

GEMEENTE ZUIDPLAS

BESTEMMINGSPLAN PRINSESSENKWARTIER



TOELICHTING

GEMEENTE ZUIDPLAS

BESTEMMINGSPLAN PRINSESSENKWARTIER

IDN: NL.IMRO.1892.BpPrinsessenkwMrd

PLANSTATUS: DATUM:
Vastgesteld 11 maart 2014

INDIENER:



INCIDEOUT stedenbouw; toelichting & bijlagen

INCIDE OUT
STEDENBOUW | OPENBARE RUIMTE

BügelHajema; regels & verbeelding



Inhoudsopgave

TOELICHTING

1. Inleiding	5
1.1 Doel	5
1.2 Gekozen planopzet	5
1.3 Ligging en begrenzing	6
1.4 Vigerende plannen	7
1.5 Leeswijzer	7
2. Bestaande situatie	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis	8
3. Planbeschrijving	9
3.1 Stedenbouwkundige toelichting	9
4. Beleid	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	11
4.3 Gemeentelijk beleid	12
5. Omgevingsaspecten	14
5.1 Verkeer	14
5.2 Watertoets	15
5.3 Bedrijven en milieuzonering	17
5.4 Geluid	18
5.5 Luchtkwaliteit	18
5.6 Externe veiligheid	19
5.7 Bodem	19
5.8 Flora en Fauna	21
5.9 Archeologie	23
6. Juridische toelichting	24
6.1 Algemeen	24
6.2 Inleidende regels	24
6.3 De bestemmingen	24
6.4 Algemene regels	25
6.5 Overgangsrecht en slotregels	25
7. Economische uitvoerbaarheid	25
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
8.1 Voorbereidingsfase	26
8.2 Ontwerpfase	26
8.3 Vaststellingsfase	26

Bijlagen

1. Parkeerbalans Prinsessenkwartier 25-07-2013
2. Akoestisch rapport Prinsessenkwartier 12-09-2013
3. Bodemverbeteringsrapportage nieuwbouwproject Prinsessenkwartier 23-04-2013
4. Quicksan Flora- en faunawet Prinsessenkwartier 07-10-2013
5. Archeologisch onderzoek 02-10-2008

1. Inleiding

De gemeente Zuidplas werkt samen met de ontwikkelaar Schoutenbouw (voorheen Schouten de Jong) aan de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk, het Prinsessenkwartier te Moordrecht (voorheen de Boslocatie). Inmiddels zijn er 29 eengezinswoningen en 28 appartementen gebouwd. De 11 rijwoningen aan de Prinses Amaliastraat vormen de afronding van de wijk naar het landelijk gebied en het onderwerp van dit bestemmingsplan. De wijk heeft een dorps karakter dat aansluit op het dorpse milieu van Moordrecht. De ontwikkeling van het plangebied past binnen het bebouwd stedelijk gebied zoals aangegeven in de provinciale verordening. Het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' voorziet niet in de ontwikkeling.

1.1 Doel

Het primaire doel van het bestemmingsplan 'het Prinsessenkwartier' is het bieden van een juridisch-planologisch kader, waarbinnen de bouw van de 11 rijwoningen aan de Prinses Amaliastraat kan worden gerealiseerd.

Daarnaast sluit het bestemmingsplan aan op de gemeentelijke doelstellingen bij het opstellen van bestemmingsplannen nl.:

- het komen tot uniformiteit in regels en wijze van bestemmen;
- het komen tot digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan geeft voor elk stuk grond aan waarvoor het gebruikt mag worden en wat er gebouwd mag worden. De wijze van gebruik en bouwen is vastgelegd door middel van bestemmingen zoals wonen, verkeer en groen. Het geeft aan wat is toegestaan, maar verplicht niet tot uitvoering daarvan. Als een bestemmingsplan de procedure heeft doorlopen en is vastgesteld dan is dit voor zowel gemeente als bevolking bindend.

1.2 Gekozen planopzet

Bestemmingsplan 'Prinsessenkwartier' is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Het biedt een juridisch-planologisch kader, waarbinnen de ontwikkeling van 11 rijwoningen aan de Prinses Amaliastraat tot stand kan komen.

Voor het plangebied werd, net als voor de rest van het 'Prinsessenkwartier', op 1 december 2009 op grond van artikel 19, lid 2 van de WRO (WRO oud), vrijstelling verleend van het geldende bestemmingsplan. Vervolgens werd op 23 december 2009 een reguliere bouwvergunning afgegeven voor het realiseren van woningen. Er waren namelijk geen redenen aanwezig om de vrijstelling niet te verlenen én er was sprake van goede ruimtelijke ordening aangezien 'Wonen' een minder milieubelastende bestemming naar aard en invloed op haar omgeving vormt dan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Het inmiddels gerealiseerde deel van de wijk wordt daarmee als 'feitelijke en bestaande' situatie beschouwd.

Vanwege de veranderende marktomstandigheden in de afgelopen jaren is het woningbouwprogramma voor het plangebied aangepast van 8 twee-onder-één kapwoningen naar 11 rijwoningen zodat aan de lokale vraag tegemoet gekomen wordt. Het doet hiermee geen afbreuk aan de logische afronding van het stedelijk weefsel van een aantrekkelijk landelijk woonmilieu dat goed op zijn omgeving aansluit. Daarnaast vertoont het plangebied veel overeenkomsten met het eerdere vergunde woningbouwprogramma. De woningen zijn identiek georiënteerd en gepositioneerd en hebben hetzelfde aantal bouwlagen; daarnaast zijn de ontsluiting, de tuinen, het groen en de waterstructuren onveranderd.

Aangezien het gewijzigde bouwplan niet onder de vigoreur van de verleende vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO (oud) kan worden gerealiseerd wordt er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.3 Ligging en begrenzing

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor het plangebied met 11 rijwoningen in de wijk het 'Prinsessenkwartier' ten zuiden van het dorp Moordrecht, op de rand van het dorp en de polder. Het plangebied ligt aan het einde van de Prinses Amaliastraat, tussen voor Moordrecht twee hoogwaardige structurerende elementen, de Ringvaart en de Hollandsche IJssel.

Het plangebied grenst ten noordwesten aan de reeds gerealiseerde twee-onder-één-kapwoningen en in het noorden aan de reeds gerealiseerde rijwoningen en appartementen in het Prinsessenkwartier. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de achterzijde van de woningen aan het Westeinde en aan de zuid- en zuidwestzijde aan landelijk gebied. Tussen het plangebied en de aangrenzende gebieden aan de westzijde ligt een sloot uit het slagenlandschap, aan de oostzijde betreft dit een ontwateringsloot onderaan de Schielands Hoge Zeedijk West.



Plangebied

1.4 Vigerende plannen

In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is momenteel het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van de voormalige gemeente Moordrecht van kracht. Dit is op 17 december 1996 door de gemeenteraad vastgesteld en bij besluit van 15 juli 1997 goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland. Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met de subbestemming 'B (bv)' (Bedrijfsverzamelgebouw).

1.5 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen hierbij de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de verbeelding worden de bestemmingen ruimtelijk weergegeven en in de regels worden het doel, het bouwen en het gebruik van de verschillende bestemmingen beschreven. In de toelichting staat een beschrijving van het plangebied en worden de aan het plan ten grondslag gelegen keuzes en beleidsuitgangspunten aangegeven. Hiervoor wordt naar de invloed van het plan op haar omgeving gekeken door het bestuderen van de relevante milieuaspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hiermee kan worden aangetoond dat de planontwikkeling haalbaar is en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. De noodzaak voor een bestemmingsplanwijziging wordt hiermee aangetoond.

De toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de historische ontstaansgeschiedenis en de bestaande situatie beschreven. Vervolgens wordt de planbeschrijving gegeven middels een stedenbouwkundige toelichting in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 zijn de voor het plangebied relevante beleidsuitspraken van rijk, provincie en gemeente beschreven. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten; verkeer, watertoets, bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, flora en fauna en archeologie komen in hoofdstuk 5 aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt een juridische toelichting beschreven en worden de bestemmingen benoemd. In hoofdstuk 7 worden de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Moordrecht

Moordrecht is een dorp aan de Hollandsche IJssel, gelegen tussen Nieuwerkerk aan den IJssel en Gouda. Rond 1400 maakte de veenrijke omgeving het mogelijk inkomsten te verwerven door turf te steken. Door de winning van turf ontstonden rond het dorp steeds grotere en diepe plassen, die samen de Zuidplas vormden. Het water werd een bedreiging voor de omliggende dorpen, waardoor in 1824 werd besloten de Zuidplas droog te maken. Snel daarna werden wegen aangelegd en tochten gegraven en kon de grond van de Zuidplaspolder worden gebruikt voor de veeteelt en landbouw.

In het gebied tussen de Ringvaart en de Hollandsche IJssel is nog het 'oorspronkelijke' landschap aanwezig. Er was namelijk bepaald dat in een zone van 300 meter vanaf de IJssel geen veen mocht worden gewonnen, in verband met de veiligheid. Het gebied vormt een slagenlandschap en heeft brede sloten. Het is vooral in gebruik als grasland. De rivier de Hollandsche IJssel betreft een getijderivier, waarvan het waterpeil enkele meters hoger ligt dan het aangrenzende gebied, aangezien de veengrond sterk is geklonken door ontwatering ten behoeve van de landbouw. De Hollandsche IJssel betreft een hoofdwaterkering, de Ringvaart een boezemwaterkering. De overige watergangen zijn tochten en sloten.

Woningen tussen Ringvaart en Hollandsche IJssel

De bebouwing ten zuidoosten van de Ringvaart is hoofdzakelijk in de zestiger en zeventiger jaren van de vorige eeuw tot stand gekomen. Het bebouwingspatroon is afgestemd op het strokenverkavelingslandschap, haaks op de Hollandsche IJssel. Het gebied ligt door inklinking enkele meters lager dan de rivier. De woningbouw bestaat hoofdzakelijk uit een stempelverkaveling met aan de zuidoostelijke zijde enkele vrijstaande woningen.

Prinsessenkwartier

De woonwijk het 'Prinsessenkwartier' is, op het onderhavige plangebied na, in 2012 gerealiseerd en sluit aan op de stedenbouwkundige structuren in haar omgeving. Zo vormen de reeds gebouwde rijwoningen in het Prinsessenkwartier, een logische aansluiting op de rijwoningen in de Ambonwijk. Zij staan in dezelfde richting, maar iets versprongen ten opzichte van deze bebouwing, waardoor het zicht op de naastgelegen wijk open blijft. In de Ambonwijk werden de rijwoningen door een dorpsrand omzoomd en deze wordt in het plangebied vervangen door een nieuwe dorpsrand van twee-onder-één-kapwoningen en de 11 rijwoningen. Hierdoor blijft het zicht vanuit de wijk op het landelijk gebied in tact.

3 Planbeschrijving

3.1 Stedenbouwkundige toelichting

Het gewijzigde plan voor het Prinsessenkwartier bestaat uit 32 rijwoningen, 6 twee-onder-een-kapwoningen, 2 vrijstaande villa's en 28 appartementen en vormt een subtiële wijziging (11 rijwoningen in plaats van 8 twee-onder-een-kapwoningen) op het eerdere plan van 21 rijwoningen, 14 twee-onder-een-kapwoningen, 2 vrijstaande villa's en 28 appartementen.



Oorspronkelijke bouwplan



Nieuwe bouwplan

Zicht vanuit de wijk op het landelijk gebied

De 11 rijwoningen in het plangebied maken onderdeel uit van de nieuw gevormde dorpsrand in de wijk het Prinsessenkwartier. Door het introduceren van rijwoningen is de zichtrelatie van deze woningen op het naastgelegen landelijk gebied onveranderd ten opzichte van de eerder vergunde twee-onder-een-kapwoningen. Om het zicht vanuit de wijk (dit betreft voornamelijk vanuit de appartementen, aangezien de reeds gebouwde rijwoningen noord-zuid georiënteerd zijn) op het landelijk gebied te behouden, is het blok rijwoningen met garages onderbroken.



Verkorreling van de dorpsrand

Het plangebied is ingericht met rijwoningen die in eerste instantie zijn ontstaan door de stagnerende vraag naar twee-onder-een-kapwoningen en de goede verkoopcijfers van rijwoningen. In tweede instantie versterken de rijwoningen de stedenbouwkundige stadsrandconfiguratie, waarbij de bebouwing vanaf het Westeinde naar de Ringvaart sterk verkorrelt. Hierdoor sluit zij aan op de reeds aanwezige verkorrelde configuratie door het verloop van het appartementencomplex aan het Westeinde naar de vrijstaande woningen aan de Ringvaart.

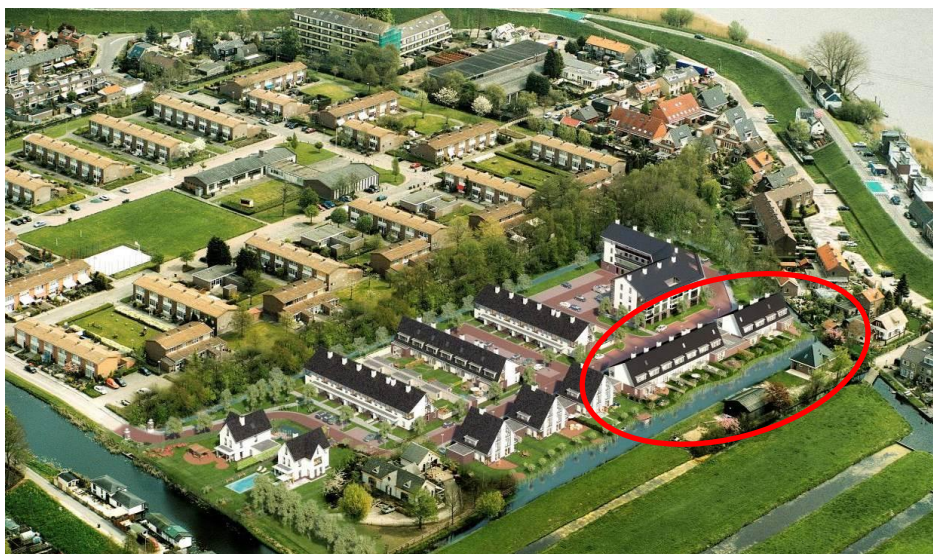
Stedenbouwkundige opbouw van de rijwoningen

De rijwoningen vormen een beperkt open stedenbouwkundige structuur. Het blok is één keer onderbroken door garages waardoor het zicht op het omliggende landschap geopend wordt. Om het blok rijwoningen te verfijnen zijn verspringingen in de rooilijn van de woningen aangebracht en zijn ook de garages ten opzichte van het blok verschoven. De kaprichting van de rijwoningen is evenwijdig aan de kaprichting van de appartementen. Hierdoor wordt de goothoogte van de bebouwing aan de zijde met het landschap terug gebracht naar één woonlaag, waardoor de woningen kleinschaliger ogen en het blok een eigentijdse invulling van een landelijk woonmilieu krijgt.



