


Toelichting

Bestemmingsplan “Zevenhuizen – Zuid, Fase 4”

Planstatus: Vastgesteld

Datum: 9 oktober 2018

Planidentificatie: NL.IMRO.1892.BpZevenhZuid4-Va01

Auteur: KuiperCompagnons 

Inhoudsopgave van de toelichting

1 Inleiding	1
1.1 Doel	1
1.2 Bestaande situatie	2
1.3 Planbeschrijving	3
1.4 Leeswijzer	8
2 Beleid	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	10
3 Omgevingsaspecten	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	12
3.3 Bodem	13
3.4 Flora en fauna	15
3.5 Geluid	16
3.6 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	18
3.7 Luchtkwaliteit	18
3.8 Externe veiligheid	20
3.9 M.E.R.	24
3.10 Water	25
3.11 Bedrijven en milieuzonering	29
3.12 Duurzaamheid	31
4 Juridische toelichting	32
4.1 Algemeen	32
4.2 Regels	32
5 Uitvoerbaarheid	36
5.1 Economische uitvoerbaarheid	36
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: ODMH, Quickscan ecologie Zevenhuizen fase 4 en 5

Bijlage 2: ODMH, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Fase 4 Zevenhuizen-Zuid

Bijlage 3: VRHM-advies nadere invulling vigerende bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid fase 4 en 5 gemeente Zuidplas

Bijlage 4: Grontmij, Vormvrije m.e.r.-beoordeling Zevenhuizen-Zuid, 15 april 2013

Bijlage 5: Hoofdstructuur watergangen

Bijlage 6: Duurzaamheidsplan Fase 4

1 Inleiding

1.1 Doel

Het doel van het bestemmingsplan "Zevenhuizen-Zuid, Fase 4" is het bieden van een juridisch-planologisch kader waarbinnen de realisatie van de volgende, vierde, fase van Zevenhuizen-Zuid mogelijk is. Het vigerende bestemmingsplan is Zuidplas-West. Dit bestemmingsplan voorziet reeds middels uit te werken bestemmingen in de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid. Voor de ontwikkeling van fase 4 zijn deze bestemmingen echter niet toereikend. Daarom dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld.

Voorts is in het vigerende bestemmingsplan Zuidplas-West aan een langgerekt gebied de bestemming "Water" gegeven (zie onderstaande uitsnede van de verbeelding) ten behoeve van de aanleg van een hoofdwaterring. Aanvankelijk was het de bedoeling dat de hoofdwaterring op deze locatie door het gebied zou lopen. Bij verdere uitwerking van het plan zijn er op verzoek van het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard meer (hoofd)waterringen aan het plangebied toegevoegd. Dit was nodig om opvatting van de bodem door grondwater te voorkomen. Ook zijn de basisuitgangspunten voor de totale waterstructuur van het plangebied Zevenhuizen-Zuid vastgelegd in een watervergunning (Nummer K14.226.V01 d.d. 7 oktober 2014). De bestemming "Water" uit het bestemmingsplan Zuidplas-West ligt daarmee niet meer op de wenselijke locatie. Om dit te repareren wordt de vigerende bestemming "Water" omgezet in de bestemming "Woongebied – Uit te werken 1". Deze bestemming kan later met de omliggende bestemmingen worden uitgewerkt, waarbij uiteraard invulling wordt gegeven aan de bedoelde watervergunning.

In het bestemmingsplan Zuidplas-West zijn ter plaatse van genoemde bestemming "Water" ook regelingen opgenomen betreffende geluid, archeologie en onteigening. Aangezien het slechts gaat om een smalle strook die onderdeel zal worden van grotere uitwerkingsplangebieden en in het kader van de uitwerkingsplannen nog milieuonderzoek en nadere motivering plaatsvindt, worden deze regelingen in het voorliggende plan niet overgenomen.



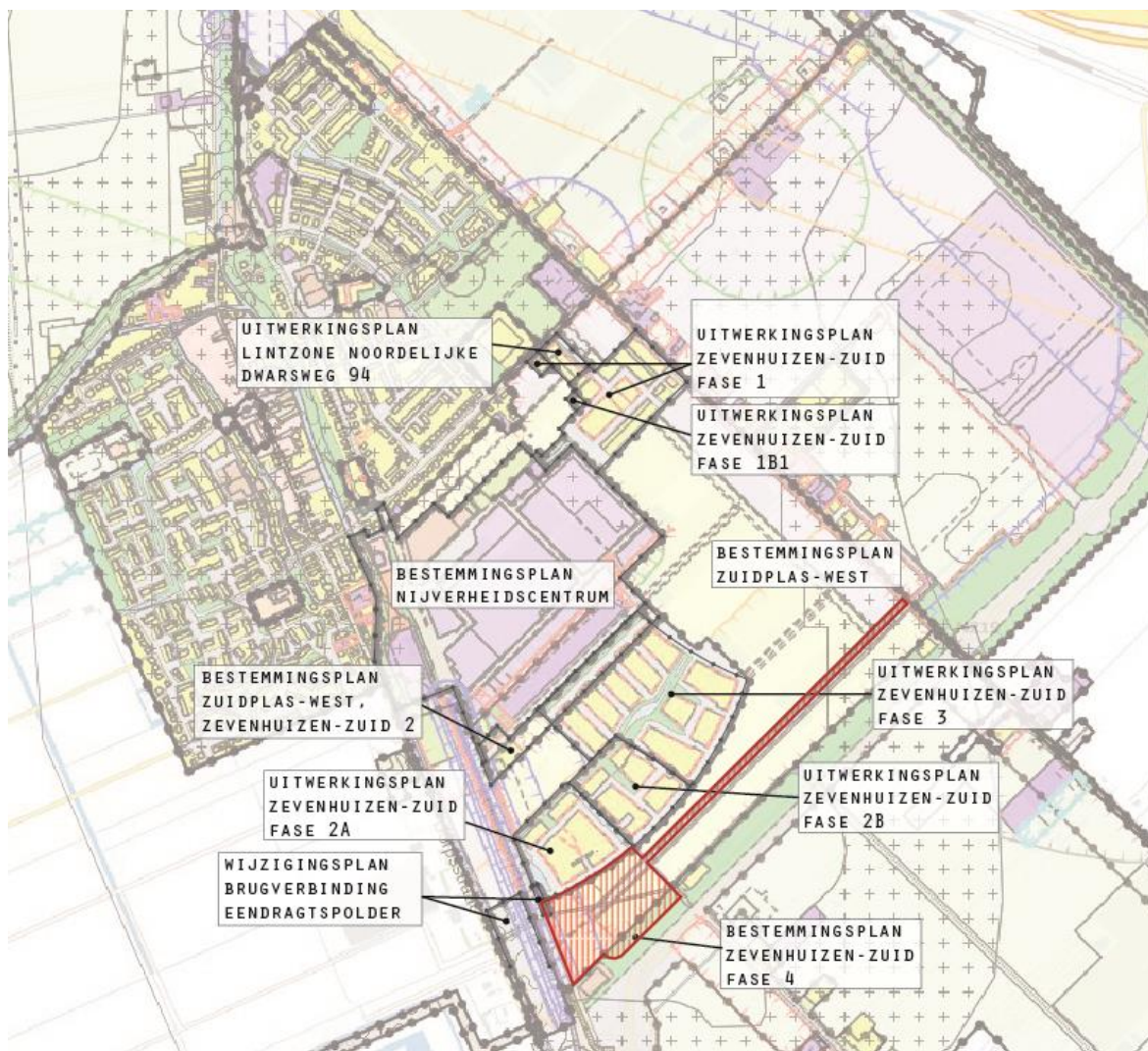
Afbeelding 1.1.: uitsnede vigerend bestemmingsplan Zuidplas-West.

1.2 Bestaande situatie

Vigerend

In het plangebied is het bestemmingsplan "Zuidplas West" van kracht. Aan de noordwestelijke rand grenst het plangebied aan de uitwerkingsplannen fase 2A en 2B van "Zevenhuizen-Zuid" (zie afbeelding 1.1). In de directe omgeving van het plangebied vigeren nog enkele andere plannen die delen van de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid mogelijk maken. Het bestemmingsplan "Zuidplas West" is op 16 juni 2009 vastgesteld en op 10 augustus 2011 onherroepelijk geworden.

Het voorliggende bestemmingsplan "Zevenhuizen-Zuid, Fase 4" maakt de realisatie van nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen op deze locatie in juridisch-planologisch opzicht mogelijk. Ook wordt een uit te werken woonbestemming opgenomen ter plaatse van een vlak met de bestemming Water, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Zuidplas West".

