

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35

4811 GB Breda

*telefoon* 076 – 5225262

*email* info@c5s.nl

*internet* www.c5s.nl

*kvk Breda* 20083802

# Gemeente Zuidplas

## Uitwerkingsplan

“Zevenhuizen - Zuid, fase 8”

Projectnummer: 202906

Datum: 13 juli 2021



# **Gemeente Zuidplas**

## **Uitwerkingsplan**

### **“Zevenhuizen - Zuid, fase 8”**

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO. 1892.UpZevenhZuid8-Va01

d.d. : 13-07-2021

Projectleider: Dhr. ing. M.J. Volbeda  
Collegiale toets: Dhr. mr. M.J.A.B. Elsmann  
Status: Vastgesteld



**Toelichting**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Beeldkwaliteitsplan	6
1.5	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
2.1	Inleiding	7
2.2	Beschrijving bestaande situatie	7
2.3	Beschrijving beoogde situatie plangebied	8
2.4	Ontsluiting	10
2.5	Parkeren	11
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>14</b>
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
<b>4</b>	<b>PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN</b>	<b>20</b>
4.1	Inleiding	20
4.2	Bodem	20
4.3	Waterhuishouding	22
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.5	Ecologie en Stikstofdepositie	27
4.6	Wegverkeerslawaaï	30
4.7	Bedrijven en milieuzonering	31
4.8	Externe veiligheid	33
4.9	Luchtkwaliteit	36
4.10	Kabels en leidingen	40
4.11	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	40
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE PLANTOELICHTING</b>	<b>43</b>
5.1	Inleiding	43
5.2	Opbouw van de regels	43
5.3	Inleidende regels	44
5.4	Bestemmingsregels	44
5.5	Hoofdstuk 3 'Algemene regels'	45
5.6	Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'	46
<b>6</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>47</b>
6.1	Inleiding	47
6.2	Exploitatieplan en kostenverhaal	47

<b>7</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>49</b>
7.1	Vorbereidingsfase	49
7.2	Zienschwizen	49

## BIJLAGEN

- Bijlage 1 - Parkeerbalans, Compositie 5 stedenbouw bv, januari 2021
- Bijlage 2 - Parkeerkundige onderbouwing, Goudappel Coffeng bv, juni 2019
- Bijlage 3 - Vooronderzoek bodem, Aveco de Bondt, december 2020
- Bijlage 4 - QuickScan Wet natuurbescherming, Aveco de Bondt, december 2020
- Bijlage 5 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Wematech, maart 2021
- Bijlage 6 - Akoestisch onderzoek industrielawaaï, Wematech, maart 2021
- Bijlage 7 - AERIUS-berekening, Compositie 5 stedenbouw bv, maart 2021
- Bijlage 8 - Nader onderzoek rugstreeppad, Altena Ecologie, juni 2021
- Bijlage 9 - Beeldkwaliteitsplan "Zevenhuizen-Zuid, fase 8, Compositie 5 stedenbouw bv, april 2021
- Bijlage 10 - Nota van beantwoording zienschwizen en Nota van wijzigingen



Uitsnede topografische kaart van Zuidplas. Met de gele ster is globaal het plangebied geduid. Bron: topotijdreis.nl.