Groen tot in de wijk

De rijwoningen staan het groen dat tot in de wijk doordringt niet in de weg, aangezien de slagen van het slagenlandschap evenwijdig aan de woningen lopen. Mede vanwege de losse configuratie van de bebouwing aan de Ringvaart kan het groen vanaf de Ringvaart via de (voormalige) slagen en wegen de wijk binnendringen, langs beide zijden van het plangebied. Het plangebied is dan ook met aandacht en op een zorgvuldige stedenbouwkundige wijze op de wijk en haar omgeving afgestemd en doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.



4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte (2012)

In deze structuurvisie werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Zij richt zich hiervoor voornamelijk op de internationale concurrentiepositie en de daarvoor benodigde infrastructuur, die ruimtelijke ontwikkelingen verbindt. Zij geeft ruimte aan regionaal maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. Hiervoor zijn echter selectieve rijksbetrokkenheid, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en vertrouwen nodig.

In de ruimtelijke ordening zullen de herstructurerings- en transformatiegebieden steeds beter worden benut en sluiten de woon- en werklocaties in steden en dorpen aan op de (kwalitatieve) vraag. Hierbij wordt gestreefd naar compacte ruimtelijke structuren aan open en natuurrijk landelijk gebied. Vanwege klimaatverandering zal grote aandacht zijn voor wateropvang in verband met de stijgende zeespiegel. Bovendien zullen de ruimtelijke ontwikkelingen inspelen op het behoud van cultuurhistorische waarden en het natuurnetwerk t.b.v. het in stand houden van de flora en fauna. De mobiliteit zal blijven groeien vanwege de kleiner wordende huishoudens, waardoor aandacht is voor het scheiden van doorgaand en bestemmingsverkeer.

Consequentie plangebied

Het veranderde bouwprogramma in het plangebied komt tegemoet aan de vraag van de burger, waardoor de natuurlijke groei binnen de gemeente kan worden opgevangen. Het plangebied maakt onderdeel uit van de in 2012 gerealiseerde nieuwbouwwijk 'Prinsessenkwartier' waardoor het voormalige bedrijventerrein is herstructureerd tot een woonlocatie. Hierdoor blijven de ruimtelijke ontwikkelingen compact en blijft het cultuurhistorisch slagenlandschap behouden. Bovendien maakt het plangebied gebruik van de bestaande infrastructuur, waardoor de wijk beperkt belast wordt door bestemmingsverkeer.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie visie op Zuid-Holland (2010)

In de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' gaat het om het versterken van de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen de provincie Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie, waarin duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid belangrijke pijlers zijn. Zij wil een samenhangend en divers stedelijk netwerk in een aantrekkelijk landelijk gebied met natuur, landbouw en water én dat goed bereikbaar is. De vijf belangrijkste aandachtspunten zijn:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel (behouden en aantrekken bedrijvigheid)
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie (verbeteren waterveiligheid)
- divers en samenhangend stedelijk netwerk (ontwikkelen in bebouwd gebied en uitleggebieden)
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden.

Het ruimtelijk beleid van de provincie is tot 2020 vormgegeven door de structuurvisie waarin de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies zijn geordend, begrensd en vastgelegd. Hierin kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren, waarmee de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Op kaarten zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer.

Consequentie plangebied

Het plangebied valt binnen de bebouwingscontouren en de functie 'stads- en dorpsgebied' waardoor er woningbouw mag plaatsvinden.

4.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zuidplas 2030 (2012)

Zuidplas staat de komende decennia voor grote ruimtelijke uitdagingen. Zuidplas wil een gemeente zijn van springlevende dorpen en buurtschappen, waar volop ruimte is voor bedrijvigheid. Zuidplas wil zijn inwoners aantrekkelijke recreatiemogelijkheden bieden in een groene omgeving. Dit alles met een goede bereikbaarheid en oog voor milieu en duurzaamheid. Zuidplas gaat de uitdaging aan om de leefbaarheid van zijn dorpen te verhogen en de (boven)regionale ontwikkelopgave in de Zuidplaspolder te verwezenlijken. De kerngedachten zijn hierbij het behoud van de dorpse identiteit, het handelen vanuit (financieel) realisme en een verstandige omgang met onzekerheden.

De gemeente hanteert hiervoor de volgende uitgangspunten:

- Bij het wonen ligt de focus op het bouwen binnen en aan de bestaande dorpen, bijvoorbeeld in de vorm van herstructureringsopgaven of nieuwbouw aan de rand van het dorp. Op basis van de huidige marktvraag bestaat binnen de Zuidplas een afzetmogelijkheid van ongeveer 400 woningen per jaar.
- De gemeente handhaaft de primaire agrarische functie in het buitengebied en streeft naar een zo open mogelijk karakter.
- Het Ringvaartpark vormt een continue verbinding van water, groen en langzaam verkeer tussen de dorpen met fiets- en wandelroutes en een verblijfswaarde voor omliggende wijken en buurten.
- Fietsroutes verbeteren de bereikbaarheid tussen de dorpen, waardoor een gezonde leefwijze van de inwoners wordt gestimuleerd.
- Het water- en peilbeheer wordt gebruikt om de natuurwaarden van het landschap te verhogen en de voeten droog te houden, vooral door opvang in bestaande waterlopen.



Consequentie plangebied

Het plangebied voorziet in herstructurering aan de rand van het dorp als een 'landscappelijke dorpsrand', waardoor het aangrenzende agrarische gebied open blijft. De naastgelegen Ringvaart zal in de toekomst als een 'landscappelijke park' ontwikkeld worden met langzaam verkeerroutes die via de Prinses Amaliastraat het plangebied zullen insteken. Met behulp van zichtlijnen kan de continuïteit van dit structurerende element goed ervaren worden. Het verbreden van de waterlopen komt ten gunste van het peilbeheer, ook in de toekomst.

Welstandsnota Zuidplas (2013)

De gemeente Zuidplas wil het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving behartigen aangezien de gevels van gebouwen en andere bouwwerken samen de dagelijkse leefomgeving van de inwoners vormen. Bovendien zorgt een aantrekkelijke omgeving voor een hogere vastgoedwaarde en versterking van het vestigingsklimaat. De welstandstoets op het gebied 'Boslocatie' is licht en op de rand langs de 'Ringvaart' zwaar.

Boslocatie (nu Prinsessenkwartier)

De wijk zelf staat nog te boek als 'Boslocatie', een gebied met een monofunctioneel karakter zonder structurerende bijdrage aan de gemeente en kent een licht sturingsniveau op hoofdlijnen. Het plangebied het Prinsessenkwartier vormt een bescheiden uitbreiding gerealiseerd in een traditionele stijl.