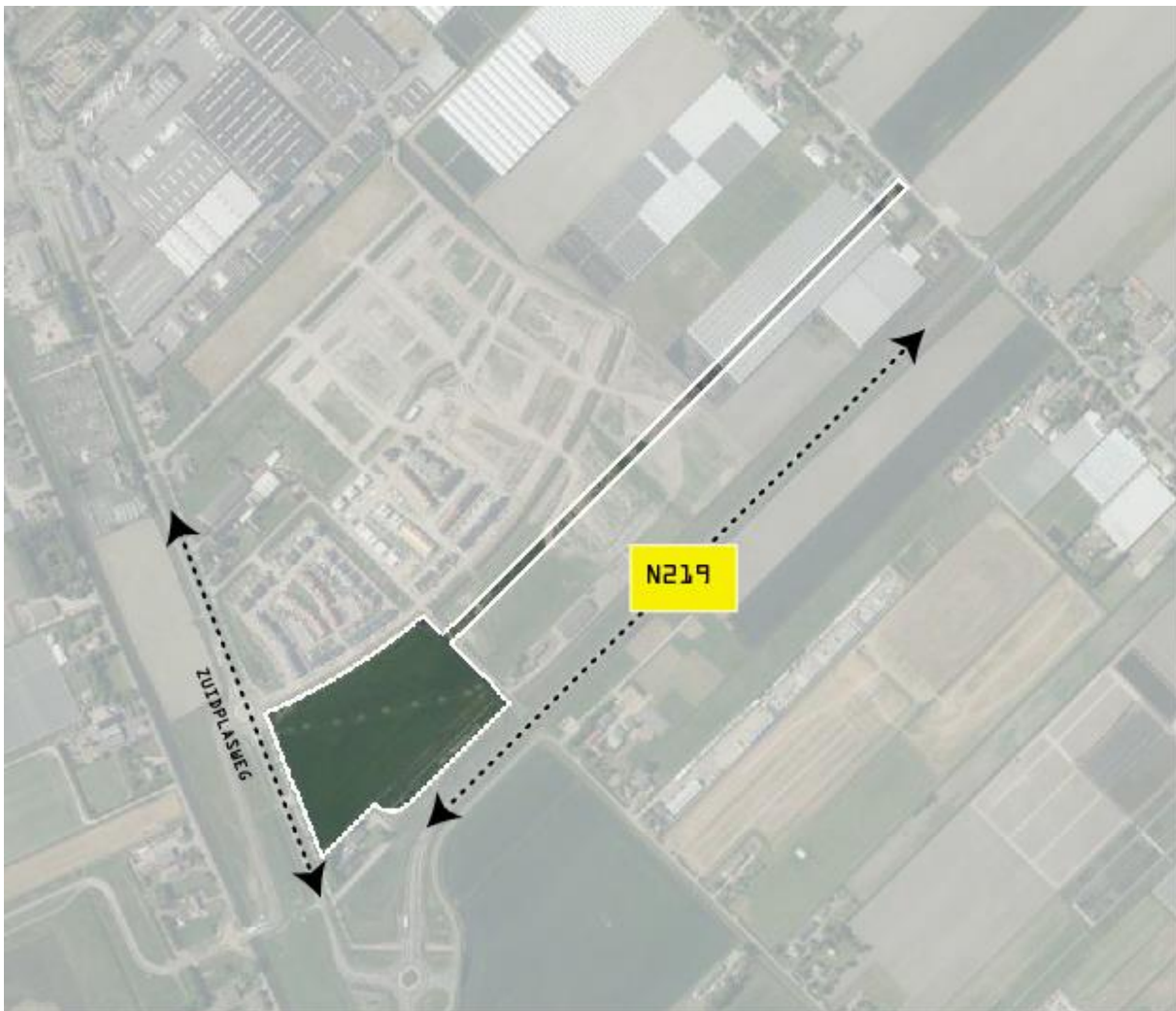


Afbeelding 1.2.: overzicht geldende plannen. In rood de globale ligging van het plangebied.

Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Zevenhuizen en het bedrijventerrein “Nijverheidscentrum” (zie afbeelding 1.3). Direct ten zuidoosten grenst het plangebied aan de N219. Ten noordwesten van het plangebied liggen andere fases van de ontwikkeling van het gebied “Zevenhuizen-Zuid”. De Zuidplaspweg zorgt ten zuidwesten van het plangebied voor de begrenzing.

Het plangebied is gelegen op de percelen kadastraal bekend bij de gemeente als Zevenhuizen sectie E 1076, 2248, 1806, 1807.



Afbeelding 1.3.: het plangebied van het bestemmingsplan Fase 4 aangegeven in een luchtfoto. Bron luchtfoto: Bing maps.

1.3 Planbeschrijving

Het plan voor de Zuidplaspolder

Zevenhuizen-Zuid maakt deel uit van het te ontwikkelen woongebied in de Zuidplaspolder, zoals bepaald in het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplaspolder (2006). De ontwikkeling van de Zuidplaspolder is voorzien in een aantal verschillende globale uit te werken

bestemmingsplannen, waarvan “Zuidplas West” er één is. De ontwikkeling van de Zuidplaspolder zal de komende decennia plaatsvinden. Voorafgaand aan onderhavig plan zijn uitwerkingsplannen voor Zevenhuizen-Zuid fase 1, 1B1, 2A en 2B en 3 zuid en 3 noord opgesteld. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de start van fase 4 binnen Zevenhuizen-Zuid gefaciliteerd. In de eerste deelgebieden wordt inmiddels volop gebouwd en gewoond.

Zevenhuizen-Zuid

Zevenhuizen-Zuid, ook wel het “Koningskwartier” genoemd, is samen met de “De Jonge Veenen”, alias Moerkapelle-Oost in Moerkapelle, het eerst te ontwikkelen woongebied in de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. Groei van deze kernen is noodzakelijk, om de aanwezige voorzieningen te kunnen behouden en zo mogelijk te kunnen versterken. Fase 4 van Zevenhuizen-Zuid zal uit maximaal 84 woningen bestaan. De wijk is gelegen ten zuidoosten van de kern Zevenhuizen en zal een nieuw thuis bieden aan mensen vanuit zowel Zevenhuizen als uit de regio. Behoud en versterking van het dorps karakter van Zevenhuizen vereist een geleidelijke groei en dus een spreiding van de woningbouwproductie over de gehele ontwikkelperiode. Daardoor wordt fasegewijs in clusters gebouwd en is het risico van ongepaste massaliteit en gelijkvormigheid verminderd. Iedere nieuwe fase vormt een nieuwe woonbuurt, met ieder een eigen identiteit. In Zevenhuizen-Zuid staat het dorps woonmilieu centraal en dient veel aandacht te zijn voor mix en identiteit van de bebouwing.

Met dit bestemmingsplan wordt de vierde fase van Zevenhuizen-Zuid mogelijk gemaakt. De eerste fase, “Zevenrozenhof”, sloot direct aan bij de kern Zevenhuizen. Met fase 2A werd de stap naar de andere zijde van het Nijverheidscentrum gemaakt. Fase 2A ligt direct aan de Zuidplaspolder en vormt daarmee niet alleen de hoofdentry van de nieuwe wijk, maar van heel Zevenhuizen. Ten noorden van Fase 2A ligt het plangebied van Fase 2B. Volgend op Fase 2B werd met de uitwerkingsplannen voor fase 3 (zuid en noord) de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid in noordelijke richting voltooid. Het onderhavig bestemmingsplan voor fase 4 maakt de verdere uitbreiding van de woonwijk in zuidelijke richting mogelijk.

Het gebied wordt ontsloten door de Van Oranje Nassaulaan. De Van Oranje Nassaulaan is middels een rotonde aangesloten op de Zuidplaspolder. De recreatieve uitloopmogelijkheden van Zevenhuizen-Zuid zijn vanwege de nieuwe “Koningsbrug” over de ringvaart uitstekend te noemen.



Afbeelding 1.4.: Stedenbouwkundig plan Zevenhuizen-Zuid, Fase 4, in zijn omgeving



Afbeelding 1.5.: Stedenbouwkundig plan Zevenhuizen-Zuid, Fase 4, in zijn omgeving (ingezoomd).

Fase 4 voorziet in maximaal 84 grondgebonden woningen. Het plan maakt het mogelijk om verschillende woningtypes te ontwikkelen zoals rijwoningen, twee-onder-een-kap-woningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. In fase 4 worden geen sociale woningen (sociale huur en sociale koop) voorzien. Voor het totale gebied Zevenhuizen-Zuid ligt een opgave van 30% sociale woningbouw (15% sociale huur + 15% sociale koop). Tot en met fase 4 wordt een aandeel van 31% sociale woningbouw gerealiseerd (14% sociale huur + 17% sociale koop).

De ruimtelijke samenhang tussen stedenbouw en architectuur van het plan is bepaald vanuit het zicht dat er is vanaf een ruimte (straat). Dit wordt versterkt door de architectuur die vanuit deze ruimte te zien is uit te voeren in één overheersende steenkleur, zoals dit het geval is bij een woonhof bijvoorbeeld. Daarnaast wordt samenhang versterkt door een soortgelijke detaillering toe te passen.

Voor Fase 4 is de parkeernorm voor “matig stedelijk gebied” uit de Beleidsnota parkeernormen van de gemeente Zuidplas van toepassing. Voor de uitgangspunten hierbij wordt verwezen naar onderstaande tabel.