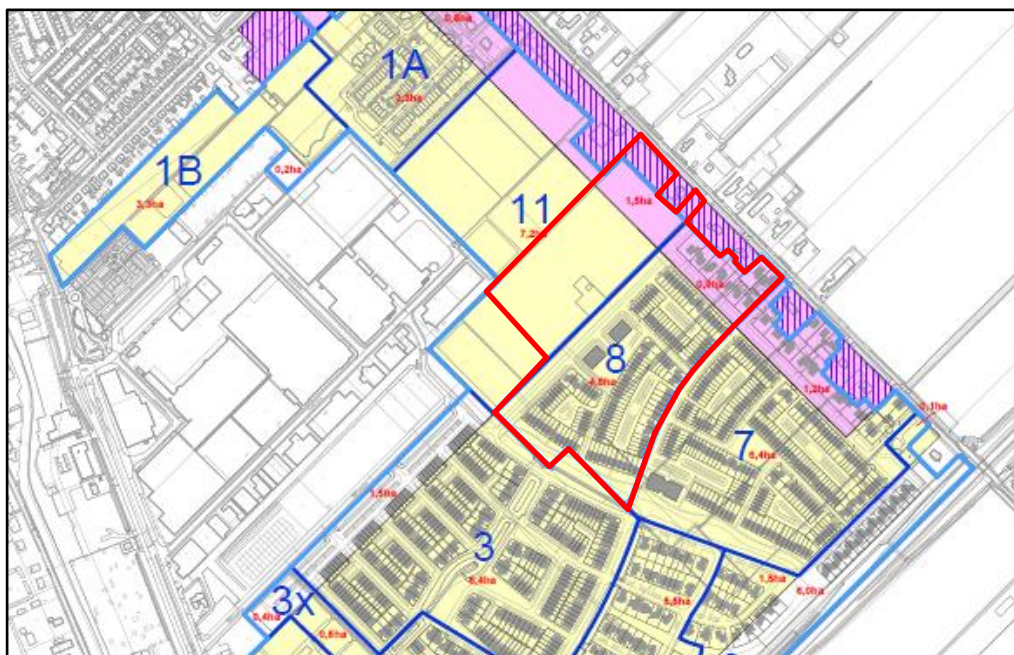


# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

### *Aanleiding*

De (voormalige) gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle (thans gemeente Zuidplas) heeft op 16 juni 2009 het bestemmingsplan "Zuidplas-West" vastgesteld, waarmee de juridisch-planologische basis is gelegd tot herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van (hoofdzakelijk) woningbouw. Aan de gronden waar woningbouw wordt voorzien is de bestemming 'Woongebied - Uit te werken 1' gegeven, ten behoeve van de uiteindelijke realisatie van maximaal 1.200 woningen. Voor diverse delen binnen het plangebied van dit 'moederplan' is reeds een uitwerkingsplan vastgesteld. Onderhavig plan bevat grotendeels de uitwerking van fase 8 en een deel van fase 11. Het is een voornemen om in het aangrenzende gebied ook de vestiging van een school mogelijk te maken. Hiervoor wordt een separaat uitwerkingsplan opgesteld en de schoollocatie maakt derhalve geen onderdeel uit van het onderhavig plan. Het deelgebied van fase 8 is gevisualiseerd op de navolgende afbeelding.



Deelplannen binnen Zevenhuizen - Zuid. fase 8 is aangeduid met een rode contour. Bron: Compositie 5 Stedenbouw BV, 2021.

### *Doel*

Dit uitwerkingsplan biedt een juridisch-planologische regeling voor fase 8 waarin 277 woningen in verschillende typologieën kunnen worden gebouwd alsmede een basisschool en kinderopvang. De gronden worden in dit uitwerkingsplan bestemd voor

'Wonen', 'Verkeer - Wegverkeer 3', 'Groen' en 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het Groene Hart van de Randstad, ten zuidoosten van de kern Zevenhuizen. Zevenhuizen - Zuid, ook wel Koningskwartier genoemd. Deze nieuwbouwlocatie is in ontwikkeling vanaf 2011. Fase 8 grenst aan fase 7 in het zuiden, de Knibbelweg in het oosten en fase 3 en het bedrijventerrein Nijverheidscentrum in het westen. Ten noorden liggen nog nader te ontwikkelen gronden.

Het plangebied is gelegen op de percelen kadastraal bekend bij de gemeente als Zevenhuizen sectie E nummers 511, 1071, 1073, 1090, 1163, 1164, 1956, 2007, 2020, 2022, 2651, 2652, 2829, 2845, 2846, 2847 en 2848

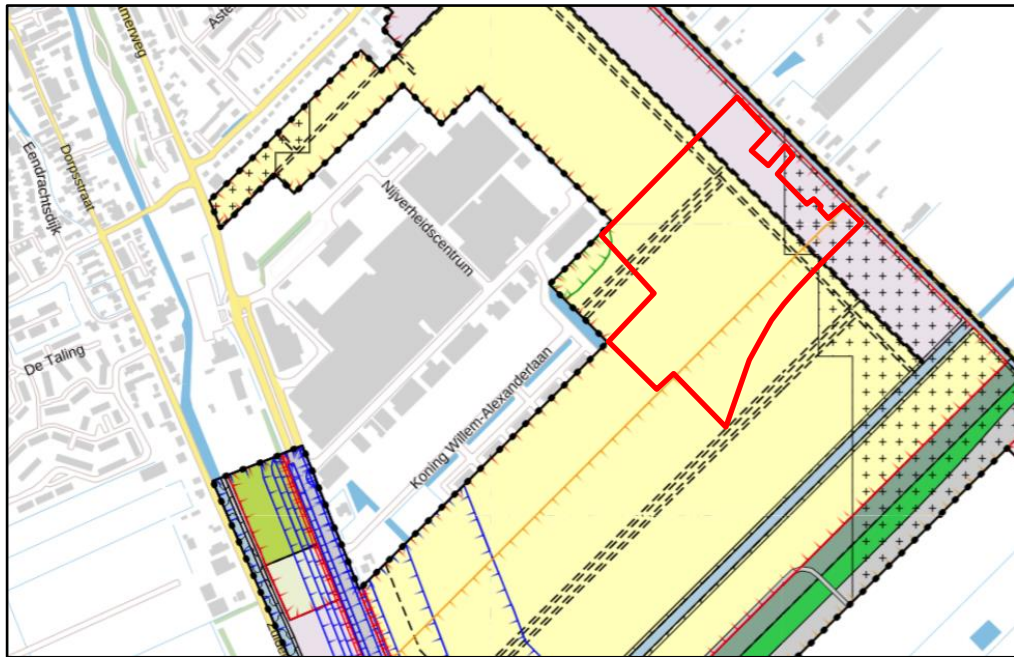


*Uitsnede luchtfoto omgeving plangebied. Het plangebied is indicatief gelegen binnen de rode contour. Bron: pdok.nl, 2021*

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

### *Toetsingskader*

Voor de gronden binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Zuidplas-West" zoals vastgesteld d.d. 16 juni 2009 door de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle. Dit plan is onherroepelijk geworden op 8 oktober 2011.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Zuidplas-West". Met rood is het plangebied omkaderd. Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) , 2019.*

De gronden hebben de bestemming 'Woongebied – Uit te werken 1' en 'Lintzone – Uit te werken'. In de oostelijk deel van het plangebied ligt een vlak met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in verband met de bescherming van de daar voorkomende archeologische waarden.