Ringvaart

De rand van de voormalige Boslocatie aan de Ringvaart kent een zwaar sturingsniveau. De Ringvaart is een waardevol element in de stedenbouwkundige structuur van Moordrecht. Het karakter van de Ringvaart wordt gekenmerkt door een open profiel gevormd door vrijstaande kleinschalige lintbebouwing, verspringend ten opzichte van de voorgevelrooilijn al dan niet voorzien van een tuin. In aansluiting daarop vertonen de gevels een variatie in bouw- en goothoogte, kapvorm en -richting, bouwstijl en gevelopbouw, die in schaal en maat op de naastgelegen woningen dienen aan te sluiten. De zichtlijnen op de Ringvaart dienen behouden te blijven.

Buitengebied

Voor het buitengebied geldt dat behoud en respectievelijk versterking van de landschapsstructuur en het landschapsbeeld van belang zijn. Hierbij vormt de Ringvaart de grens tussen het veenweidelandschap en de droogmakerij. Dwars op de Ringvaart zijn kenmerkende tochten en dwarswegen op regelmatige afstanden van elkaar aangelegd die zo veel als mogelijk behouden dienen te blijven.



Consequentie plangebied

Het plangebied vormt een bescheiden uitbreiding in traditionele stijl binnen een licht sturend welstandsregime. Zij onderscheiden zich van de vrijstaande woningen aan de Ringvaart, die een hoger sturingsniveau kennen vanwege de structurerende waarde van de Ringvaart. De sterke landschappelijke structuur van het buitengebied, die wordt gekenmerkt door slagen en tochten, blijft gewaarborgd door de tuinen van de rijwoningen erop aan te sluiten. Bovendien is deze structuur vanuit de woningen te ervaren.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Verkeer

De wegenstructuur van de kern Moordrecht is conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig. Hieronder wordt de interne wegenstructuur behandeld.

Interne wegenstructuur

Het Prinsessenkwartier wordt ontsloten door de Prinses Amaliastraat in het verlengde van de Koningin Julianastraat. Deze weg heeft geen doorgaand karakter en wordt hooguit door bestemmingsverkeer gebruikt net als bij het voormalige bedrijventerrein. De toegangsweg is vormgegeven als 30km- erftoegangsweg ondersteund door drempels, plateaus en asverspringingen. De Prinses Amaliastraat ontsluit het plangebied met de 11 rijwoningen.

Onderzoek

Volgens het rapport 'Nadere onderbouwing voor de verkeersaspecten' dd 19-02-2010 van Goudappel Coffeng is een verkeersintensiteit van 3000 mvt/etmaal voor een erftoegangsweg toelaatbaar. Op basis van waarneming is een verkeersintensiteit van maximaal 2000 mvt/etmaal voor de Koningin Julianastraat en 416 mvt/etmaal voor het oorspronkelijke plan geschat. Door de 11 rijwoningen in plaats van de 8 twee-onder-één-kapwoningen zal het laatst genoemde aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig toenemen, vanwege de beperkte toename van het aantal woningen en de lagere prijsklasse van de woningen. Binnen het plangebied is de Prinses Amaliastraat vormgegeven met een ruime keervoorziening, waardoor hulpdiensten en andere gemeentelijke diensten eenvoudig binnen het plangebied kunnen keren. In het plangebied ontstaat geen verkeersonveilige situatie; ook wordt de aanbevolen intensiteit van 3000 mvt/etmaal op de Koningin Julianastraat niet overschreden.

In de planvorming is rekening gehouden met een mogelijke toekomstige doortrekking van de Koningin Julianastraat (met een ruime rijbaanbreedte van 5,70m) naar het Westeinde, maar dit vormt geen onderdeel van de voorliggende plannen. Hierdoor ontstaat een alternatief voor het doorgaande verkeer in de richting van Nieuwerkerk aan den IJssel over de Schielands Hoge Zeedijk West, waardoor de route door de Schielandstraat ontlast kan worden.

Resultaten

Voor de wijk is de volgende parkeeropgave opgesteld;		...en wordt het volgende gerealiseerd:
a. Rijwoningen	$1,8 \times 21 = 37,8$	0 et, 0 garage, 37 mv
b Twee-onder-een-kapwoningen	$1,8 \times 6 = 10,8$	6 et, 3 garage, 2 mv
c. Vrijstaande villa's	$1,8 \times 2 = 3,6$	6 et, 1 garage, 0 mv
d. Appartementen	$1,8 \times 28 = 50,4$	0 et, 0 garage, 50 mv
e Rijwoningen herontwikkeling	<u>$1,8 \times 11 = 19,8$</u>	<u>12 et, 2 garage, 4 mv</u>
Totaal benodigde plaatsen	122,4(pp)	24 et, 6 garage, 93 mv(pp)

In de wijk 'Prinsessenkwartier' is gerekend met 1,8 parkeerplaats per woning en worden de parkeerplaatsen op eigen terrein voor 1,0 en de garages voor 0,5 meegerekend (*Bijlage 1*). Ten aanzien van het plangebied zijn ook deze normen gehanteerd. Hiervoor dienen op eigen terrein, 12 parkeerplaatsen in de tuinen van de woningen en 4 parkeerplaatsen in de garages (geteld als 2 parkeerplaatsen) aangelegd te worden. Daarnaast zullen er 4 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd worden voor bezoekers. Voor de gehele wijk zijn er hierdoor 30 parkeerplaatsen op eigen terrein en 93 parkeerplaatsen op openbaar gebied beschikbaar, een totaal van 123 parkeerplaatsen voor 68 woningen.

Consequentie plangebied

Ten aanzien van het plangebied wordt er 1,8 parkeerplaats per woning gerealiseerd. Voor de 11 rijwoningen worden er 4 parkeerplaatsen in de garages (geteld als 2 parkeerplaatsen) en 12 parkeerplaatsen in de voortuinen van de rijwoningen gereserveerd. Daarnaast zijn er voor het plangebied 4 parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar voor bezoekers.

5.2 Watertoets

Waterbeheer en Watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerders over deze waterparagraaf. Ten aanzien van de planontwikkeling wordt er rekening gehouden met de gevolgen van het besluit voor de waterhuishouding en is er een Watertoets uitgevoerd.

Beleid Hoogheemraadschap

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers (Rijkswaterstaatswerken). Het HHSK zet in op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzame wijze met het stedelijke waterbeheer dient te worden omgegaan mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijke waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging (waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd), het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- het woongenot, de belevingswaarde en recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- de waterkwaliteit voldoet ten minste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het gebied tussen de Ringvaart en de Hollandsche IJssel. De Hollandsche IJssel betreft een hoofdwaterring, de Ringvaart een boezemwaterring. De overige watergangen zijn tochten en sloten. De 11 rijwoningen liggen aan één van deze sloten in het slagenlandschap.

Veiligheid en waterkeringen

Aan de nieuwbouwwijk het Prinsessenkwartier grenzen de waterkeringen van de Hollandsche IJssel en de Ringvaart. Deze kern- en beschermingszone van de waterkeringen liggen op dusdanige afstand dat zij het plangebied Prinsessenkwartier niet raken. Ten aanzien van de Hollandsche IJssel wordt volgend jaar een nieuwe legger vastgesteld, waarbij de zonering richting het plangebied ongeveer 10m breder wordt, de speling ten opzichte van de plangrens betreft dan slechts 1,5 m.

