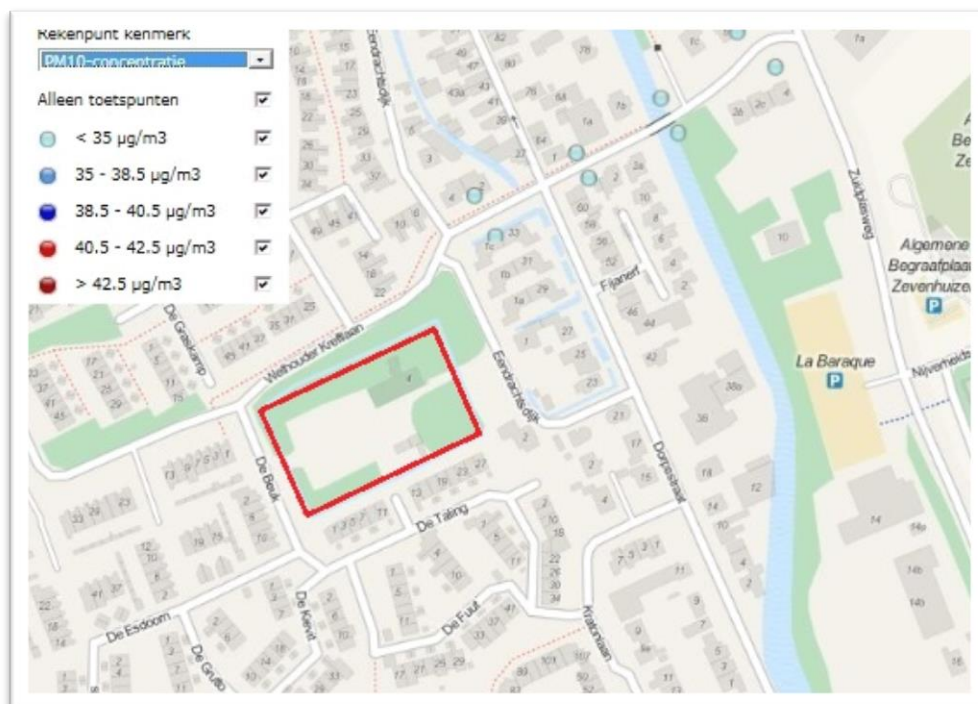
Tabel 3.4: Berekening met NIBM-tool (www.infomil.nl)

Voor het bestemmingsplan is tevens aan de hand van de NSL Monitoringstool beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit. Hiertoe is getoetst aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is als goed te kwalificeren.