De bouwregels vermelden voor een woongebied een specifieke bouwaanduiding –zone B. In zone B worden bouwvolumes met voornamelijk grondgebonden woningen gerealiseerd, waarbij de woningdichtheid maximaal 25 woningen per hectare bedraagt. In de bestemmingsomschrijving voor de 'Lintzone - Uit te werken', roze gekleurd in bovenstaande uitsnede, worden woon-werk combinaties mogelijk gemaakt. Bovendien gelden voor het hele plangebied de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – verwerkelijking in de naaste toekomst'. De gebiedsaanduiding 'Geluidszone – weg' met beperkende regels voor de bouw van geluidsgevoelige objecten ligt over het zuidelijk deel van het plangebied. De bepalingen uit de Wet Geluidhinder dienen te worden gerespecteerd.

#### *Beoordeling*

Het vigerende bestemmingsplan "Zuidplas-West" stelt uitwerkingsvoorwaarden voor de bouw van nieuwe woningen. Voor de vaststelling van een uitwerkingsplan dient aangetoond te worden dat de stedenbouwkundige opzet aansluit bij de bestaande, reeds uitgewerkte of nog uit te werken aangrenzende gebieden en bij de identiteit en opbouw van de bestaande kern Zevenhuizen en bij de landschappelijke kenmerken van de omgeving. Voor de vaststelling dient een verkavelingsplan bekend te zijn waaruit duidelijkheid blijkt welke woningdifferentiatie gehanteerd wordt. Tevens dient de haalbaarheid van het plan te worden aangetoond aan de hand van de milieuonderzoeken.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende uitwerkingsplan een gevolg is van de nadere uitwerkingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan en een vervolg is op de fasen die al zijn vastgesteld. Mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het moederplan kan een uitwerkingsplan worden vastgesteld om de ontwikkeling van 277 woningen mogelijk te maken. Aan de specifieke uitwerkingsvoorwaarden wordt in hoofdstuk 4 getoetst.

#### **1.4 Beeldkwaliteitsplan**

In de uitwerkingsregels van bestemmingsplan “Zuidplas West” is in artikel 17.5.2 onder k opgenomen dat het college bij de uitwerking “de ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het gebied neerlegt in beeldkwaliteitsregels”. Het uitwerkingsplan voldoet aan het Masterplan dat het college op 4 februari 2014 voor Zevenhuizen - Zuid heeft vastgesteld. Bovendien wordt bij de vaststelling van onderhavig uitwerkingsplan tevens het “Beeldkwaliteitsplan Zevenhuizen-Zuid, fase 8” vastgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan wordt aan de hand van een aantal thema’s benoemd welke uitgangspunten (onder andere materiaalgebruik en kleurstelling) gelden bij de vormgeving van de woningen en openbare ruimte in het gebied. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting.

#### **1.5 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en nieuwe situatie het plangebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.



## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van het uitwerkingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven.

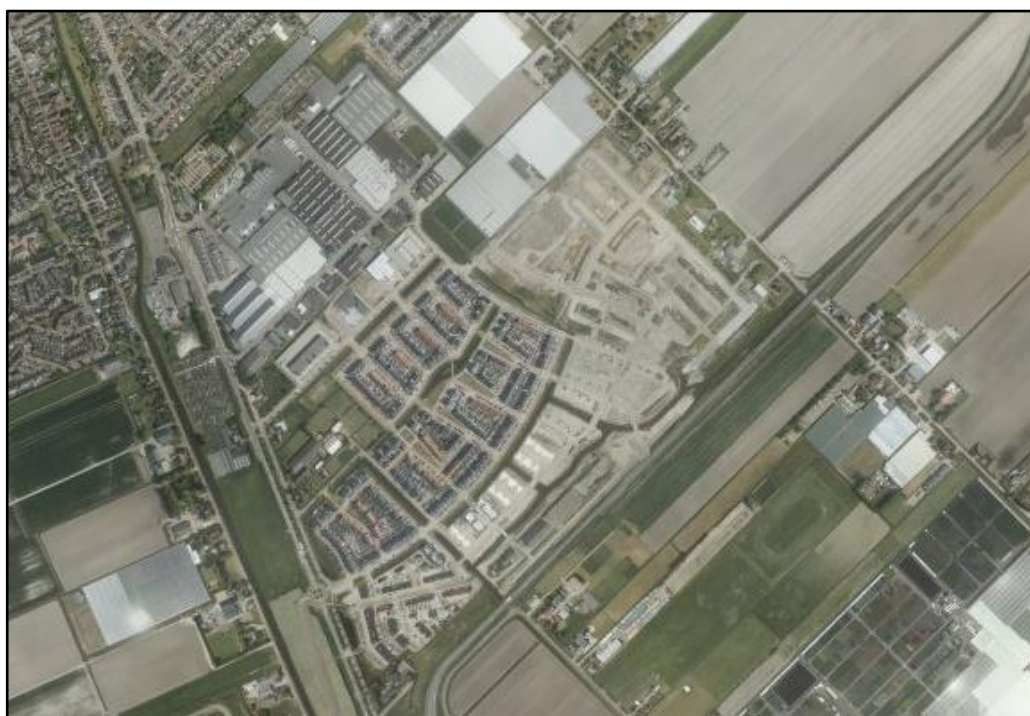
### 2.2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied van fase 8, met een oppervlakte van circa 11 ha., maakt onderdeel uit van de Zuidplaspolder. Deze is halverwege de 19<sup>e</sup> eeuw drooggelegd.