Onderstaand de parkeerbalans voor fase 4 van Zevenhuizen Zuid:

Woning type	Aantal woningen	Parkeernorm (max)	Parkeren nodig	Parkeren op eigen terrein	Parkeren te realiseren in openbare ruimte	Parkeren gerealiseerd (getekend) in het plan
Koop tussen/hoek woning	62	2,3	142,6		142,6	
Koop tussen/hoek woning	4	2,3	9,2	3,2	6	
Koop hoek woning (met garage)	2	2,3	4,6	2	2,6	
Koop vrijstaande woning (met garage)	8	2,6	20,8	13,6	7,2	
Koop 2^1-kap woning (met garage)	8	2,5	20	11,2	8,8	
TOTAAL	84		197,2	30	167,2	152

Het tekort is 15 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Omdat het een 30km/h –weg betreft kunnen 15 auto geparkeerd worden op de weg. Langs de centrale groen-as (BAL-leiding) is hier voldoende ruimte voor.

Als onderdeel van de regels is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Beeldkwaliteit

Het bestemmingsplan voldoet aan het Masterplan dat het college op 4 februari 2014 voor Zevenhuizen-Zuid heeft vastgesteld.

Bovendien wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens het "Beeldkwaliteitsplan Zevenhuizen-Zuid, Fase 4" vastgesteld. In dit beeldkwaliteitplan wordt aan de hand van een drietal thema's benoemd welke uitgangspunten (onder andere materiaalgebruik en kleurstelling) gelden bij de vormgeving van de woningen en openbare ruimte in het gebied. Het beeldkwaliteitplan wordt opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan. Bij de vormgeving van de woningen dient te worden aangesloten bij de eisen uit het beeldkwaliteitplan.

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

Het vigerende bestemmingsplan “Zuidplas West” geeft in feite het kader voor de ontwikkeling van “Zevenhuizen-Zuid”. Na de vaststelling van het bestemmingsplan “Zuidplas West” in 2009 zijn er wel enkele nieuwe beleidsstukken en visies in werking getreden waar de ontwikkeling aan getoetst moet worden.

2.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende projectgebied.

2.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie Zuid-Holland heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de “Visie Ruimte en Mobiliteit”. Aan de voorgenoemde visie is een programma Ruimte en een programma Mobiliteit gekoppeld, waarin beschreven wordt welke instrumenten de provincie inzet om de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit te realiseren. De regels die voortkomen uit de visie en de beide programma’s, zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit (en alle bijbehorende documenten) vastgesteld. In 2016, 2017 en 2018 zijn actualisaties vastgesteld.

De provincie benoemt vier rode draden (beter benutten wat er is, vergroten agglomeratiekracht, verbeteren ruimtelijke kwaliteit en bevorderen van de transitie naar water- en energie-efficiënte samenleving). Deze zijn uitgewerkt in regelgeving, onder meer door het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw woongebied mogelijk, hetgeen reeds voorzien is in het bestemmingsplan ‘Zuidplas-West’. Onderhavig plan borduurt voort op de regels zoals gesteld in artikel 17 ‘Woongebied – Uit te werken 1’ van het bestemmingsplan ‘Zuidplas-West’. Het voorliggende plangebied is onderdeel van de

ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid, een nieuw woongebied ten zuiden van de kern Zevenhuizen. De uitbreiding van het dorp is er deels op gericht om de eigen woningbehoefte op te vangen en mensen met een binding met het dorp de gelegenheid te bieden terug te keren. Naast dat de uitbreiding de eigen woningbehoefte van de gemeente opvangt voorziet het ook deels in een (boven)regionale behoefte. In kwantitatieve zin bedraagt de gemiddelde behoefte circa 400 woningen per jaar. Dit is een optelsom van 110 woningen per jaar voor de eigen behoefte en 290 woningen per jaar voor de (boven)regionale behoefte¹. Kwalitatief gezien is binnen de gemeente, door de vergrijzende bevolking, met name behoefte aan passende woonvormen voor senioren. Onderhavig plan maakt deze ontwikkeling van passende woningtypes mogelijk.

De ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid als woongebied is opgenomen in de Regionale Projectenlijst Midden Holland (blok 3, Zevenhuizen Zuid) en past derhalve binnen de Zuidvleugelafspraken. Dit is bovenregionaal afgestemd met de Provincie Zuid-Holland.

Zodoende wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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 ondernemerschap en daarnaast aantrekkelijke recreatiemogelijkheden heeft in een groene omgeving. Dit alles met een goede bereikbaarheid en oog voor milieu en duurzaamheid.



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

In de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Dorp of buurtschap toekomstig' (zie afbeelding 2.1.). Het bestemmingsplan past daarmee binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren'

Het doel van het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren' (vastgesteld op 24 april 2018) is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect 'parkeren' in

¹ Zie de gemeentelijke Structuurvisie Zuidplas 2030 d.d. november 2012

Zuidplas. De paraplubestemmingsplan vormt de planologische vertaling van de Beleidsnota Parkeren. Het doel van deze nota is dan ook om ervoor te zorgen dat voldoende parkeerplaatsen bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, et cetera) worden gerealiseerd. Centraal staat dat de veroorzaker van de parkeervraag verantwoordelijk is voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Bij het bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen voor het parkeren of stallen van auto's, dient met de in deze beleidsregel opgenomen normen rekening te worden gehouden. Bij het bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen is hier dan ook rekening mee gehouden.

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 Wettelijk kader

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Erfgoedwet (2016) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De wet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

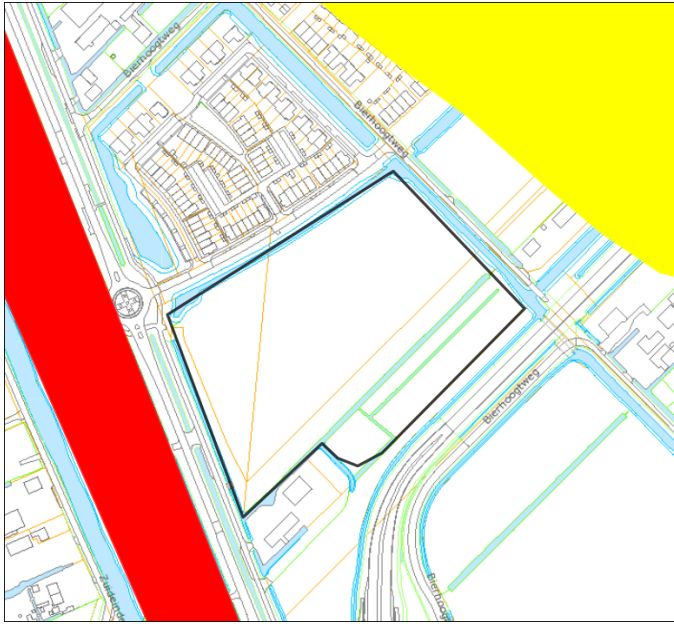
3.2.2 Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan Zevenhuizen-Zuid fase 4 wordt inzicht gegeven in de verwachtingswaarden en het bijbehorende beleid in het plangebied. Hiervoor zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Plankaart en toelichting Parapluperziening Archeologie (Zuidplas; maart 2018);
- Het Archeologisch Informatie Systeem III (Archis3) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (datum raadpleging: 20 maart 2018).

Figuur 3.1 geeft een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Zuidplas weer. In het beleid zijn de zones met een lage archeologische verwachting vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Zevenhuizen-Zuid fase 4 ligt binnen zo'n zone met een lage archeologische verwachting.

Binnen het plangebied van fase 4 zijn geen archeologische vindplaatsen en/of onderzoeken bekend. Het plangebied grenst in het zuiden aan de Zuidplasweg, een oude ontginningsas (rood op figuur 3.1). Archeologische resten vanaf 1800 worden echter niet verwacht, want het plangebied lag destijds binnen de grenzen van de veenwinningsput Zuidplas en daardoor in het water. Ten noorden van het plangebied ligt een zone met een hoge archeologische verwachting. Hier zijn de afzettingen van een oude rivierloop (stroomgordel) in de ondergrond aanwezig (geel op figuur 3.1). Eventueel aanwezige archeologische resten uit de prehistorie liggen dieper dan 3 m onder het maaiveld. Binnen het plangebied worden geen afzettingen van de stroomgordel verwacht.



Figuur 3.1: uitsnede uit beleidskaart met de begrenzing Zevenhuizen fase 4 (zwart). Geel: ligging stroomgordelafzettingen vanaf 3 m onder het maaiveld; rood: ligging oude ontginningsas.

3.2.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Vanwege de lage archeologische verwachting in het plangebied geldt, op basis van de Parapluherziening Archeologie, voor het plangebied geen onderzoeksverplichting. Voor nieuwe ontwikkelingen is het dan ook niet noodzakelijk dat een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Er is geen dubbelbestemming voor archeologie nodig.