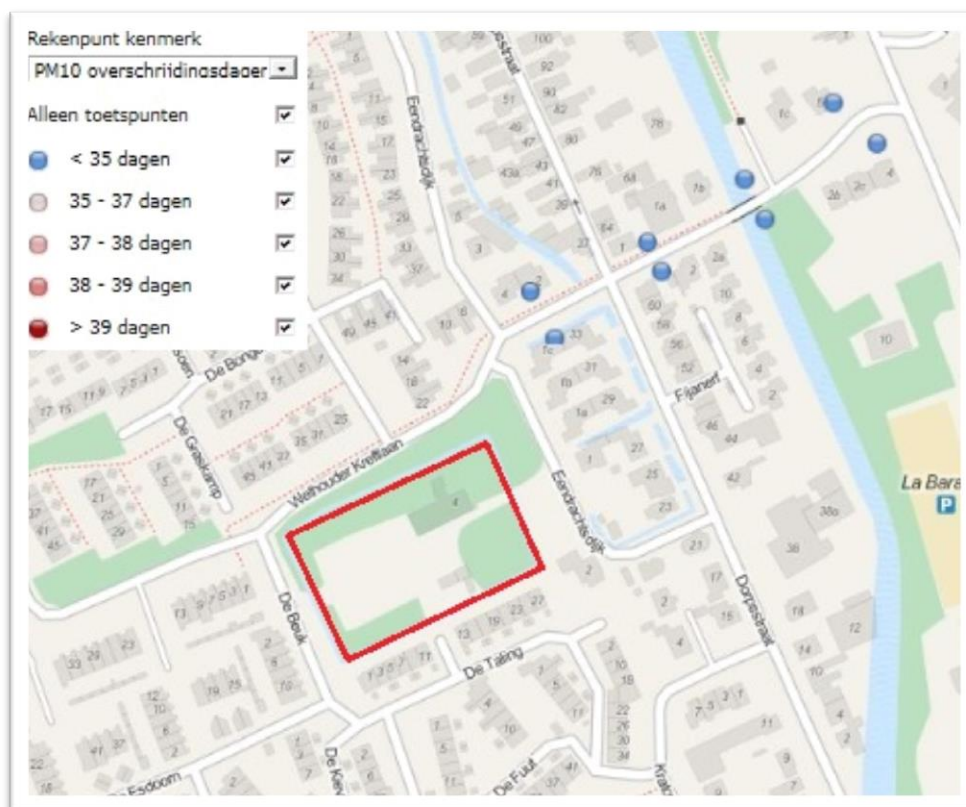


Afbeelding 3.7: berekende waarden NO₂ Monitoringstool 2012 (www.nsl-monitoring.nl/viewer)

Bestemmingsplan "t Land Kanaän"
Toelichting
Vastgesteld, 10 mei 2016



Afbeelding 3.8: berekende waarden PM₁₀ Monitoringstool 2012 (www.nsl-monitoring.nl/viewer)



Afbeelding 3.9: overschrijdingsdagen PM₁₀ Monitoringstool 2012 (www.nsl-monitoring.nl/viewer)

3.10.3 Conclusie

Het bestemmingsplan kan op grond van het onderwerp 'Luchtkwaliteit' worden vastgesteld.

3.11 M.E.R.

3.11.1 Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in de AMvB Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de Wet milieubeheer zijn vooral de procedurele verplichtingen opgenomen. In Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een m.e.r. verplicht is. Globaal zijn er 3 soorten m.e.r..

1. Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
 - a. Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)m.e.r. noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)m.e.r. noodzakelijk is. Dit zijn de activiteiten die genoemd zijn in kolom 1 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Voor een activiteiten uit Bijlage D geldt de plan-m.e.r. plicht direct als ze groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2. Als ze kleiner is dan die drempelwaarden, wordt de plan-m.e.r. plicht bepaald door de vormvrije m.e.r.-beoordeling.
 - b. De activiteiten in het bestemmingsplan leiden tot mogelijk significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een plan-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 3 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

2. Een project- of besluit-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
 - a. De activiteit genoemd is in Bijlage C van het Besluit m.e.r.
 - b. De initiatiefnemer of het bevoegd gezag besloten hebben dat voor een activiteit uit Bijlage D van het Besluit m.e.r. een milieueffectrapport opgesteld wordt, cq. moet worden.

Bij een project- of besluit-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage C of D van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan dat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een bedrijf (met aanzienlijke milieugevolgen).

3. Een m.e.r.-beoordeling is wettelijk verplicht voor de activiteiten in kolom 1 van Bijlage D van het Besluit m.e.r.

Indien de activiteit groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D dient de in de wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure beschreven te worden.

Indien de activiteit kleiner is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D dient beoordeeld te worden of de in de Wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure al dan niet nodig is. Dit noemt men vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage 4 van het Besluit m.e.r.

3.11.2 Onderzoek

De omvang van het project ligt ruim onder de getalsmatige drempelwaarde genoemd in kolom 2 onder D11.2. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een woonwijk. Het

is niet te verwachten dat als gevolg van de nieuwe woningen en de eventuele nieuwe functie in de voormalige boerderij (in combinatie met de bestaande woningen) onaanvaardbare cumulatieve effecten optreden. Er worden bij de aanleg van de woningen geen schaarse hulpbronnen gebruikt, de vrijkomende afvalstoffen als gevolg van de sloop van de bestaande woningen en de bouw van de nieuwe woningen kunnen zonder problemen verwerkt worden. Uit het onderzoek zoals uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van de milieuparagraaf van dit bestemmingsplan blijkt dat de kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geen aanleiding geven ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.-beoordelingsprocedure te volgen.