Toekomstige situatie

Waterpeil

Het waterpeil in het plangebied ligt op NAP +/- 2,50 m. Het huidige terrein ligt conform de hoogtemeting van Geomet op van NAP +/- 1,80 tot NAP +/- 2,40. De Prinses Amaliastraat is aangelegd met een kruinhoogte van NAP +/- 1,85 m. De vloeren en toegangen tot gebouwen liggen op 0,20 m hierboven op ca. NAP +/- 1,65 m, derhalve minimaal 0,85 m boven het waterpeil. Gezien de grondwaterstand in dit gebied zullen de woningen zonder kruipruimte worden gebouwd, waardoor wateroverlast in de woning niet zal voorkomen.

Waterbeheer

Watervergunning

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

In het betreffende peilgebied geldt als bergingsnorm dat 24% van de toename van het verhard/bebouwd oppervlak dient te worden toegevoegd aan de hoeveelheid oppervlaktewater, waarbij het te dempen water voor de volle 100% dient te worden gecompenseerd. Aangezien het terrein voorheen was bebouwd met ca. 4.290 m² aan loodsen, woningen en verharding en het oorspronkelijke plan voor de gehele wijk ca. 9.078 m² betrof, heeft er een toename van het verharde en bebouwde oppervlak van 4.788 m² plaatsgevonden. De compensatie voor deze toename dient daarom 24% van 4.788 m² is 1.150 m² te zijn.

Ten aanzien van de nieuwbouwwoningen om het plangebied is, conform de eerder afgegeven vergunning K.10.284 op grond van het Keur van het Hoogheemraadschap, reeds 1.446 m² wateroppervlak gerealiseerd met een surplus van 294 m² door het verbreden van de hoofdwatergang en de sloot langs de dorpsrand. Voor het plangebied zullen de 8 twee-onder-één-kapwoningen (870m²) worden vervangen door 11 rijwoningen (950m²) inclusief de bergingen en garages. Vanwege de toename van 80m² aan verharding, dient er volgens de compensatie-eis van 24%, 20m² extra aan wateroppervlak gerealiseerd te worden. Deze hoeveelheid valt binnen de reeds gerealiseerde surplus aan wateroppervlak, waardoor aan de eisen van de Watertoets wordt voldaan. Hiervoor is op 11 juli 2013 een wijziging van de watervergunning (K10.284.V01) door het Hoogheemraadschap verleend.

Afvalwaterketen en riolering

Voorts dienen er goede voorzieningen te worden getroffen voor de afvoer van regenwater en de riolering. In het plangebied is een gescheiden rioolstelsel aangebracht waarop de woningen zullen worden aangesloten. Het hemelwater op de daken zal via de riolering rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd, terwijl het water van de wegen via zand- en olievangers op het oppervlaktewater zal worden geloosd.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het Hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

Langs de Ringvaart (de zuidelijke ringvaartkade) is vanuit de as van de dijk een 5 m brede kernzone opgenomen in de legger van het Hoogheemraadschap, waarin niet gebouwd mag worden, deze raakt het plangebied niet.

Consequentie plangebied

Slechts in het geval van de Watertoets wordt een grotere hoeveelheid watercompensatie vereist (20m²) vanwege een verhardingstoename van 80m² ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Echter deze toename is reeds gerealiseerd voor de woningen buiten het plangebied in de wijk het Prinsessenkwartier, door een eerder gemaakte surplus van 294m². Hiervoor is op 11 juli 2013 een wijziging van de watervergunning (K10.284.V01) door het Hoogheemraadschap verleend, dat hiermee instemt met de realisatie van de 11 rijwoningen in het plangebied. Voorts worden er goede voorzieningen getroffen voor het gescheiden afvoeren van het afvalwater en regenwater vanuit het plangebied. Gezien de grondwaterstand worden de woningen zonder kruipruimte gerealiseerd om wateroverlast te voorkomen. Ten aanzien van de bestemming water en waterstaat is er op het plangebied geen onderhouds- of beschermingszone van toepassing.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van de 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 onder de Wet milieubeheer en de handreiking 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.

Voor het plangebied wordt de volgende situatie beoordeeld:

-Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven. Er dient te worden beoordeeld of de bestaande bedrijven hinder opleveren.

Onderzoek

Er bevinden zich geen bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied die milieukundige invloed uitoefenen op het plangebied. Zo ligt het Eurokracht uitzendbureau B.V. op ca. 125m van het plangebied, aan het Westeinderhof 10. Het bedrijf is niet milieubelastend en er gelden geen richtafstanden ten aanzien van gevoelige functies (zoals woningen). Bovendien zijn er geen nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij de te realiseren woningen gestart en is er geen sprake van het plaatsen van nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen.



● Bedrijven

Consequentie plangebied

Voor wat betreft het aspect “bedrijven en milieuzonering” is het plan toelaatbaar.

5.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen met een maximum snelheid van 50 km/uur of hoger. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor de bestemming 'Wonen' zijn voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan geconcludeerd worden dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

Bestemming		Voorkeurswaarde	Max. Ontheffingswaarde
Wonen	nieuwbouw	48dB	63dB

Onderzoek

Voor de wijk "Prinsessenkwartier" is door Advies- & ingenieursbureau Santbergen te Den Haag een geluidstechnisch onderzoek uitgevoerd dat is vastgelegd in rapport 08481R1 d.d. 22 september 2008. Uit dit onderzoek bleek dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet werd overschreden. Aangezien er in het huidige plangebied eveneens sprake is van een geluidsgevoelige bestemming en het voorgaande onderzoek is verouderd, is een nieuw akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, dat is vastgelegd in rapport 13629R3 d.d. 12 september 2013 (*Bijlage 2*).

Uit het onderzoek van 12 september 2013 is gebleken dat ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de Prinses Marijkestraat, het Westeinde en de Schielands Hoge Zeedijk West de geluidsbelasting op de gevels van de nog nieuw te bouwen woningen, die in de Wet geluidhinder bepaalde voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek 110 Wgh) niet wordt overschreden in de toekomstige situatie 2023. De hoogst gemeten gecumuleerde geluidsbelasting op alle waarneempunten betrof 51 dB exclusief aftrek, conform art. 110g Wgh. Dit is 46 dB inclusief aftrek.

Consequentie plangebied

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor nieuwbouw woningen niet wordt overschreden. Het plan is voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai toelaatbaar.

5.5 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, het Besluit niet in betekende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen worden grenzen gesteld aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Onderzoek

Het onderzoek naar de effecten van de bouw van de wijk 'Prinsessenkwartier' moest duidelijk maken of de ontwikkeling in overeenstemming is met de Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Het onderzoek heeft plaatsgevonden door Advies- & ingenieursbureau Santbergen te Den Haag, rapport 08481R2 d.d. 22 september 2008.

Projecten die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer. Voor de komende jaren is vastgelegd dat een ruimtelijke ontwikkeling die minder dan 3% bijdraagt 'niet in betekende mate' is. Eén van de vastgestelde ondergrenzen voor ontwikkelingen die NIBM zijn, is de bouw van 1500 woningen in combinatie met 1 ontsluitingsweg. De ontwikkeling van het 'Prinsessenkwartier' blijft ruim onder deze grens en is derhalve NIBM. Dit betekent dat er geen onderzoek hoeft plaats te vinden naar de gevolgen van de voorliggende ontwikkeling op de luchtkwaliteit. Op basis van de Wet milieubeheer (Titel 5.2) vormt de luchtkwaliteit daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Consequentie plangebied

De ontwikkeling in het plangebied bedraagt netto 3 (11-8) nieuwe woningen, hiermee valt het project ruim onder de grenzen van de Regeling NIBM. Op basis van de Wet milieubeheer (Titel 5.2) vormt de luchtkwaliteit daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Algemeen

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vormt het wettelijk kader voor het omgaan met risico's ten gevolge van bedrijven (inrichtingen) met gevaarlijke stoffen. Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Daarnaast is, voor zover van toepassing, gebruik gemaakt van gegevens uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water.