Topografische atlas, situatie plangebied 1976, 2001 en 2018

De polder was in agrarisch gebruik (weiland/akkerland) en er waren diverse watergangen aanwezig. In de jaren 50 en 60 van de 20<sup>e</sup> eeuw zijn diverse watergangen gedempt. De voormalige kassencomplexen zijn halverwege de jaren 90 van de 20e eeuw gebouwd. De kassencomplexen zijn recentelijk gesloopt. Momenteel is het grotendeels braakliggende grond maar de noordwestelijke gronden bevatten nog de kassen van een voormalig glastuinbouwbedrijf. Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling zullen deze geamoveerd worden.



Luchtfoto plangebied 2020. Bron: Streetsmart.cyclomedia.com, 2021

### **2.3 Beschrijving beoogde situatie plangebied**

Voor Zevenhuizen - Zuid is een Masterplan ontwikkeld (d.d. 28 januari 2014). Dit Masterplan is gebaseerd op het bestemmingsplan "Zuidplas West", van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle en is een verdere uitwerking van de "Stedenbouwkundige Nota van Uitgangspunten Zevenhuizen - Zuid" uit 2011.



*Masterplan Zevenhuizen Zuid. Bron: gemeente Zuidplas, 2014*

Fase 8 is een deelplan in de ontwikkeling van Zevenhuizen - Zuid. De totale ontwikkeling van Zevenhuizen - Zuid (ca. 1200 woningen) is te kenmerken als een dorpse uitbreiding van de kern Zevenhuizen. De omvang van het plangebied Zevenhuizen - Zuid vraagt een geleding om de dorpse schaal te bereiken. Die geleding wordt in de eerste plaats gemaakt door de landschappelijke en ruimtelijke structuur. In de structuur van de wijk worden verschillende landschappelijke (ruimtelijke) en bebouwingseenheden onderscheiden. Afhankelijk van de ligging van de woongebieden in de landschappelijke structuur wordt de beeldkwaliteit van de woningclusters nader bepaald. De verschillen in architectuur dragen dan bij aan de oriëntatie en verbinding met de "eigen" plek in de wijk.

#### *Ruimtelijke structuur*

Het plangebied is gelegen in de noordoostelijke hoek van Zevenhuizen - Zuid. In het masterplan van Zevenhuizen - Zuid zijn de hoofdlijnen van de nieuwe ruimtelijke structuren geschetst. In het Masterplan zijn een noord-zuid lopende groenzone aan de westzijde en de ontwateringsstructuur bepalend voor de structuur van fase 8. In het huidige ontwerp is gekozen voor een brede centrale groen/blauwe as. Deze as is natuurlijker vormgegeven dan de strakke lijnen van het Masterplan. Door de meer natuurlijke inrichting van het groen en het water wordt een aangener verbleijfsgebied gecreëerd. fase 8 voorziet in de bouw van 277 woningen. Het plan maakt verschillende woningtypes mogelijk zoals rijwoningen (waaronder woningen in de vorm van nultredenwoningen), appartementen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. De woningen worden zoveel als mogelijk levensloopbestendig uitgevoerd. Daarmee worden de woningen geschikt voor senioren. Door het toepassen van uiteenlopende woningcategorieën wordt het gewenste dorpse, gevarieerde beeld zowel ruimtelijk als sociaal versterkt.



In de noordwestelijke hoek wordt een basisschool en kinderopvang complex voorzien. Op deze locatie worden twee basisscholen en twee kinderopvangvoorzieningen gerealiseerd. Eén basisschool en één kinderopvangvoorziening worden gehuisvest in een permanent gebouw. De andere basisschool en kinderopvang worden gehuisvest in een tijdelijk gebouw dat van elders in Zevenhuizen verplaatst wordt naar de onderhavige locatie. Beide gebouwen zijn naar verwachting nodig tot aan 2027 waarin de piek in de behoefte wordt verwacht. Na 2027 wordt verwacht dat de behoefte afneemt waarna verloop van tijd de tijdelijke bebouwing verwijderd kan worden.

#### *Woningbehoefte*

Ten aanzien van het aantal te realiseren woningen binnen de bestemming 'Woongebied - Uit te werken 1' is in de regels van "Zuidplas-West" opgenomen dat binnen deze bestemming ten hoogste 1.200 woningen mogen worden gebouwd. De vraag die zich thans voordoet is hoeveel woningen nog kunnen worden gebouwd binnen het nog uit te werken deel van het plangebied van het bestemmingsplan "Zuidplas-West. Met de woningbouwaantallen van fase 8 komt het totaal aantal te realiseren woningen op circa 1.050 in de uit te werken bestemming 'Woongebied – uit te werken 1 (WG-U1)'. Dit past binnen de bestaande afspraken. Ook de verhouding tussen koop en huurwoningen en het percentage sociale huurwoningen en sociale koopwoningen past binnen de taakstelling voor Zevenhuizen - Zuid.



*Verkeersplan Zevenhuizen - Zuid, fase 8. Bron: Compositie 5 stedenbouw BV, 2021*

## **2.4 Ontsluiting**

De ontsluiting van Zevenhuizen - Zuid vindt plaats binnen het kader van de oorspronkelijke hoofdstructuren (Zuidplasweg, Knibbelweg en N219) en de nieuwe interne ontsluiting van het Koningskwartier. De provinciale weg N219 ontsluit het autoverkeer vanuit het gebied richting de A20 en de A12. De N219 is in 2010 in gebruik genomen. Fase 8 wordt in de wijk ontsloten door de Koning Willem-Alexanderlaan en



via de in ontwikkeling zijnde fase 7. Via de ontwikkeling van fase 7 wordt fase 8 ook ontsloten via de Van Oranje Nassaulaan. Zowel de Koning Willem-Alexanderlaan en de Van Oranje Nassaulaan sluiten aan op de Zuidplasweg. Het plangebied is in zijn geheel ingericht als 30km/h gebied. Via de buurtstraten van fase 8 of de ontsluitingsweg aan de zuidzijde van het park kan vervolgens fase 7 bereikt worden. Het plangebied zal voor het voet- en fietsverkeer daarnaast nog bereikbaar zijn vanaf de Knibbelweg. Hiervoor is één aansluiting aan de noordzijde van het plangebied voorzien. Deze ontsluiting kan niet gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer.