Ook als archeologisch onderzoek niet verplicht is, kunnen toch nog archeologische resten aanwezig zijn. Mocht blijken bij de uitvoering dat deze aanwezig zijn, dan dient het bevoegd gezag (zijnde gemeente Zuidplas) meteen op de hoogte gesteld te worden en een beslissing te nemen over hoe om te gaan met de resten. Dit conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

3.3 Bodem

3.3.1 Wet- en regelgeving

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

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

Niet saneren

Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.

Saneren

Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen). 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 nadat 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 reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. De gemeente Zuidplas beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bijbehorende Nota Bodembeheer . Uitgangspunt is dat bij hergebruik van grond de kwaliteit moet aansluiten bij de functie ter plaatse. Nagenoeg alle grondverzet dient te worden gemeld bij het Meldpunt Bodemkwaliteit (www.meldgrond.nl).

3.3.2 Onderzoek

Op basis van een historisch bodemonderzoek van Antea Group (*kenmerk 408353, d.d. 11 april 2016*) is ten behoeve van dit bestemmingsplan een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek heeft als kenmerk projectnummer 408353 en is gedateerd op 13 juli 2016.

Met dit onderzoek is het plangebied voldoende onderzocht. Op basis van de conclusies van dit onderzoek is het plangebied geschikt voor de beoogde bestemming. Bij vergunningaanvragen voor de bouw van woningen of bedrijven is tot 2021 een bodemonderzoek niet nodig.

3.3.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied geschikt is voor de beoogde bestemming. Voor wat betreft het aspect 'Bodem' kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

3.4 Flora en fauna

3.4.1 Inleiding en methode

Ter bescherming van natuur en daaraan gekoppelde waarden, gelden landelijke wetten en beleidsplannen: de Wet natuurbescherming (Wnb), de Wro en de Ecologische Hoofdstructuur (nu hernoemd als Natuurnetwerk Nederland). Daarnaast geldt provinciaal beleid, te weten: Provinciale visie Ruimte en Mobiliteit Zuid-Holland (VRM) en Provinciaal Compensatiebeginsel 2013.

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

- Er overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing Wnb);
- Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing Wnb);
- Er wezenlijke waarden en kenmerken voor Ecologische Hoofdstructuur-gebieden aangetast worden.

Indien deze typen effecten niet optreden wordt de ruimtelijke ontwikkeling conform de eerder genoemde regelgeving toelaatbaar geacht. Indien deze effecten wel optreden gelden verschillende werkwijzen om deze effecten te voorkomen of te beheersen.

Er heeft een veldbezoek plaatsgevonden op 19 september 2017 en op basis daarvan is een quick scan ecologie opgesteld, kenmerk 2017210022. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies van dit onderzoek. De volledige quickscan is in bijlage 1 opgenomen.

3.4.2 Gebiedsbescherming

De beoogde planlocatie ligt ten zuiden van Zevenhuizen. De afstand tot het meest nabije Natura 2000-gebied (Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein) bedraagt ruim tien kilometer. De afstand tot het meest nabij gelegen deel van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) bedraagt ongeveer 1100 meter. Het betreft de ecologische verbindingzone nabij de Vierde Tocht ten oosten van het plangebied. De binnen de provinciale Verordening ruimte (onderdeel van de VRM) beschermde 'belangrijke weidevogelgebieden' liggen op een afstand van ten minste 4700 meter. Gezien de lokale aard van de ingreep worden effecten op beschermde natuurgebieden uitgesloten.

3.4.3 Soortbescherming

Voor soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Beschermde soorten kunnen worden verwacht in het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de inventarisaties die in de nabijheid van in de buurt gelegen plangebieden zijn opgesteld.

Met beschermde soorten dient rekening te worden gehouden bij de aanleg van de nieuwe woningen. Het plangebied is geschikt voor algemene broedvogels en mogelijk poldervissen, rugstreeppad en platte schijfhoren. Aanvullend onderzoek naar vissen, rugstreeppad en platte schijfhoren is nog nodig om uit te kunnen sluiten dat met deze ontwikkeling de verbodsartikelen in de Wet natuurbescherming worden overtreden. Verder kan het plangebied geschikt worden (in de periode dat er werkzaamheden worden uitgevoerd) voor

de rugstreepad en oeverwaluw. Voorzorgsmaatregelen zijn nodig om de rugstreepad en oeverwaluw te weren tijdens het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden.

3.4.4 Conclusie

Voor het woningbouwproject Zevenhuizen Zuid fase 4 zijn vanuit de discipline ecologie nog vervolgonderzoeken nodig om te bepalen of tijdens de uitvoering binnen de kaders die de Wet natuurbescherming stelt te kunnen handelen. Nader onderzoek naar beschermde poldervissen, rugstreepad en platte schijfhoren is nodig om te bepalen of mitigerende maatregelen nodig zijn. Schade aan broedende vogels dient te worden voorkomen. Er dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt. Daarnaast dient nog geborgd te worden dat de strikt beschermde rugstreepad zich niet vestigt in het plangebied tijdens de werkzaamheden. Dat kan door het plaatsen van een amfibieënscherm rond het plangebied of door te voorkomen dat rijsporen en waterplassen ontstaan. De maatregelen met betrekking tot de rugstreepad zijn alleen nodig in de periode dat rugstreepadden actief zijn (actief vanaf 1 april tot en met oktober). Tenslotte geldt ook nog een risico dat de oeverwaluw het terrein uitkiest om te gaan broeden, als bouwzand/grond dat geschikt is als nestplek voor een kolonie, niet goed wordt afgeschermd.

De regelgeving betreffende gebiedsbescherming staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.5 Geluid

3.5.1 Industrielawaai

Op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder (Wgh) kunnen industrieterreinen een zone hebben. In of nabij het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is géén industrieterrein gelegen met een zone op grond van artikel 40 Wgh. Het bedrijventerrein Nijverheidscentrum is in de nabijheid van het plangebied gelegen, dit is een bedrijventerrein waarvoor een geluidbeheerplan is opgesteld. Dit terrein is echter dusdanig ver weg gelegen dat het geen invloed heeft op het plangebied. Het aspect Industrielawaai is derhalve niet van toepassing voor dit bestemmingsplan.

3.5.2 Railverkeer

Op grond van artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder (Bgh) hebben spoorwegen een zone. Deze is weergegeven op een krachtens artikel 1.4 van het Bgh, vastgestelde kaart, bedoeld in artikel 106 van de Wgh. Binnen deze zone dient te worden getoetst aan de normen. Er zijn binnen en nabij het plangebied geen spoorwegen gelegen. Het aspect railverkeer is derhalve niet van toepassing voor dit bestemmingsplan.

3.5.3 Wegverkeerslawaai

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

1. nieuwe infrastructuur;
2. nieuwe geluidsgevoelige functies.

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting

vanwege een weg bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk voor een bestemmingsplanprocedure.

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 geluidgevoelige functie juridisch-planologisch wordt mogelijk gemaakt, dient er een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt overschreden, zal er een hogere grenswaarde vastgesteld moeten 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.

De gemeente heeft een eigen beleid bij het vaststellen van een hogere waarde van meer dan 53 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaai. Dan gelden de voorwaarden:

- een woning dient een geluidsluwe gevel te hebben;
- een woning dient een geluidsluwe buitenruimte te hebben.

Geluidsluw is hierbij een geluidsbelasting van niet meer dan 48 dB.

3.5.4 Onderzoek

Voor de relevante wegen is per weg berekend wat de geluidsbelasting op het onderzoeksgebied is (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Fase 4 Zevenhuizen-Zuid, ODMH, kenmerk 2017238930, dd. 26 april 2018, bijlage 2). Tevens is berekend wat de cumulatieve geluidsbelasting van wegverkeerslawaai op het onderzoeksgebied is.

Voor de provinciale weg N219 is in het akoestisch rapport uitgegaan van een geluidswal tussen het plangebied en de N219. Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door de N219 wordt overschreden. Dit betekent dat voor het plan hogere waarden moeten worden verleend.

De in het gemeentelijk beleid opgenomen voorwaarden voor een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte zijn niet van toepassing omdat de daarvoor gestelde grenswaarde van 53 dB niet wordt overschreden. Bij de eerstelijnsbebouwing van de N219 overschrijdt de geluidsbelasting in de buitenruimten aan de zuidzijde van de woningen de voorkeursgrenswaarde. Om in de buitenruimten aan de zuidzijde een goede leefkwaliteit mogelijk te maken heeft het de voorkeur om geluidswerende tuinmuren te plaatsen aan de zuidzijde van de buitenruimten.

De Zuidplasweg veroorzaakt alleen bij de eerstelijnsbebouwing een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. Dit betekent dat hogere waarden moeten worden verleend. De woningen aan de Zuidplaswegzijde hebben een geluidswerende werking voor het achterliggende gebied. De in het gemeentelijk beleid opgenomen voorwaarden zijn niet van toepassing omdat de grenswaarde niet wordt overschreden. Omdat de woningen een geluidsluwe gevel hebben en een geluidsluwe buitenruimte die overal is te gebruiken zijn geen verdere maatregelen beschouwd.