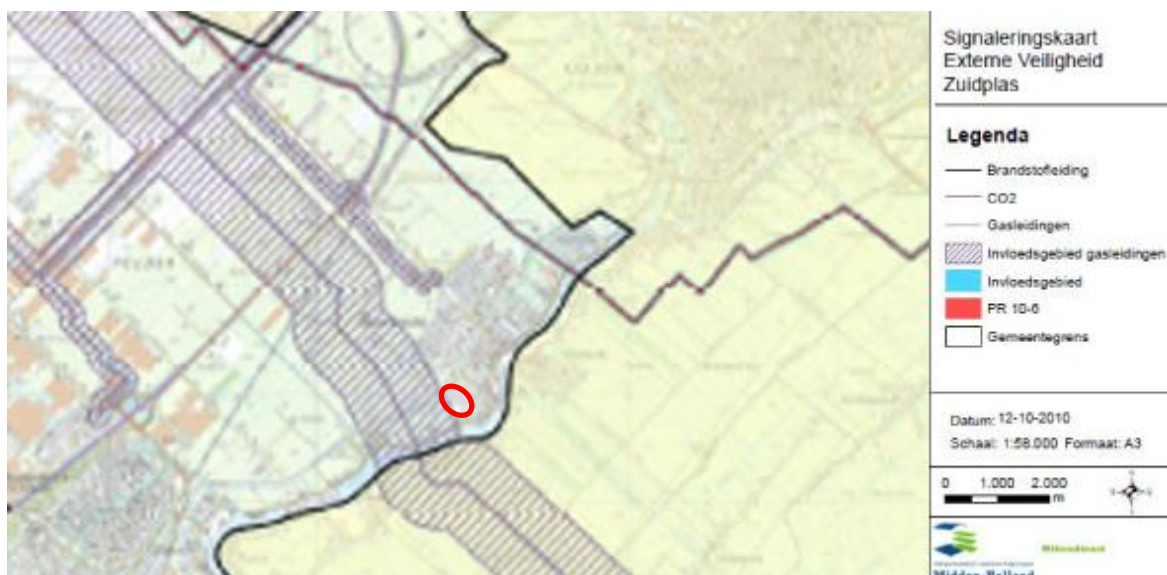
Onderzoek

Binnen en in de directe nabijheid van het gebied van het bouwplan bevinden zich geen leidingen, inrichtingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen die vanuit planologisch oogpunt van invloed zijn op de bouwplannen in het plangebied.

Een toets aan de Beleidsvisie 'Externe veiligheid' van de gemeente Zuidplas levert het inzicht op dat de invloedssfeer van een, in de aanliggende polder gelegen, gasbuisleiding langs het plangebied loopt. Deze zone betreft een 1% lethaliteitsgrens, maar heeft voor de 11 rijwoningen op het plangebied geen invloed.

Consequentie plangebied

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het realiseren van het bouwplan in het plangebied. Een naastgelegen 1% lethaliteitsgrens van de buisleiding heeft op het plangebied geen invloed.



5.7 Bodem

Het is belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. Om de kwaliteit van de bodem te bepalen zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De resultaten hiervan zijn getoetst aan de vigerende regelgeving (Wet bodembescherming en Woningwet).

Bodemonderzoeken

Voor de realisatie van de wijk Prinsessenkwartier is in het verleden een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd.

1. Verkennend milieukundig bodemonderzoek, VanderHelm Milieubeheer B.V., kenmerk SCM80551, 23 juli 2008;
2. In situ partijkeuring grond, Grondslag B.V., project 18467, 25 november 2011;
3. Partijkeuring grond, VanderHelm Milieubeheer B.V., kenmerk SCMO120173, 13 maart 2012;
4. Indicatief en nader milieukundig bodemonderzoek, VanderHelm Milieubeheer B.V., kenmerk SCMO120385, 2 mei 2012;
5. Indicatief milieukundig grondonderzoek, VanderHelm Milieubeheer B.V., kenmerk SCMO120639, 8 juni 2012;
6. Kwaliteitsverbetering grond, Arnicon Projecten B.V., P12-065-S, 23 april 2013.

Uit de bovengenoemde bodemonderzoeken blijkt dat de bodem ter plaatse van het Prinsessenkwartier over het algemeen niet tot licht verontreinigd is. Na raadpleging van historisch kaarten en op aanraden van omwonenden is naar voren gekomen dat in het verleden vier sloten zijn gedempt. Eén van de vier gedempte sloten ligt binnen het plangebied (zie onderstaand kaartje). Volgens omwonenden is deze sloot gedempt met bouw- en sloopafval en asbest. Om dit te achterhalen is een indicatief onderzoek uitgevoerd (4). Uit dit onderzoek bleek dat de sloot inderdaad is gedempt met hout, puin en plastic. Tevens zijn plaatselijk stukjes asbest aangetroffen in de vorm van plaatmateriaal. De berekende asbestconcentraties liggen beneden de interventiewaarde van 100 mg/kg droge stof. Het dempingsmateriaal bevindt zich op circa 0,6 meter minus maaiveld (m-mv).

De watergang ten zuidwesten van het plangebied is verbreed. De uitkomende grond is gekeurd door middel van een partijkeuring (3). Omdat er ook asbestverdachte stukjes plaatmateriaal zijn waargenomen in de grond, is de grond eveneens gekeurd op asbest. Uit de keuring blijkt dat grond licht verontreinigd is en dat het asbestgehalte beneden de hergebruiksnorm/interventiewaarde ligt. Omdat de grond herbruikbaar was is deze gebruikt om het bouwterrein mee op te hogen. De grond is toegepast in de tuinen en groenstroken. Omdat er na toepassing stukjes asbest en puindeeltjes op het maaiveld te zien waren, is uit esthetisch oogpunt besloten om een grondverbetering uit te voeren. De grond ter plaatse van de tuinen en groenstroken is tot 0,6 m-mv ontgraven en aangevuld met voor wonen met tuin geschikte grond. Op onderstaande kaart is te zien voor welk deel van het plangebied deze grondverbetering heeft plaatsgevonden.



Voor de realisatie van onderhavig plan is de rapportage van Arnicon Projecten B.V. P12-065-S, van 23 april 2013 van belang. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake meer is van bodemverontreiniging. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd (*Bijlage 3*).

Conclusie

Op basis van de bovengenoemde uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat het plangebied geschikt is voor de beoogde bestemming (wonen met tuin). Op grond van de Wet bodembescherming is er geen noodzaak voor het uitvoeren van vervolgonderzoek. Het aspect bodem staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.8 Flora- en Fauna

Algemeen

De regelgeving met betrekking tot natuur kent twee typen bescherming: 'soortbescherming' (Flora- en faunawet) en 'gebiedsbescherming' (Natuurbeschermingswet/ Natura 2000). Provinciaal natuurbeleid kan een rol spelen, zoals de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) en (in Zuid-Holland) weidevogelgebieden. Toetsing aan gebiedsbescherming vindt uitsluitend plaats *indien beschermde gebieden in het geding zijn*, terwijl toetsing aan de soortbescherming *altijd* vereist is, óók in de beschermde gebieden.