Het autoverkeer wordt zo snel mogelijk naar een van de binnenhoven geleid. Hier wordt het overgrote deel van de auto's geparkeerd. De woonstraten worden daarmee ontlast. Ook biedt deze vorm de mogelijkheid om een autovrije parkzone en groene hof te realiseren. Fietsroutes zijn in principe gecombineerd met de auto-ontsluiting.

## 2.5 Parkeren

### *Toetsingskader*

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

### *Beoordeling*

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. fase 8 voorziet in 199 grondgebonden woningen en 78 appartementen. Het plan maakt het mogelijk om verschillende woningtypes te ontwikkelen zoals rijtjeswoningen, appartementen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. De woningen worden zoveel als mogelijk levensloopbestendig uitgevoerd of aanpasbaar gemaakt. Daarmee worden de woningen extra geschikt en aantrekkelijk voor senioren.

Voor fase 8 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. Er wordt een aftrek van 0,3 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Op basis van tellingen in de inmiddels gerealiseerde woonbuurten van Zevenhuizen Zuid is gebleken dat hiermee kan worden volstaan. Daarbij wordt in fase 8 het parkeren voor het overgrote deel gemeenschappelijk georganiseerd, waardoor er meer mogelijkheden zijn voor het uitwisselen van parkeerplekken. Ook is de mogelijkheid van parkeren op eigen terrein verdisconteerd in de parkeerbalans. Voor de parkeerplaatsen op eigen terrein geldt dat deze niet één op één meetellen. Parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen niet altijd volledig benut worden. Soms hebben mensen grote auto's die meer ruimte in beslag nemen of het voorterrein wordt benut als tuin. De mate waarin de parkeerplaatsen

meetellen is opgenomen in bijlage 1. Op deze telprent is de parkeerbalans uitgewerkt. In bijlage 2 is een parkeerkundige onderbouwing van Goudappel Coffeng (juni 2019) opgenomen waarin inzichtelijk wordt gemaakt dat het toepassen van de aftrek van 0,3 parkeerplaatsen per woning verantwoord is en niet zal leiden tot parkeeroverlast.

<b>Zevenhuizen–Zuid, fase 8 Parkeerbalans</b>					
<b>Parkeerbehoefte</b>					
Woningtype		Aantal	Norm	Totaal nodig	Beschikbaar conform norm
Vrijstaand		23	2,3	52,9	
Halfvrijstaande woningen		36	2,2	79,2	
Nultredenwoningen (koop)		11	2,2	24,2	
Rijenwoning (koop)		129	2,0	258	
Appartementen (huur)		78	1,6	124,8	
<b>Totaal</b>		<b>277</b>		<b>539,1</b>	<b>540,7</b>

Het onderhavige ruimtelijke besluit voorziet in de realisatie van 277 woningen. Er worden volgens de parkeernormen 540,7 parkeerplaatsen gecreëerd. Uit bovenstaande tabel is af te leiden dat er voldoende ruimte wordt geboden aan parkeren in Zevenhuizen - Zuid fase 8.

Naast de woningbouw wordt ook voorzien in de realisatie van een complex voor basisscholen en kinderopvang in een aangrenzend plangebied. Voor de basisscholen en kinderopvangvoorzieningen is voorzien in totaal 45 parkeerplaatsen. Hiervan zijn 23 parkeerplaatsen benodigd voor de basisscholen en 22 voor de kinderopvangvoorzieningen. Naast deze 45 parkeerplaatsen zijn er nog 5 zogenoemde ‘kiss and ride’ plaatsen voorzien.

#### *Conclusie*

Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform bestemmingsplan “Parapluherziening parkeren” en de Beleidsnota parkeernormen van de gemeente Zuidplas.



## **3 BELEIDSKADER**

### **3.1 Inleiding**

Omdat in de toelichting van het vigerende moederplan “Zuidplas West” uitgebreid is ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden, wordt daarnaar in dit uitwerkingsplan korthedshalve verwezen. Na de vaststelling van het moederplan in 2009 zijn er wel enkele nieuwe beleidsstukken en visies in werking getreden waar de ontwikkeling aan getoetst moet worden. Er is in de tussentijd nieuw beleid geformuleerd. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de relevante beleidstukken.

### **3.2 Rijksbeleid**

Op 11 september is de Nationale Omgevingsvisie naar de 2e kamer gezonden ter vaststelling. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

#### *Beoordeling*

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid.

#### *Duurzame Verstedelijking*

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder') geïntroduceerd.

Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

#### *Beoordeling*

De onderhavige ontwikkeling is een nadere uitwerking van een ontwikkeling zoals vastgelegd in het bestemmingsplan "Zuidplas-West". In dit plan wordt de ontwikkeling van maximaal 1.200 woningen voorzien. 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. Met de realisatie van de woningen van het onderhavig bestemmingsplan komt het aantal woningen uit op 1.050 woningen uit. Een nadere toets aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet nodig.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### *Verordening Ruimte 2014*

##### *Toetsingskader*

Samen met de Visie Ruimte en Mobiliteit is de Verordening ruimte op 9 juli 2014 vastgesteld. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het grondgebied van de provincie, waar gemeenten zich aan moeten houden. Belangrijk in het provinciaal ruimtelijk beleid is het tegengaan van verstedelijking in het landelijk gebied. In de verordening is aangegeven dat regionale afstemming met betrekking tot wonen bij voorkeur via regionale woonvisies plaatsvindt.

Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet voldoen aan de in de verordening opgenomen voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Zo moet de ruimtelijke ontwikkeling passen binnen de aard en schaal van het gebied en voldoen aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

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.

#### *Beoordeling*

Dit uitwerkingsplan 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' en artikel 19 'Linten - Uit te werken' 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 behoefte. 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.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen is passend binnen de visie Ruimte en Mobiliteit

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurvisie Zuidplas 2030*

##### *Toetsingskader*

De Structuurvisie Zuidplas 2030 (vastgesteld 2012) is een kader voor de gebieds- en ruimtelijke opgaven die Zuidplas in de komende decennia wil realiseren. De gemeente Zuidplas wil een gemeente zijn van springlevende dorpen en buurtschappen, waar volop ruimte is voor ondernemerschap en daarnaast aantrekkelijke recreatiemogelijkheden heeft in een groene omgeving. Dit alles met een goede bereikbaarheid en oog voor milieu en duurzaamheid.



*Uitsnede kaartbeeld structuurvisie Zuidplas 2030. In rood is de globale ligging van fase 8 aangegeven. Hieraan is binnen de hoofdgroep Wonen en Voorzieningen de functie toekomstig dorp of buurtschap toegekend.*

#### *Beoordeling*

In de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Dorp of buurtschap toekomstig'. Het uitwerkingsplan borduurt voort op het gemeentelijk beleid, ook vastgelegd in de Structuurvisie Zuidplas 2030 van november 2012.

#### *Conclusie*

Het voornemen is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

#### *Woonvisie 2025*

##### *Toetsingskader*

De 'Woonvisie 2025 - Dorps wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst' is op 23 januari 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. In de woonvisie wordt een doorkijk naar het wonen in Zuidplas rond het jaar 2025 gegeven en is richtinggevend van karakter. De woonvisie is tevens het programmatische toetsingskader voor nieuwbouwlocaties. In de woonvisie wordt gekozen voor de volgende strategie:

- Sociale huursector op peil.
- Identiteit vasthouden.
- Langer thuis wonen.
- Duurzaam wonen en leven.
- Innovatieve woonvormen.

Om de visie te realiseren zijn de stappen verwoord in drie speerpunten:

1. Een divers en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen.
2. Duurzaam wonen.

### 3. Experimenten in wonen en ontmoeten.

Met het eerste speerpunt wordt de visie van een evenwichtige bevolkingsopbouw verwezenlijkt. De andere twee dragen bij aan het realiseren van dat divers en betaalbaar woningaanbod.

#### *Beoordeling*

Zuidplas bouwt volop nieuwe woningen om bij te dragen aan de woningbouwopgave in de Zuidvleugel. Uit onderzoek blijkt dat de vraag naar diverse woningtypen toeneemt. In de Woonvisie staan uitgangspunten voor de omvang van de diverse woon- en prijssegmenten die in Zuidplas nodig zijn. Deze uitgangspunten voor de woningvoorraad die in de Woonvisie staan, bieden houvast in de onderhandelingen over nieuwbouw met projectontwikkelaars en woningcorporaties.

In de woonvisie staat geen woningverdeling per dorp. Nieuwbouwtontwikkeling is maatwerk en daarom komen er randvoorwaarden voor elk nieuwbouwproject. Daarin wordt op basis van de locatie (het dorp), de marktomstandigheden en de grootte van het project aangegeven hoeveel woningen van welk type, prijsklasse, eigendomsverhoudingen (huur of koop) en kwaliteitsniveau gewenst zijn.

#### *Conclusie*

De gemeente Zuidplas is nauw betrokken bij de invulling van fase 8. Deze betrokkenheid zorgt ervoor dat de keuzes passen bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.





## 4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

*Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro*

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie en stikstofdepositie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 4.2 Bodem

*Toetsingskader*

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

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.

De Wet bodembescherming regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van het plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet altijd nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

#### *Beoordeling uit het historisch vooronderzoek*

Door Aveco de Bondt is een historisch vooronderzoek uitgevoerd. Het rapport met nummer 200132 van 16 december 2020 is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van de gebruikshistorie, de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken en de locatie-inspectie zijn enkele delen van de onderzoekslocatie verdacht op de aanwezigheid van lichte tot sterke verontreinigingen.

De locaties van de gedempte sloten zijn door de reeds uitgevoerde graafwerkzaamheden niet te achterhalen. Uit navraag bij de gemeente Zuidplas blijkt dat tijdens het bouwrijp maken van het terrein (o.a. de aanleg van bouwwegen) geen gebiedsvreemd dempingsmateriaal is aangetroffen. Onderzoek specifiek gericht op de kwaliteit van dempingsmateriaal is daarom niet noodzakelijk.