3.5.5 Conclusie

Voor wat betreft het aspect 'Geluid' kan het bestemmingsplan worden vastgesteld. Er is reeds een geluidswal gerealiseerd. Om ook aan de zuidzijde een geluidsluwe buitenruimte te creëren worden bij de 3 woningen die uitzien op de geluidswal aanvullend nog 3 geluidswerende tuinmuren gerealiseerd. Er zal gelijktijdig met de ruimtelijke procedure een hogere waarde procedure moeten worden gevolgd.

3.6 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

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. Het plangebied is gelegen op voormalige landbouwgrond. Dwars door het plangebied loopt de rivierwatertransportleiding (BAL2), deze is op de verbeelding aangeduid. Tevens ligt ten westen een gasleiding, hier wordt in paragraaf 3.8 verder op ingegaan.

3.7 Luchtkwaliteit

3.7.1 Wet- en regelgeving

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

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) bevatten grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	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-uurgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden

Tabel 3.7.1: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

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

Regeling NIBM

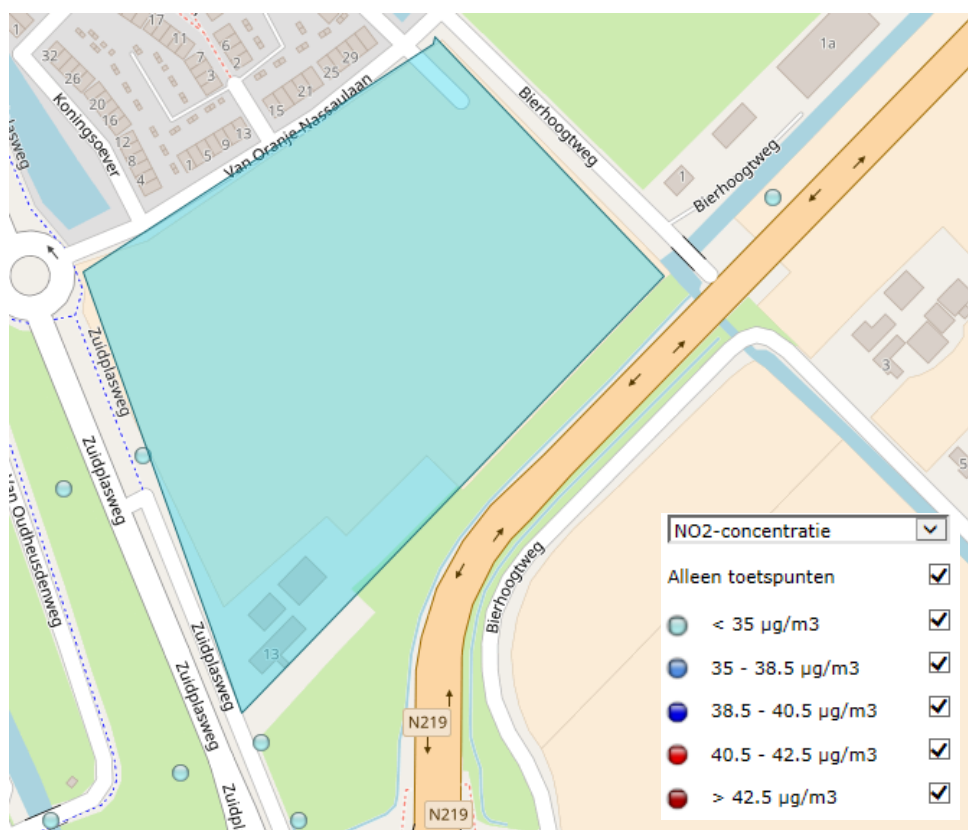
De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het *Besluit NIBM* en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder andere woningbouw van ≤ 1500 woningen (netto)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

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

3.7.2 Onderzoek

Het woningbouwproject Zevenhuizen-Zuid maakt onderdeel uit van de verstedelijking van de Zuidplaspolder, die onder projectnummer 1491 in het NSL is opgenomen. De NSL-melding betreft in totaal 7000 woningen. De Raad van State (RvS) heeft in 2011 de plannen voor 3000 woningen bij de Ringvaartdorp en 1300 woningen bij de Rode Waterparel vernietigd. Desondanks wordt in het NSL en de Monitoringstool (de rekenkundige onderbouwing van het NSL) uitgegaan van de realisatie van in totaal 7000 woningen (een worst case scenario). Het onderhavige plan is een onderdeel van de NSL-melding. Hiermee kan gesteld worden dat op grond van artikel 5.16, eerste lid, onder d, Wm ("grondslag NSL") voldaan wordt aan de eisen van de Wet luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de bijdrage aan de luchtverontreiniging ten gevolge van de planontwikkeling is om deze reden niet noodzakelijk.

Om een indruk van de concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ te geven is gekeken naar de berekeningen van de Monitoringstool 2016. Dit ter toetsing of voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat voor de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 3.7.1: Locatie NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} concentratieberekening in 2016 langs de N219 en Zuidplaspweg, plangebied fase 4 is aangeduid met blauw (bron: www.nsl-monitoring.nl, editie 2016)

De Monitoringstool brengt jaarlijks de luchtkwaliteit in Nederland in beeld en is beschikbaar gesteld via: <http://www.nsl-monitoring.nl/>.

Uit de Monitoringstool kan worden afgelezen dat de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, respectievelijk 24,0 µg/m³, 18,3 µg/m³ en 11,0 µg/m³ bedragen en derhalve in de huidige situatie onder de grenswaarden liggen. Hieruit volgt dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3.7.3 Conclusie ten aanzien van het plan

Voor wat betreft het aspect 'Luchtkwaliteit' kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

3.8 Externe veiligheid

3.8.1 Kader / wetgeving

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)* en het *Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)* vormen het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. 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 invloedgebied. Binnen dit invloedgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedgebied 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 invloedgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

3.8.2 Onderzoek

Mogelijke risicobronnen zijn bedrijven (inrichtingen), waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor)wegen en buisleidingen. Ook windturbines worden in het kader van externe veiligheid beschouwd als een potentiële risicobron. Daarnaast is gekeken naar hoogspanningslijnen in verband met het beleidsadvies van het voormalige ministerie VROM, om geen nieuwe situatie te creëren waarbij kinderen langdurig verblijven binnen de magneetveldzone van een hoogspanningslijn.

Windturbines

In de wijde omtrek van het plangebied zijn geen windturbines gelegen of voorzien.

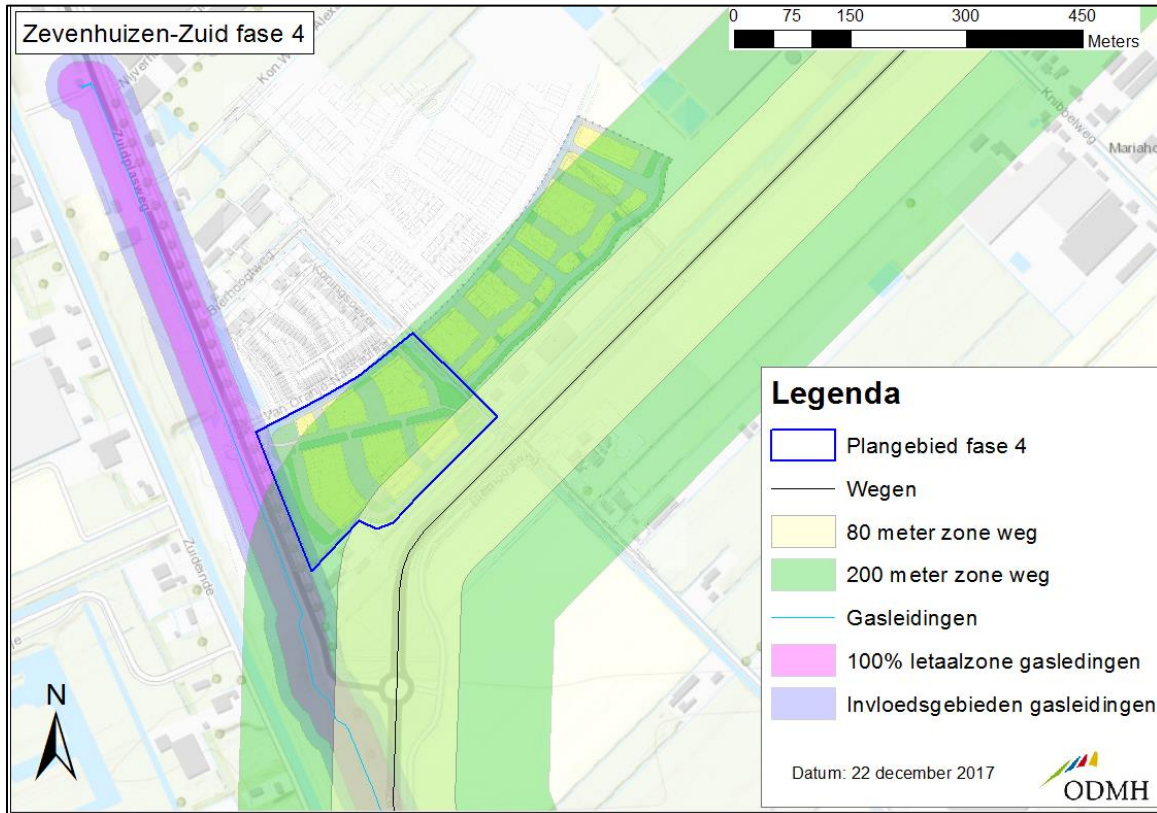
Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Bevi. In de omgeving van het plangebied zijn alleen 2 propaantanks van 3 m³ gelegen. Deze propaantanks zijn op dermate grote afstand gelegen dat het geen beperkingen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wegen

Ten zuidoosten van het plangebied is de N219 gelegen (zie figuur 3.2). Op grotere afstand (2.000 meter) ten noorden van het plangebied is de A12 gelegen.