3.11.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Het bestemmingsplan kan voor wat betreft het onderdeel M.E.R. worden vastgesteld.

3.12 Verkeer en parkeren

Het parkeren ten behoeve van de woningen en de nieuwe functie in de voormalige boerderij zal deels binnen het plangebied plaatsvinden en deels in de omgeving.

De nieuwe woningen op het achtererf worden in principe ontsloten vanaf de westzijde (De Beuk).

3.13 Water

3.13.1 Beleid

Europees, nationaal en provinciaal beleid

Op Europees en nationaal niveau geven de Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan, de Waterwet, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het advies Waterbeheer 21^e eeuw het beleid voor water. Op provinciaal niveau is dat het Provinciaal Waterplan.

Beleid van de waterbeheerder

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het Waterbeheerplan 2010-2015 is het eerste Waterbeheerplan waarin het beleid voor alle taken van het HHSK is opgenomen. Voor de gemeente Zuidplas zijn dit: de waterveiligheid (waterkeringenbeheer; bescherming tegen overstroming), de zorg voor oppervlaktewater en grondwater, het beheer van de afvalwaterketen en emissies.

Accenten voor de komende jaren liggen op het op orde krijgen en houden van de basisbeheerstaken, kosteneffectiviteit en kostenbeheersing. Hierbij wordt voorrang gegeven aan de waterveiligheid. HHSK speelt proactief in op ruimtelijke ontwikkelingen (adviseren, kansen benutten, randvoorwaarden stellen). Samenwerking met partijen binnen en buiten het gebied is belangrijk. In de taakuitoefening houdt het HHSK rekening met landschappelijke waarden, natuur, cultuurhistorie en (recreatief) medegebruik, voor zover dat niet ten koste gaat van een doelmatige behartiging van de waterschapstaken.

In grote lijnen hanteert HHSK de volgende uitgangspunten voor ontwerp en inrichting van gebieden:

- het watersysteem voldoet aan de normen voor berging, aan- en afvoer;
- de waterkwaliteit gaat niet achteruit, en wordt mogelijk verbeterd;
- de inrichting dient beheer en onderhoud op een verantwoorde en efficiënte wijze mogelijk te maken;
- waar negatieve effecten niet te voorkomen zijn, dienen mitigerende en compenserende maatregelen te worden getroffen;
- er dient geen afwenteling plaats te vinden vindt van negatieve effecten voor waterkwantiteit of waterkwaliteit tussen wateren en gebieden;
- er dient rekening te worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen, waaronder het klimaat.

Deze aspecten worden gewaarborgd via het proces van de watertoets. Afspraken en aanpassingen dienen uiteindelijk te worden vastgelegd in de watervergunning en in het bestemmingsplan. In de 'Handleiding en Checklist Water in nieuwbouwplannen HHSK' zijn de aspecten verder gespecificeerd in randvoorwaarden:

- verhardingstoename compenseren met waterberging binnen plan- of peilgebied, volgens NBW systematiek (maatwerk);
- demping van watergangen 100% compenseren;
- minimaal 50% natuurvriendelijke oevers.

3.13.2 Onderzoek

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handleiding Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Eendrachtdijk, aan de zuidzijde van de kern Zevenhuizen. De Eendrachtdijk is aangemerkt als regionale waterkering. Het plangebied wordt in de huidige situatie geheel omzoomd door een smalle watergang.

In de bestaande situatie ligt het plangebied grotendeels braak, de voorheen aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt en het grotendeels verharde erf is verwijderd. Momenteel is alleen de rijksmonumentale boerderij (met aanbouw aan de noordzijde) nog aanwezig.