In de noordelijke hoek bevinden zich de resten van een tennisbaan (kadastraal perceel Zevenhuizen E 1090). Hieronder bevindt zich een puinverharding van onbekende herkomst. Geadviseerd wordt om in aanvulling op eerder bodemonderzoek nader onderzoek te verrichten inclusief asbestonderzoek ter plaatse van deze tennisbaan.

Van kadastraal perceel Zevenhuizen E 511 (Knibbelweg 24) is van zowel de locatie van het nog bestaande deel van het kassencomplex en de twee schuren als van de locatie van de reeds ontmantelde kas en de waterbassins geen bodemonderzoek bekend. Gezien het voormalig gebruik en de aanwezige betonverhardingen met onbekende fundering wordt geadviseerd om hier verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707 uit te voeren. Daarnaast zijn nog geen eindsituatieonderzoeken

ter plaatse van de voormalige activiteiten uitgevoerd. De voormalige locatie van de waterbassins wordt niet gezien als een verdachte locatie.

De voormalige kassencomplexen ter plaatse van Knibbelweg 28 (kadastraal perceel Zevenhuizen E 2829) zijn recent onderzocht. Hierbij zijn maximaal lichte verontreinigingen ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen, met uitzondering van het grondwater. In het grondwater zijn concentraties nikkel in het grondwater boven de interventiewaarde aangetoond. Deze concentraties zijn gerelateerd aan het voormalige landgebruik (kassen). Uit de resultaten van eerdere fases wordt verwacht dat de gehalten na beëindiging van de glastuinbouw geleidelijk zullen zakken. De gemeten gehalten vormen geen aanleiding tot de uitvoering van nader onderzoek en zijn geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging (ODMH, 2020). Dit perceel is derhalve voldoende onderzocht.

Ter plaatse van de overige gronden zijn geen bijzonderheden aangetroffen die kunnen duiden op ene potentiële bodemverontreiniging. Deze gronden worden hiermee als onverdacht beschouwd.

Het historisch bodemonderzoek is voorgelegd voor advies aan de Omgevingsdienst Midden-Holland. Het ODMH geeft aan dat in het kader van het bestemmingsplan de bodemkwaliteit voldoende onderzocht. Echter, als onderdeel van de omgevingsvergunningen voor het bouwen is aanvullend onderzoek wel nodig voor de volgende locaties:

- Eindsituatie bodemonderzoek Knibbelweg 24;
- Eindsituatie bodemonderzoek Knibbelweg 26;
- De locatie van de voormalige tennisbaan, aangetoond moet worden dat het aanwezige fundatiemateriaal niet asbesthoudend is;
- Onduidelijk is of er in de (voormalige) kassen asbesthoudend materiaal aanwezig is (geweest). Dit moet blijken uit de asbestinventarisatierapporten van de te slopen kassen en/of gesloopte kassen.

#### *Conclusie*

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de bodem voor een groot deel geschikt is voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit vormt daar geen onaanvaardbaar risico voor de gebruikers. Voor een paar locaties dient als onderdeel van de omgevingsvergunningsprocedure voor het bouwen nader onderzoek gedaan te worden naar de kwaliteit van de bodem.

### **4.3 Waterhuishouding**

#### *Toetsingskader*

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de

waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

#### *Waterschap Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard*

Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is waterbeheerder in het gebied tussen Rotterdam, Zoetermeer, Gouda en Schoonhoven. In het waterbeheerplan worden de ambities en doelen voor de periode 2016-2021 weergegeven. Het streven is het watersysteem zo goed mogelijk geschikt te houden voor alle functies. Daarnaast is er aandacht voor de aantrekkelijkheid van het woon- en leefgebied voor alle gebruikers.

De hoofddoelen van het beheer zijn:

- Waterveiligheid: beschermen van burgers en bedrijven tegen overstromingen middels stevige dijken.
- Watersysteem: het duurzaam en slim besturen, beheren en onderhouden van het samenhangende systeem van watergangen en kunstwerken. Een optimaal waterpeil, voldoende water van goede kwaliteit en goed onderhouden sloten, vaarten en plassen zijn hierbij van belang. Geanticipeerd dient te worden op klimaatverandering en bodemdaling en ruimtelijke ontwikkelingen. Op gebiedsniveau wordt samengewerkt met andere partijen aan integrale oplossingen voor de verschillende wateropgaven.
- Afvalwaterketen en emissies: efficiënt en gebruiken van afvalwaterzuiveringsinstallaties en transportsystemen ten behoeve van maatschappelijke winst in de vorm van energierugwinning en kostenbesparing. Met optimalisatie en innovatie van de zuiveringsprocessen wordt ingezet op duurzaamheid.
- Wegen: bijdragen aan een betrouwbaar netwerk binnen de regio Midden-Holland middels veilige, doelmatig onderhouden wegen.

#### *Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012*

De Verenigde Vergadering van het hoogheemraadschap heeft op 27 juni 2012 het Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012 vastgesteld. Dit beleid heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect van verhardingstoename is de versnelde afvoer van neerslag. Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorwaarden beschreven om de te verwachten effecten op het watersysteem te compenseren.

#### *Huidige watersysteem*

Het water in het plangebied wordt via hoofdwatgangen afgevoerd langs fase 4 en 5 waar het via een duiker onder de N219 het gebied verlaat richting gemaal Bierhoogte en tenslotte naar het Abraham Kroes gemaal. Het waterpeil in het plangebied is voor het overgrote deel circa 6,92 meter min NAP (zomerpeil). Het winterpeil is 7,12 min NAP.