Voor de A12 geldt dat gezien de afstand alleen het transport van giftige stoffen relevant zou kunnen zijn. Uit de tellingen die zijn uitgevoerd in het kader van het basisnet weg blijkt dat over dit deel van de A12 alleen gaat om beperkte hoeveelheden vloeibare giftige stoffen (stof categorieën LT1 en LT2). Het grootste invloedsgebied (LT2) is 880 meter (tabel 4-2, Handleiding Risicoanalyse Transport, RIVM). Het plangebied is dus buiten het invloedsgebied van de A12 gelegen.



Figuur 3.2: Risicobronnen nabij het plangebied fase 4

Het plangebied is wel bijna geheel binnen 200 meter van de N219 gelegen. Zoals in het Bevt is aangegeven moet bij plannen binnen 200 meter van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd het groepsrisico worden beschouwd. Het vigerende bestemmingsplan is Zuidplas-West. In het kader van dit bestemmingsplan zijn risicoberekeningen uitgevoerd in verband met het transport van gevaarlijke stoffen over de N219. In deze berekeningen is reeds rekening gehouden met de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid. Uit deze berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10-6 buiten de weg zelf. Wat betreft het groepsrisico (inclusief de ontwikkelingen) geldt voor alle wegen in het gebied dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Er is geen reden om aan te nemen dat het transport de afgelopen jaren is toegenomen. Bovendien is het tankstation aan de Swanlaweg in Zevenhuizen gestopt met de verkoop van LPG (vergunning voor verkoop LPG is in de zomer van 2017 ingetrokken). Dat zorgt dus voor een vermindering van het aantal transporten LPG over de N219.

Omdat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde moet er volgens het Bevt in de toelichting van het plan alleen worden ingegaan op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg, en
- De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).

In het kader van deze punten is de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen (verplichting vanuit art. 9 Bevt).

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft een advies uitgebracht ('VRHM-advies nadere invulling vigerende bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid fase 4 en 5 gemeente Zuidplas', kenmerk: UIT-2017-072110, 22 december 2017). Dit advies is opgenomen in bijlage 3.

Opmerkingen en advies van de Veiligheidsregio:

- ♦ Vanuit de ingediende aanvraag blijkt niet of voldaan wordt aan de afmetingen die gesteld worden aan de calamiteitenroutes: de Veiligheidsregio ontvangt graag nog een nadere uitwerking.;
- ♦ De geringe overschrijding van de opkomsttijd brandweer te accepteren;
- ♦ De primaire en secundaire bluswaterwinning is nog niet geprojecteerd in het plangebied: de Veiligheidsregio ontvangt graag nog een nadere uitwerking.

In de volgende fase zal de gemeente een nadere uitwerking aan de brandweer voorleggen waaruit de bluswatervoorzieningen blijken. Omtrent de calamiteitenroutes zal in het park ten zuiden van het plangebied een aanrijmogelijkheid worden gecreëerd voor hulpvoertuigen.

Transport per buisleiding

Aan de westzijde van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding gelegen. Het plangebied is buiten de 100% letaalzone van de gasleiding gelegen (zie figuur 3.2), maar wel binnen het invloedsgebied. De toekomstige bebouwing is buiten het invloedsgebied gelegen. Deze gasleiding vormt dan ook geen belemmering voor het plangebied.

Transport over het spoor

De enige spoorlijn in de buurt is het spoor Den Haag – Gouda. Over dit spoor worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt dus geen belemmering voor het plangebied.

Transport over het water

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

Hoogspanningslijnen

Ten westen van het plangebied is een hoogspanningslijn gelegen (Krimpen – Bleiswijk, 380 kV) op 870 meter afstand. Gezien de (indicatieve) magneetveldzone van 215 meter vormt deze hoogspanningslijn geen belemmering voor het plangebied.

3.8.3 Conclusie en verantwoording groepsrisico

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen, spoor- en vaarwegen of buisleidingen gelegen, die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen voor het plangebied.

De volgende risicobron is relevant voor het plangebied:

- Provinciale weg N219;

Het groepsrisico in verband met de N219 is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

De gemeente Zuidplas:

- Accepteert de geringe overschrijding opkomsttijd brandweer;
- Zal een uitgewerkt plan voorleggen aan de brandweer waaruit de calamiteitenroutes en bluswatervoorzieningen blijken.

Provinciaal groepsrisicobeleid

De provincie Zuid-Holland heeft een 'Beleidsregel groepsrisico en ruimtelijke ordening' (Provinciaal Blad, nr. 168, 14 januari 2015) vastgesteld. De hoogte van het groepsrisico speelt in deze beleidsregel een belangrijke rol. Het beleid is met name erop gericht om te voorkomen dat door ruimtelijke ontwikkelingen het groepsrisico toeneemt en in de eindsituatie boven de oriëntatiewaarde ligt (of als er aanleiding is om dat te verwachten). Voor het dit plan is er geen sprake van een groepsrisico boven de oriëntatiewaarde. Het plan voldoet op dit punt dus aan het provinciaal groepsrisicobeleid.

Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland in haar beleidsregel aangegeven dat 'bereikbaarheid' en 'bluswatervoorzieningen' (voor de hulpdiensten) en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid minimaal op orde moeten zijn om het groepsrisico bij ruimtelijk plannen te kunnen verantwoorden.

Zoals hierboven beschreven (advies VRHM) zal de gemeente zorgdragen voor de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen en dus wordt voldaan aan het provinciaal groepsrisicobeleid.

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Zuidplas hebben kennis genomen van de situatie rond externe veiligheid en achten het groepsrisico aanvaardbaar.

3.9 M.E.R.

3.9.1 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.

3.9.2 Onderzoek

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan Zuidplas-West is een planMER opgesteld. Daarmee zijn de milieueffecten van alle ontwikkelingen in de Zuidplaspolder op hoofdlijnen en cumulatief in beeld gebracht en meegewogen in de planvorming.

In het plangebied Zevenhuizen-Zuid worden activiteiten mogelijk gemaakt zoals opgenomen in Besluit milieueffectrapportage (Onderdeel D, D11.3, kolom 1). Het totaal aantal woningen blijft echter onder de getalsmatige drempelwaarde in kolom 2. Geconcludeerd kan worden dat een vormvrije MER-beoordeling noodzakelijk is. Deze is bijgevoegd in bijlage 4.

Uit de vormvrije MER-beoordeling blijkt dat het project Zevenhuizen-Zuid geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Derhalve is het opstellen van een milieueffectrapportage niet nodig.

3.9.3 Conclusie ten aanzien van het plan

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

3.10 Water

3.10.1 Waterschapsbeleid

Met ingang van 1 juni 2016 is het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard van kracht. Met stevige dijken beschermt het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) het beheersgebied tegen overstromingen. Het HHSK zorgt ervoor dat het waterpeil past bij de functies, en dat sloten, vaarten en plassen goed zijn ingericht en zorgvuldig worden beheerd.

Voldoende water van goede kwaliteit is een belangrijk doel. Het zuiveren van het afvalwater van huishoudens en bedrijven gebeurt efficiënt en innovatief, met oog voor milieu en duurzaamheid. Het HHSK zet zich in voor een biologisch gezond watersysteem, waarin planten en dieren zich goed kunnen ontwikkelen. Zo blijft het watersysteem geschikt voor de meeste functies en aantrekkelijk voor gebruikers. Voor de gemeente Zuidplas zijn de aspecten waterveiligheid, watersysteem en afvalwaterketen en -emissies van belang.

Waterveiligheid: stevige dijken beschermen burgers en bedrijven tegen overstromingen vanuit de rivieren de Nieuwe Maas, Lek en Hollandsche IJssel en de boezemwateren. Zo beperkt het HHSK niet alleen de kans op overstromingen, maar ook de gevolgen daarvan (schade en slachtoffers). Het nieuwe Deltaprogramma en de deltabeslissing Waterveiligheid vormen het kader voor de zorg voor de waterveiligheid.