Ontwikkeling

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 12 nieuwe grondgebonden woningen op het achtererf van de rijksmonumentale boerderij. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de voormalige agrarische bebouwing op het achtererf reeds gesloopt. De rijksmonumentale boerderij krijgt een nieuwe (maatschappelijke of commerciële) functie.

Veiligheid

Direct ten oosten van het plangebied is een boezemwaterkering gelegen. De kernzone en beschermingszone van deze waterkering zijn op de verbeelding weergegeven en voorzien van een dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Het bestemmingsplan voorziet geen ontwikkelingen binnen de aangegeven kernzone/beschermingszone.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een overstromingsrisico.



Afbeelding 3.10: legger waterkeringen Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied is gelegen in de Eendragtspolder en valt binnen het peilgebied Prins Alexander & Eendragtspolder. Het maaiveld van het overgrote deel van de polder varieert tussen NAP -3,50 meter en NAP -6,50 meter. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een zomer- en winterpeil van NAP -6,17 meter.

Omdat de voormalige agrarische bebouwing is gesloopt, is het plangebied in de huidige situatie slechts voor een klein deel verhard. Het voornaamste oppervlaktewater in het plangebied wordt gevormd door de watergang die het perceel omzoomt. De watergang is in het voorliggende bestemmingsplan bestemd als "Water". Bij de toekomstige ontwikkeling van het plangebied dient rekening gehouden te worden met de onderhoudsstroken van de voorgenoemde watergang. Dit is geregeld in de Keur van het Hoogheemraadschap.

Wateroverlast

Het beheersgebied van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is in 2005 getoetst aan de NBW-normen voor wateroverlast. Het plangebied kent volgens deze toetsing geen wateropgave. Indien bij een eventuele toekomstige ontwikkeling een toename aan verhard oppervlak van meer dan 500 m² optreedt in het plangebied, dient 9,74% van de netto-toename van het verharde oppervlak te worden gecompenseerd in de vorm van

oppervlaktewater. Dit geldt ten opzichte van de oude situatie met schuur. De (maximaal) 12 nieuwe woningen leiden niet tot een toevoeging van meer dan 500 m² verhard oppervlak ten opzichte van deze oude situatie.

In samenspraak met het Hoogheemraadschap is bepaald dat de situatie zoals deze tot voor kort aanwezig was als uitgangspunt dient voor de voorliggende ontwikkeling. In deze zogenaamde nul-situatie waren er diverse agrarische bedrijfspanden aanwezig, en ook was het erf voor een groot deel verhard. Met het oog op de voorliggende ontwikkeling zal het verhard oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet toenemen. De bedrijfsbebouwing is gesloopt en het grotendeels verharde erf is verwijderd. Mocht er in de toekomstige situatie sprake zijn van een toename aan verhard oppervlak, dan is deze toename met zekerheid minder dan 500 m². In overleg met het Hoogheemraadschap is derhalve bepaald dat watercompensatie in het kader van de voorliggende ontwikkeling niet benodigd is.

Riolering

Het algemeen beleid is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden en gescheiden blijven tot aan het overnamepunt op de perceelsgrens. Schoon regenwater van gevels en daken dient bij voorkeur te worden benut (toiletspoeling, daktuinen e.d.) of te worden afgevoerd naar de bodem (infiltratie) en indien niet mogelijk of gewenst is dan rechtstreeks afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater via een regenwaterriool.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren.

Bodemdaling

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling zal het (grond)waterpeil niet worden aangepast. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Grondwateroverlast

Het grondwater zit (vrij) ondiep. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn – voor zover bekend – geen riooloverstorten van gemengde rioleringsstelsels aanwezig. Bij afkoppelen moet beoordeeld worden of het afstromend hemelwater van verharde terrein- en dakoppervlakken geen nadelige gevolgen heeft voor de huidige waterkwaliteit.

Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkelingen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de 'Keur van Schieland en de Krimpenerwaard'. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap.