Situatie

Voor het bouwplan 'Prinsessenkwartier' is er een natuurtoets uitgevoerd (dd 09-09-2008), waarbij veldonderzoek nodig was naar vissen, vleermuizen en beschermde nesten. De conclusie destijds was dat er geen ontheffingsplichtige soorten binnen het plangebied zijn aangetroffen. Als gevolg daarvan zijn geen juridische procedures binnen de natuurwetgeving nodig gebleken om sloop-, kap- en graafwerkzaamheden mogelijk te maken. Omdat de juridische houdbaarheid van de uitgevoerde natuurtoets slechts drie jaar is, is voor onderhavig bestemmingsplan een nieuwe quickscan uitgevoerd; het rapport van 07-10-2013 is bijgevoegd (*Bijlage 4*). Het betreffende gebied ligt weliswaar in de bebouwde kom, maar tegen de rand van het landelijk gebied. Het plangebied is thans geëgaliseerd met een licht begroeide bouwstrook.

Soortbescherming

Op basis van een locatiebezoek aan het plangebied door bureau Groenteam en een literatuuronderzoek naar de aanwezigheid van juridisch zwaarder beschermde soorten in het plangebied kan het volgende worden geconcludeerd:

- er zijn geen geschikte groeicondities aangetroffen voor juridisch beschermde plantensoorten;
- er zijn binnen het plangebied geen habitats aangetroffen voor juridisch beschermde vissen en andere zoetwaterdieren, er worden in het plan geen watergangen gewijzigd;
- er zijn binnen het plangebied geen geschikte leefomstandigheden voor de ringslang aangetroffen;
- er zijn geen geschikte broedlocaties voor vogels in het plangebied aanwezig: bomen en struiken zijn er niet en er worden ook geen gebouwen gesloopt;
- er zijn binnen het plangebied geen condities aanwezig welke een rol zouden kunnen spelen voor vaste vliegroutes of voor een belangrijke foerageerfunctie van vleermuizen;
- er zijn geschikte omstandigheden aangetroffen voor de rugstreeppad, echter de dichtstbijzijnde populaties zitten niet in de onmiddellijke nabijheid (verder dan 4 kilometer afstand), terwijl er ook geografische barrières als grote watergangen en doorgaande wegen tussen lopen;
- het is mogelijk dat vóór de werkzaamheden starten een vogel gaat broeden, bijvoorbeeld aan de rand van het plangebied. In dat geval geldt dat het vogelnest niet verstoord mag worden. Bij voorkeur vinden activiteiten zoals heien plaats buiten het broedseizoen.

Bovenstaande samengevat is de conclusie te trekken dat er op basis van de Flora- en Faunawet geen belemmeringen zijn om het plan uit te voeren.

De zorgplicht behoort tot de eigen verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer en houdt in:

-Bij de aanleg van natuurvriendelijke oevers wordt voortdurend gecontroleerd dat er met de kraanbak géén vissen worden meegeschept of beschadigd. Nadat de beschoeiing is uitgetrokken wordt er slechts vanuit de oeverrand een ondiepe natuurvriendelijke oeverzone gegraven, waarbij de rest van de waterbodem onaangetast blijft en waterorganismen niet worden bedreigd.

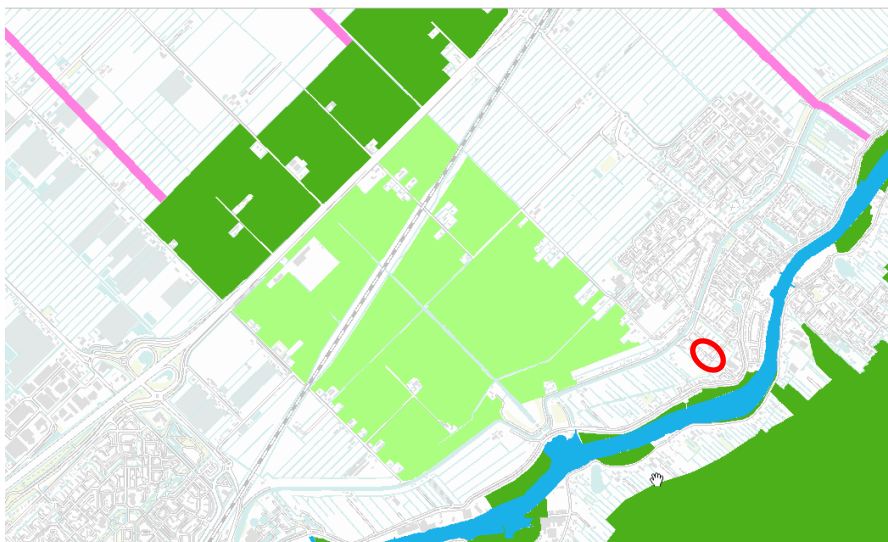
-Bij uitvoering van de werkzaamheden in het broedseizoen (voor watervogels vanaf ca. half maart tot eind augustus) dient men zich ervan te vergewissen dat er géén broedende vogels worden verstoord: in gebruik zijnde nesten dienen te worden ontzien totdat de vogels deze niet meer gebruiken.

-Alle bij de werkzaamheden aan te treffen dieren en diertjes dienen voorzichtig te worden opgepakt en op een veilige plek te worden weggezet.

Van deze bovenstaande maatregelen is het risico op een probleem met de Flora- en Faunawet met broedvogels die zich er voor de start met de werkzaamheden vestigen het meest waarschijnlijk.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied liggen gebiedsdelen van de EHS. Deze gebieden (roze, lichtgroen, donkergroen en blauwe zones hieronder) liggen buiten de begrenzing van het plangebied. Weidevogelgebieden zijn op zodanig grote afstand van het plangebied gelegen dat deze niet zullen worden verstoord. Als gevolg daarvan is er geen juridisch ruimtelijke consequentie voor de EHS en andere provinciale natuurwaarden als gevolg van dit plan.



Figuurnummer: EHS-gebieden in de omgeving van het plangebied.

Consequentie plangebied

Ten aanzien van het realiseren van de ruimtelijke ingreep in het plangebied worden geen belemmeringen verwacht met betrekking tot de flora en fauna. Tevens zijn er geen restricties vanuit de wet- en regelgeving ten aanzien van de gebiedsbescherming. De zorgplicht van de Flora- en Faunawet blijft altijd onverkort van kracht. Dat wil zeggen dat indien werkzaamheden plaatsvinden in het broedseizoen er op geen enkele wijze verstoring van vogelnesten mag plaatsvinden, ook als deze zich net buiten het plangebied bevinden. De bovengenoemde algemene zorgplichtmaatregelen dienen te worden meegegeven aan de aannemer die bestekken opstelt en in het plangebied aan de slag gaat.

5.9 Archeologie

Wet- en regelgeving

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 archeologisch erfgoed bij de gemeente.