Watersysteem: hier ligt de focus op het duurzaam en slim besturen, beheren en onderhouden van het samenhangende systeem van watergangen en kunstwerken. Zo zorgt het HHSK voor een optimaal waterpeil bij de gewenste functie, voor voldoende water van goede kwaliteit en voor goed onderhouden sloten, vaarten en plassen. Door alert te reageren op wijzigende omstandigheden blijft het watersysteem duurzaam ingericht. Op deze manier anticipeert het HHSK op klimaatverandering en bodemdaling en ruimtelijke ontwikkelingen. Actuele gegevens over het watersysteem en het waterbeheer zijn digitaal beschikbaar.

Afvalwaterketen en emissies: afvalwaterzuiveringsinstallaties verwerken het afvalwater uit het gebied efficiënt en duurzaam. Het transport van afvalwater en het na zuivering lozen van het effluent op sloten en rivieren gebeurt doelmatig en verantwoord. Het efficiënt gebruik van installaties en transportsystemen levert maatschappelijke winst op in de vorm van energierugwinning en kostenbesparing. Met optimalisatie en innovatie van de zuiveringsprocessen zet het HHSK in op duurzaamheid: bijvoorbeeld door lozingen te verminderen, grondstoffen terug te winnen en energie te besparen of op te wekken.

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

3.10.2 Structuur watersysteem en peilen

Huidige situatie

Het water in het plangebied wordt via hoofdwatgangen afgevoerd naar de zuidwestzijde van het gebied waar het via een duiker onder de N219 het gebied verlaat richting gemaal Bierhoogt en tenslotte naar het Abraham Kroes gemaal.

Het huidige waterpeil in het plangebied is voor het overgrote deel circa 6,92 meter min NAP (zomerpeil). Het winterpeil is 7,12 min NAP. Aan de randen komen andere waterpeilen voor variërend tussen 5,75 en 6,55 meter min NAP.

Nieuwe inrichting

De nieuwe hoofdstructuur van de hoofdwatgangen en overige watgangen is aangegeven in bijlage 4 met tekeningnummer 0292-1203-VG-001. Afstemming met het hoogheemraadschap heeft plaatsgevonden.

Bij de nieuwe inrichting wordt een waterpeil van 6,95 / 7,12 min NAP aangehouden.

Enkele percelen langs de Zuidplaspweg behouden een hoger waterpeil in verband met de aanwezige bebouwing en volkstuinen, conform het peilbesluit Zuidplaspolder 2012 (zie www.hhsk.nl).

3.10.2 Maaiveldhoogte/droogtelegging

Nieuwe inrichting

Bij de nieuwe inrichting wordt het maaiveld opgehoogd tot circa 5,40 min NAP. De drooglegging in het gebied voldoet hiermee ruimschoots aan het advies van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard van 1,30 meter. Gezien de grondsoort is dit gewenst.

Vanuit waterveiligheidsoogpunt wordt voor de woningen 5,20 min NAP voor het vloerpeil als standaardhoogte aangehouden. Dit peil is gerelateerd aan de inundatieberekeningen van Deltares van februari 2015 en heeft de instemming van het hoogheemraadschap. Door voor deze hoogte te kiezen wordt rekening gehouden met klimaatveranderingen. Afwijkende hogere vloerpeilen bevinden zich langs de randen van het plan. Met name in de strook langs de Noordelijke Dwarsweg.

3.10.3 Oppervlaktewatersysteem

Het regenwater dient te worden geborgen en afgevoerd via het oppervlaktewatersysteem.

Vanuit het hoogheemraadschap is aangegeven dat te dempen water volledig gecompenseerd dient te worden. Daarnaast is watercompensatie vanuit de toename van verhard oppervlak noodzakelijk, deze wordt uitgedrukt in m³ /ha en is afhankelijk van het oppervlak en de drooglegging (verschil tussen maaiveld en waterpeil). De compensatie eis (die wordt vereist indien het verhard oppervlak toeneemt) voor het plangebied is minimaal 5% van de toename van verhard oppervlak. Tevens zal de compensatie eis van 4600 m² vanuit het Nijverheidscentrum worden ingevuld.

De structuur van de hoofdwatgangen en overige watgangen is aangegeven in bijlage 5 met tekeningnummer 0292-1203-VG-001.

Bij een gefaseerde inrichting dient per deelgebied te worden voldaan aan bovenstaande uitgangspunten.

3.10.4 Grondwater

De grondslag van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit klei. Klei heeft de eigenschap weinig water door te laten. Om die reden wordt geadviseerd onder de woningen en in de cunetten van de verhardingen een drainage aan te leggen. De drainage wordt zoveel mogelijk rechtstreeks aangesloten op open water. Om dit mogelijk te maken is het gewenst de onderlinge afstand tussen de watergangen niet te groot te maken. Indien het niet mogelijk is de drainage rechtstreeks aan te sluiten op open water kan de drainage op het hemelwaterriool worden aangesloten. Zo nodig zal op openbaargebied een drainage riool worden aangelegd.

3.10.5 Vuilwater

Het vuilwater uit het gebied wordt afgevoerd middels een gescheiden riolering. Centraal in het gebied wordt een rioolgemaal gesticht. Zoveel mogelijk wordt met vrijvalleidingen op het rioolgemaal geloosd. Aan de randen van het gebied zal de afvoer van vuilwater met behulp van minigemalen plaatsvinden. Het te stichten rioolgemaal lost op het bestaande rioolgemaal Zevenhuizen die het vuilwater verder transporteert naar de A.W.Z.I. Kortenoord.

3.10.6 Waterkwaliteit en ecologie

Het bereiken van een goede waterkwaliteit is een belangrijke opgave. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) stelt dat de huidige en toekomstige waterlichamen in de Zuidplaspolder in 2015 moeten voldoen aan het Goed Ecologisch Potentieel. In het maatregelenplan 2013 -2017 van het Waterplan gemeente Zuidplas is op basis van de KRW onderzocht welke vismigratieknelpunten in het beheersgebied van het hoogheemraadschap tussen rivier en boezem opgelost dienen te worden (prioritering van vismigratieknelpunten). Enkele van deze prioritaire knelpunten zijn inmiddels opgelost (knelpunt bij gemaal Abraham Kroes en de Snelle sluis). De doorlooptijd voor de uitvoering van de KRW maatregelen reikt tot 2027. Daarnaast is het algemeen beleid van het hoogheemraadschap dat overig water dient te voldoen aan STOWA klasse III. Vanuit het oogpunt van wonen, werken en recreëren is een goede water- en ecologische kwaliteit gewenst. Onderstaande inrichtingsaspecten zijn hierbij van belang.

Natuurvriendelijke oevers

Doelstelling is ongeveer 50 % als natuurvriendelijke oever in te richten. Om onderhoudstechnische redenen komen hier alleen openbare oevers voor in aanmerking.

Structuur van het watersysteem

Rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheid van opbarsten van de waterbodem bij grote diepe waterpartijen. Voor de waterkwaliteit zijn slootachtige systemen gunstiger dan brede waterpartijen in verband met de grotere belastbaarheid van voedingsstoffen.

Met het ontwerp van het watersysteem wordt zoveel mogelijk rekening houden met de doorspoelbaarheid zodat stankoverlast en vervuiling wordt voorkomen.

Bomen langs water

Bomenrijen direct langs het water zijn minder gewenst, bij voorkeur niet in de onderhoudsstroken van de watergang (5 meter hoofdwatergang, 1 meter overige watergang). Zij geven schaduw waardoor water en oeverplanten minder kunnen groeien. Vallend blad in het water zorgt voor een snelle baggeraanwas en verondieping van het water.

Hondenpoep

Belasting met voedingsstoffen van het water in stedelijk gebied wordt voor een groot deel veroorzaakt door uitwerpselen van honden. Om die reden zijn hondenuitlaatzones direct langs watergangen zonder opruimplicht minder gewenst.

3.10.7 Beheer

Hoofdwatergangen

Hoofdwatergangen worden onderhouden door het hoogheemraadschap. Voor het onderhoud eist het hoogheemraadschap dat de watergang bevaarbaar is en minimaal aan één zijde een onderhoudszone aanwezig is. De andere zijde mag eventueel uitgiftegrens zijn. In dat geval wordt het boventalud onderhouden door de aangrenzende eigenaren.

Bruggen of duikers hebben een doorvaartbreedte van 2,50 meter en een diepte onder water en boven water van 1 meter ten opzichte van het zomerpeil.

Overige watergangen

Overige watergangen worden onderhouden door de gemeente. Brede watergangen zijn zo mogelijk 1 meter diep in verband met varend onderhoud. De haalbaarheid is afhankelijk van de kansen op opbarsten van de bodem.

Baggerspecie

De in de toekomst vrijkomende baggerspecie kan voor het overgrote deel niet in het plangebied verwerkt worden zodat een ander depot buiten het plangebied noodzakelijk is.