De Legger van het Hoogheemraadschap is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de Legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is. De watergang binnen het voorliggende plangebied is niet opgenomen in de Legger van het Hoogheemraadschap.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het beheer van de boezemkeringen en watergangen is voor het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap is tevens verantwoordelijk voor het onderhoud aan de boezemwaterkering en hoofdwatgangen. De onderhoudsplicht voor overige watergangen (waaronder de watergang in het voorliggende plangebied) ligt bij de kadastrale eigenaar. Voor hoofdwatgangen geldt een onderhoudsstrook van 5 meter (gemeten vanaf de insteek van het talud) en voor overige watergangen is dit 1 meter.

Activiteiten binnen deze onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het Hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

3.13.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Deze watergang is in het voorliggende bestemmingsplan als zodanig bestemd. De aanwezige waterkeringen zijn voorzien van een dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 12 nieuwe woningen. Ten behoeve van deze ontwikkeling is reeds een fors aantal vierkante meters verhard oppervlak gesloopt/verwijderd. Zodoende zal de voorliggende ontwikkeling niet of nauwelijks leiden tot een toename aan verhard oppervlak. Watercompensatie is derhalve niet benodigd.

Deze waterparagraaf is in het kader van het vooroverleg voor advies voorgelegd aan het HHSK. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven geen bezwaren te hebben.

4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

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

Verbeelding

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

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken (zie paragraaf 4.4. van deze toelichting).

Toelichting

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

4.2 Wijze van bestemmen

De wijze van bestemmen in dit bestemmingsplan is een vrij gedetailleerde: er zijn alleen eindbestemmingen opgenomen (waar een directe bouwtitel geldt) en de regeling daarbinnen is vrij gedetailleerd om zo de rechtszekerheid te waarborgen en de gewenste (beeld)kwaliteit af te dwingen.

4.3 Inleidende regels

In het hoofdstuk “Inleidende regels” (hoofdstuk 1 van de regels) komen de volgende artikelen voor.

Begrippen

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

Wijze van meten

Dit artikel (hoofdstuk 1, artikel 2) geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

4.4 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk “Bestemmingsregels” (hoofdstuk 2 van de regels) komen de volgende artikelen voor.

Artikel 3 Gemengd

Het gehele erf van de voormalige historische boerderij is bestemd tot “Gemengd”. Binnen deze bestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen, één voor de historische boerderij en één voor de te ontwikkelen woningbouw op het erf.

Historische boerderij

Rondom de bestaande bebouwing van de historische boerderij (aan de noordwestzijde is wat extra ruimte meegenomen) is een bouwvlak getrokken. Alleen binnen het bouwvlak mogen gebouwen worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is voor gebouwen een gedetailleerde hoogteregeling opgenomen. Het aantal woningen is niet specifiek vastgelegd, maar wordt wel beperkt door deze gedetailleerde maatvoeringsregeling van de bebouwing. Ter plaatse geldt dat het Rijksmonument (boerderijcomplex) dient te worden behouden.

In dit bouwvlak zijn de volgende functies toegestaan: wonen, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening.

Woningbouw op het erf

Op het erf ten zuidwesten van de boerderij is een bouwvlak opgenomen met een functieaanduiding ‘wonen’. Dit bouwvlak is primair bedoeld voor de realisatie van ten hoogste 12 woningen. Wel is binnen deze bestemming ruimte voor voorzieningen ten behoeve van functies die mogelijk worden gemaakt in de historische boerderij (bijvoorbeeld een terras of een speelterrein).

Ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn enkele bepalingen opgenomen waaraan de nieuwe bebouwing moet voldoen. Het geheel moet een landelijke uitstraling hebben. Om te zorgen dat de woningen zich zowel aan de binnenzijde (perceelsontsluitingsweg) alsook aan de buitenzijde (zijde van de Wethouder Krefthlaan in het noorden en de zijde van De Taling in het

zuiden) met representatieve kanten oriënteren, is hiervoor een afbeelding in de regels opgenomen. De woningen dienen een zadeldak te krijgen en daarbij geldt dat de goothoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 10,5 meter. Er geldt een verbale erfbebouwingsregeling.