De gemeente Zuidplas heeft per 23 november 2010 vastgesteld archeologiebeleid. Dit is onder meer vertaald in de archeologische verwachtingenkaart en beleidskaart. Omdat er naast het beleid ook direct een Erfgoedverordening is vastgesteld (hierin wordt verwezen naar het gemeentelijk beleid), is het beleid ook van toepassing op de oudere bestemmingsplannen die nog niet over een archeologische paragraaf beschikken (i.c. bestemmingsplan Landelijk Gebied).

Artikel 16.1 van de Erfgoedverordening spreekt over een verbod bij verstoring van de bodem dieper dan 30cm beneden maaiveld. Het verbod is echter op grond van artikel 16.2 onder e, niet van toepassing als er een rapport kan worden overhandigd waarin de verstoring in voldoende mate is vastgesteld en waarbij de waarden:

1. behouden worden
2. niet verstoord worden
3. niet aanwezig zijn

Onderzoek

Volgens de huidige archeologische verwachtingskaart van de gemeente Zuidplas bevindt zich in de ondergrond van het plangebied een stroomgordel. Op deze stroomgordel kunnen archeologische resten uit de vroege prehistorie aanwezig zijn. De exacte diepteligging van de kleiige en zandige afzettingen van deze stroomgordel zijn niet exact bekend, maar worden in de regel dieper dan 2,5 m onder het maaiveld verwacht.

Het plangebied is in 2008 archeologisch onderzocht middels een archeologisch booronderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd door archeologisch adviesbureau Becker en Van de Graaf bv (thans IDDS) (*Bijlage 5*). Er zijn 21 grondboringen gezet met een gemiddelde boordiepte van 2 m onder het maaiveld, de maximale boordiepte was 6,8 m beneden het maaiveld.

Vanaf het maaiveld is een ruim 1 m dik pakket verstoorde grond aanwezig. Er is binnen het plangebied plaatselijk grond opgebracht om klink tegen te gaan. Onder dit pakket verstoorde grond is een dik pakket veen aanwezig tot de tenminste 5,5 m onder het maaiveld. De kleiige afzettingen van de stroomgordel zijn veel dieper aangetroffen dan verwacht, namelijk op 5,5 m en 6 m onder het maaiveld. In de top van de kleiige afzettingen is in een boring houtskool aangetroffen. Het is niet duidelijk of dit houtskool wijst op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats of dat dit houtskool van natuurlijke oorsprong is.

Op basis van het onderzoek adviseerde adviesbureau Becker en Van de Graaf bv geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren zolang niet dieper werd gegraven dan 5 m onder maaiveld, er geen grote hoeveelheid voorbelasting materiaal werd gebruikt of heipalen werden geplaatst op afstanden kleiner dan bijvoorbeeld 1 m van elkaar.

Consequentie plangebied

Op basis van de aangetroffen bodemprofiel kan geconcludeerd worden dat het nagenoeg uitgesloten is dat er nog archeologische resten verwacht worden in de eerste 5 m van de bodem. Vanaf het maaiveld is de bodem namelijk geheel verstoord dan wel (deels) opgebracht, hier worden geen intacte archeologische resten meer verwacht. In het onderliggende veen worden evenmin archeologische resten verwacht: het veen betreft laagveen en is onder water gevormd.

Op en in de dieper gelegen stroomgordelafzettingen, dieper dan 5 m onder het maaiveld, kunnen nog wel archeologische resten voorkomen. Het aangetroffen houtskool is hiervoor een mogelijke aanwijzing.

Er gaan geen graafwerkzaamheden plaatsvinden die de afzettingen van de stroomgordel zullen raken. Er vinden ook geen ophogingen plaats die mogelijk zetting veroorzaken ter hoogte van de stroomgordelafzettingen. Er gaan wel heiwerkzaamheden plaatsvinden, maar de dichtheid aan heipalen is niet van dien aard waardoor eventueel aanwezige diepgelegen vindplaatsen verstoord gaan worden.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat bij de voorgenomen ontwikkeling binnen het bestemmingsplan Prinsessenkwartier geen werkzaamheden gaan plaatsvinden die een bedreiging vormen voor eventueel aanwezige diepgelegen archeologische resten (dieper dan 5 m onder het maaiveld). Derhalve achten we het plangebied voldoende onderzocht en wordt er geen archeologisch vervolgonderzoek meer noodzakelijk geacht.

6. Juridische toelichting

6.1 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Verbeelding

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

Regels

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

Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit 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 bindende werking.

6.2 Inleidende regels

Conform SVBP2012 bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen en de wijze van meten.

6.3 De bestemmingen

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruik gemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren.

Tuin

Gebruik

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, water, toegangspaden, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

Bouwen

Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Water

Gebruik

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging, bermen en groenvoorzieningen.

Bouwen

Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Wonen

Gebruik

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 50 m². Het maximaal aantal toegestane woningen is in de regels vastgelegd. Tevens zijn de daarbij

behorende tuinen, bijbehorende bouwwerken, parkeervoorzieningen, in- en uitritten en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Bouwen

Hoofdgebouwen, aan-, uit- en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding respectievelijk in de regels aangeduid.

6.4 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn algemene bepalingen opgenomen ten aanzien van (beperkte) overschrijdingen van bouwgrenzen en toegelaten bouwwerken met afwijkende maten. Daarnaast is de Bouwverordening deels buiten toepassing verklaard.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten behoeve van maximum toegestane maten, percentages en oppervlaktes. De criteria voor toepassing van deze afwijking zijn hierin tevens opgenomen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. Daarnaast zijn in de wijzigingsregels regels opgenomen om de Staat van bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

Artikel 10 Werking wettelijke regelingen

In de regels bij bestemmingsplannen wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. Zo ook in dit bestemmingsplan.

Sinds jaar en dag mag van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABvRS) een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd en heeft de Afdeling er bezwaren tegen dat een plan impliciet kan worden gewijzigd, zoals het geval kan zijn als zonder verdere aanduiding een van-toepassingverklaring van een wettelijke regeling in de regels is opgenomen.

Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Wordt dit nagelaten, dan bestaat het risico dat de ABvRS een eventueel vaststellingsbesluit van de raad alsnog vernietigt.

6.5 Overgangsrecht- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

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

Artikel 12 Slotregel

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

7. Economische uitvoerbaarheid

De kosten met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van de wijk 'Prinsessenkwartier' komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Moordrecht en de initiatiefnemer (Schouten & De Jong projectontwikkeling B.V.) is een exploitatieovereenkomst afgesloten met betrekking tot de realisatie van het plan, de financiële bijdragen en verhaal van kosten in verband met planschade. Deze overeenkomst is op 09 juli 2009 door beide partijen ondertekend. Ten aanzien van het plangebied voor de realisatie van 11 rijwoningen, is een addendum op de exploitatieovereenkomst gemaakt, waarop dezelfde voorwaarden en bepalingen uit de exploitatieovereenkomst van 2009 van toepassing zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

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 25 september 2013 gepubliceerd in Hart van Holland.

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 zal hen het (voor)ontwerpbestemmingsplan voor advies worden toegezonden. De eventuele ontvangen overlegreacties worden betrokken bij de verdere procedure.

Inspraak

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

8.2 Ontwerpfase

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

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd en tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder schriftelijk en/of mondeling zienswijzen kenbaar maken. Er zijn vier zienswijzen ingekomen, deze hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Eén en ander is weergegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen Prinsessenkwartier.

8.3 Vaststellingsfase

Het bestemmingsplan zal binnen 12 weken na terinzagelegging door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan met bijlagen 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.