3.10.8 Conclusie

Voor het gehele plangebied Zevenhuizen-Zuid is door het HHSK een watervergunning afgegeven. Deze fase past hierbinnen. Daarbij krijgt het HHSK conform het gestelde in artikel 3.1.1. van het Bro, de mogelijkheid om te reageren op onderhavig bestemmingsplan.

3.11 Bedrijven en milieuzonering

3.11.1 Wet- en regelgeving

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

Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, het Activiteitenbesluit milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. 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.
- Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies.
- Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen.

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.

3.11.2 Onderzoek

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is bepaald welke bedrijfscategorieën zich in (de omgeving van) het plangebied kunnen vestigen. Vervolgens is bepaald of de planologische mogelijkheden conflicteren met de beoogde ontwikkeling. Daar waar dit het geval is, is de specifieke en feitelijke situatie verder bekeken.

Daarnaast is met behulp van het inrichtingenbestand van de Omgevingsdienst geïventariseerd of er bedrijven in en om het plangebied zijn gevestigd die mogelijk een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Voor deze bedrijven zijn de milieuzones bepaald op basis van Bedrijven en Milieuzonering. Daarnaast is gebruik gemaakt van de gegevens uit milieuvergunningen en het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Aan de westzijde van het plangebied is een paardenhouderij gelegen aan de Zuidplasweg 9. De afstand tussen dit bedrijf en de nieuwe woningen in het plangebied bedraagt circa 190 meter. Hierdoor wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 50 meter op grond van 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG een richtafstand van 50 meter. Tevens wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderijen. Op grond van deze wet dient de afstand tussen een paardenhouderij en de woonbebouwing 100 meter te zijn.

Aan de Bierhoogtweg 1 is de firma Laaij gevestigd, ten oosten van het plangebied. Het betreft een tweedehands autohandel. Deze activiteit valt onder categorie 2 met een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen het perceel waarop dit bedrijf gevestigd is en woonbestemming in het plangebied is 31 meter, dit bedrijf wordt derhalve niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Voor het overige zijn er geen bedrijven in de omgeving gelegen die van invloed kunnen zijn op het bestemmingsplan.

3.11.3 Conclusie

Op grond van het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering' kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

3.12 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 Energie Prestatie Normering (EPN) opgenomen. De EPN houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de Energie Prestatie Coëfficiënt (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. Per 1 januari 2015 is dit aangescherpt naar 0,4 en in 2020 moeten woningen energieneutraal zijn (EPC van 0).

Voor de ontwikkeling van Fase 4 is een duurzaamheidsplan opgesteld. Dit is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

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.

Onderdelen die vergunningvrij reeds zijn toegestaan op grond van het Besluit omgevingsrecht, zijn in dit bestemmingsplan niet (nogmaals) geregeld.

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 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Het plan is opgesteld op basis van de digitaliserings- en standaardiseringsvereisten, versie 2012 (IMRO en SVBP 2012, inclusief de wijzigingen van december 2013). Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

4.2.1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

4.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In dit hoofdstuk komen de volgende artikelen voor:

"Groen"

De bestemming "Groen" is opgenomen voor de groengebieden en bermten in het plangebied. Binnen de groenbestemming gelden slechts beperkte bouw mogelijkheden. Binnen deze bestemming zijn tevens speel- en parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden toegestaan.

"Verkeer – Wegverkeer"

De woonstraten in het plangebied hebben de specifieke verkeersbestemming "Verkeer – Wegverkeer" gekregen. Binnen de bestemming zijn onder meer wegen met een verblijfsfunctie, voet- en fietspaden, speel- en parkeervoorzieningen toegestaan.

"Water"

Voor de nog te realiseren watergangen binnen het plangebied is de bestemming "Water" opgenomen. Binnen de bestemming zijn, naast watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen, onder meer bermten en groenvoorzieningen alsmede bruggen, dammen en duikers toegestaan.

"Wonen"

Binnen de bestemming "Wonen" is wonen toegestaan, evenals aan huis gebonden beroepen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak. Indien er een gevellijn is aangegeven, moeten de woningen in of maximaal 5 meter uit die gevellijn worden gebouwd.

De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen 7 respectievelijk 11 meter, voor een achttal woningen wordt een extra bouwlaag toegestaan. Ook is het toegestaan, bijbehorende bouwwerken zoals uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te bouwen, mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde voorwaarden in de regels van dit bestemmingsplan. Verder is in de woonbestemming opgenomen dat het gedeelte van het perceel voor de voorgevel na het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aangemerkt wordt als de bestemming "Tuin", zoals deze is opgenomen als bijlage bij de regels.

"Woongebied - Uit te werken 1"

De basis voor dit artikel is het gelijknamige artikel uit het bestemmingsplan 'Zuidplas West'. Indien een bepaalde uit te werken bestemming is voorgeschreven, is voor uitwerking verwezen naar de betreffende artikelen zoals opgenomen in het onderhavige plan. Aangezien de bestemming 'Tuin' niet in onderhavig plan voorkomt, dient uitwerking plaats te vinden conform de Tuin-bestemming uit het bestemmingsplan 'Zuidplas West'. Het betreffende artikel 9 is als bijlage opgenomen bij de regels.

"Leiding-Rivierwatertransport" (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de in het plangebied gelegen leiding waardoor rivierwater wordt getransporteerd. De dubbelbestemming beoogt graafschade aan de leiding te voorkómen. Bij werkzaamheden die de bodem verstoren is een omgevingsvergunning nodig.

4.2.3 Algemene regels

"Anti-dubbelteltregel"

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

"Algemene bouwregels"

In dit artikel is het paraplubestemmingsplan "Parapluperziening parkeren" (vastgesteld op 24 april 2018) overgenomen. Daarnaast is een regeling opgenomen ten aanzien van de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwonderdelen. Ten slotte is geregeld dat bepaalde bouwwerken met afwijkende maten zijn toegelaten.

"Algemene afwijkingsregels"

Dit artikel is een aanvulling op de specifieke afwijkingsregels uit de bestemmingen in hoofdstuk 2 van de regels. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat met een 'reguliere omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan' kan worden toegestaan. Het gaat bijvoorbeeld om afwijking tot 10% van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages.

"Algemene wijzigingsregels"

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het gaat daarbij om enkele algemene wijzigingsbevoegdheden, onder meer voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richtingen en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen met een maximum van 3 meter.

“Overige regels”

In dit artikel is een regeling opgenomen waarin de voorwaarden voor het bouwen van zwembaden zijn opgenomen. Ook is een regeling opgenomen ten aanzien van het uitvoeren ondergrondse werken. Ten slotte is een regeling opgenomen over de werking van de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen: deze gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

4.2.4 Overgangs- en slotregels

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

“Overgangsregels”

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

“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 de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Voor de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met de gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (een combinatie van AM, Amvest, ASR, Heijmans en Woonbron), Synchron en Thunnissen. Per deelgebied sluiten deze partijen een deelopereenkomst, welke is aan te merken als een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarmee is het kostenverhaal voor die gronden anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet benodigd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Voorbereidingsfase

Vooraankondiging

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

Inspraak

De gemeente kan op basis van haar gemeentelijke inspraakverordening beslissen een bestemmingsplan voor inspraak vrij te geven.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een nadere invulling van het geldende bestemmingsplan “Zuidplas West”. Inspraak heeft in het kader van dat plan reeds plaatsgevonden. Bovendien wordt in de procedure van dit bestemmingsplan bij de ontwerpfasen opnieuw de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Besloten is derhalve om in dit geval geen inspraakprocedure te voeren.

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of aanverwant ruimtelijk plan overleg plegen met de wettelijke overlegpartners. In dat kader is hen het ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden.

5.2.2 Ontwerpfase

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

Het ontwerpbestemmingsplan is voor een periode van zes weken in papieren vorm en in digitale vorm ter inzage gelegd. De terinzagelegging is op 30 mei 2018 gepubliceerd op de gemeentepagina van Hart van Holland en in de Staatscourant. De terinzagelegging vond plaats van 31 mei 2018 tot en met 11 juli 2018. Er zijn geen zienswijzen ten aanzien van dit bestemmingsplan ingediend.

Het wettelijk voorgeschreven vooroverleg heeft tegelijkertijd plaatsgevonden. Omdat ook van dewettelijke vooroverlegpartners geen inhoudelijke reacties zijn ontvangen, anders dan instemmende reacties, is in dit geval geen separate Nota van Beantwoording opgesteld.

5.2.3 Vaststellingsfase

Het bestemmingsplan zal door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd. Volgens artikel 8.2 van de Wet ruimtelijke ordening kan binnen de hierboven genoemde termijn beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit. Beroep kan worden ingesteld door:

- iedereen die tijdig zijn of haar zienswijze tegen het eerdere ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt;
- iedere belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om zijn zienswijze tegen het voorgaande ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken;
- iedere belanghebbende, voor zover het beroep wordt ingesteld tegen een wijziging die het college van burgemeester en wethouders bij de vaststelling van het plan heeft aangebracht in het plan.