Vanwege het historische karakter dient de rand rond het erf gevrijwaard te blijven van bebouwing, hiertoe is een aanduiding opgenomen. Daarnaast is op het perceel een monumentale boom gelegen. Deze is ter plaatse aangeduid en is voorzien van een beschermende regeling.

Artikel 4 Water

Deze bestemming is opgenomen voor het bestaande oppervlaktewater rondom het kavel. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 5 Waterstaat – Waterkering

De gronden langs de Eendrachtdijk hebben een waterkerende functie. Daarom is aan deze gronden de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" opgenomen. Hier gelden beperkingen bij bouwen en bodemingrepen, om zo de waterkerende functie te beschermen.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt primair ten opzichte van de onderliggende enkelbestemmingen. De bestemming geeft de mate van bescherming van (mogelijk aanwezige) archeologische waarden weer, gebaseerd op de gemeentelijke verwachtingskaart. Voordat tot de betreffende diepte en oppervlakte mag worden bebouwd en/of verstoord, moet eerst worden aangetoond dat de mogelijk aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden verstoord.

4.5 Algemene regels

In het hoofdstuk "Algemene regels" (hoofdstuk 3 van de regels) komen de volgende artikelen voor.

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn algemene bepalingen opgenomen ten aanzien van (beperkte) overschrijdingen van bouwgrenzen en toegelaten bouwwerken met afwijkende maten. Ook is een bepaling opgenomen dat bestaande afstanden en andere maten, indien ze afwijken van de andere bepalingen in de regels, als maximaal toelaatbaar worden beschouwd.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre bij omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor geringe afwijkingen van de bouwregels, voor zover al niet elders in de regels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden. Het is zeker niet de bedoeling dat dit artikel algemeen wordt toegepast om de maten te vergroten. Het is uitsluitend bedoeld om aan praktische problemen het hoofd te kunnen bieden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel is aangegeven dat wanneer in het bestemmingsplan wordt verwezen naar een andere (wettelijke) regeling, hiermee de regeling bedoeld wordt zoals deze geldt op het moment van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6 Overgangs- en slotregels

In het hoofdstuk “Overgangs- en slotregels” (hoofdstuk 4 van de regels) komen de volgende artikelen voor.

Artikel 12 Overgangsrecht

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

Artikel 13 Slotregel

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

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Exploitatieplan en kostenverhaal

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

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

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

De gronden in dit bestemmingsplan, die tot ontwikkeling zullen worden gebracht, zijn in eigendom bij de gemeente Zuidplas. Hierdoor is er geen sprake van kostenverhaal en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Voorbereidingsfase

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging is op 30 juli 2014 gepubliceerd in Hart van Holland.

Inloopavond

Tijdens een inloopavond op 20 maart 2012 konden bewoners en geïnteresseerden kennisnemen van het globale ruimtelijke kader voor het gebied. De gemeente heeft vervolgens hun vragen en suggesties beantwoord en naar aanleiding daarvan enkele aanpassingen doorgevoerd in het ruimtelijk kader. Sindsdien heeft de gemeente omwonenden waar nodig geïnformeerd. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan wordt een nieuwe informatieavond voor omwonenden gehouden. Gezien de betrokkenheid in het verleden is er geen formele inspraakperiode.

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de wettelijke overlegpartners. In dat kader is het concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden. Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft aangegeven met het plan in te stemmen. De provincie heeft eveneens in reactie ingediend en verzocht het plan op enkele punten aan te passen. Deze wijzigingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Van de andere overlegpartners zijn geen reacties ontvangen.

5.2.2 Ontwerpfase

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zes zienswijzen kenbaar gemaakt. De samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen is weergegeven in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging', die als bijlage 5 bij deze toelichting is gevoegd. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.2.3 Vaststellingsfase

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