#### *Nieuwe inrichting*

In 2014 is voor het gehele gebied 'Zevenhuizen - Zuid' een watervergunning afgegeven door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De

hoofdstructuur van de hoofdwatgangen en overige watgangen is destijds aangegeven in de kaart met tekeningnummer 0292-1203-VG-001. Hierbij is de totale benodigde bergingscapaciteit vanwege de ontwikkelingen binnen het gebied 'Zevenhuizen - Zuid' berekend. Vervolgens wordt er per fase in overleg met het hoogheemraadschap verantwoord hoe de waterhuishouding nader wordt gedetailleerd.

De afstemming met het hoogheemraadschap heeft ook voor fase 8 plaatsgevonden. Bij de nadere detaillering zijn in dit fase duidelijke wijzigingen aangebracht ten opzichte van het kaartbeeld uit de watervergunning van 2014. De wijzigingen zijn als gevolg van de verkaveling ontstaan.

#### *Maaiveldhoogte*

Bij de nieuwe inrichting wordt het maaiveld opgehoogd tot circa 5,20 min NAP. Dit is 20 cm hoger dan fase 4 en 5 om een geleidelijke overgang naar de Knibbelweg te verkrijgen. 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 min NAP voor het vloerpeil als standaardhoogte aangehouden. Dit peil is 20 cm hoger dan het peil dat gerelateerd is 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.

#### *Oppervlaktewater*

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 m<sup>3</sup>/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.

#### *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 watgangen 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 openbaar gebied een drainage riool worden aangelegd.

#### *Vuilwater*

Het vuilwater uit het gebied wordt afgevoerd middels een gescheiden riolering. Centraal in het gebied wordt een rioolgemaal gesticht. Zoveel mogelijk wordt met vrijvervalleidingen op het rioolgemaal geloosd. Aan de randen van het gebied zal de afvoer van vuilwater met behulp van minigemalen plaatsvinden. Het te stichten rioolgemaal loost

op het bestaande rioolgemaal Zevenhuizen die het vuilwater verder transporteert naar de A.W.Z.I. Kortenoord.

#### *Ecologische oevers*

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 gehouden 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 hoofdwatgang, 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.

#### *Beoordeling*

Het langgerekt gebied waar destijds in het moederplan Zuidplas-West de bestemming "Water" aan is toegekend ten behoeve van de aanleg van een hoofdwatgang is niet meer actueel. Als gevolg van aanpassing in de verkaveling is de hoofdwatgang parallel aan de N219 verplaatst in zuidoostelijke richting en wordt gerealiseerd in fase 7. Als gevolg van de verkaveling is de geplande hoofdwatgang evenwijdig aan de Knibbelweg gewijzigd in overig water.

### *Conclusie*

Voor het gehele plangebied Zevenhuizen - Zuid is door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) een watervergunning afgegeven. De aanpassingen die zijn doorgevoerd in overleg met het hoogheemraadschap passen binnen de in de vergunning gemaakte afspraken. Het HHSK zal conform het gestelde in artikel 3.1.1. van het Bro, de mogelijkheid krijgen om te reageren op onderhavig uitwerkingsplan.

## **4.4 Archeologie en cultuurhistorie**

### *Toetsingskader*

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. Het meest recente archeologiebeleid van de gemeente Zuidplas is vastgelegd in de in juni 2017 opgestelde nota "Actualisatie archeologische beleidskaart gemeente Zuidplas". Dit beleid is vervolgens verankerd in het bestemmingsplan "Parapluherziening Archeologie", vastgesteld op 6 maart 2018.

### *Beoordeling*

Op basis van het bestemmingsplan "Parapluherziening Archeologie" is binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' gelegen. Er geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en een verstoringsdiepte van meer dan 3 meter of bij plaatsing waarvoor heiwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Naar verwachting zal met het planvoornemen sprake zijn van overschrijding van deze waarden. In dat geval is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voorgesteld wordt om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen middels het overnemen van de archeologische dubbelbestemming. Ten tijde van de uitvoer van de relevante grondroerende werkzaamheden dient nader archeologisch onderzoek plaats te hebben gevonden.

Binnen het plangebied Zevenhuizen - Zuid fase 8 zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Ook worden er geen archeologische resten vanaf de Middeleeuwen meer verwacht. Het plangebied is in de afgelopen tientallen jaren gebruikt voor de glastuinbouw en de grond is meermaals geroerd. Dit houdt in dat het oude (middeleeuwse) veenlandschap geheel verdwenen is, dus inclusief eventuele archeologische waarden uit de Middeleeuwen. Na de inpoldering geven historische kaarten geen locaties meer van historische bewoning.

### *Conclusie*

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' uit het vigerende bestemmingsplan "Parapluherziening Archeologie" wordt overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Bij een verstoring met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en



bodemingrepen (inclusief heien) dieper dan 3 m is archeologisch onderzoek noodzakelijk, tenzij aangetoond kan worden dat het afwijken hiervan op basis van het bestemmingsplan "Parapluherziening Archeologie" mogelijk is.

Ook als archeologisch onderzoek niet verplicht is, kunnen toch nog archeologische resten aanwezig zijn. Mocht blijken bij uitvoer dat deze aanwezig zijn, 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 paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

#### **4.5 Ecologie en Stikstofdepositie**

##### *Toetsingskader*

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

##### **Soortenbescherming**

##### *Toetsingskader*

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. De quickscan flora en fauna is de eerste stap in het proces om de haalbaarheid van het plan op het gebied van flora en fauna te onderzoeken. Onderdeel van een quickscan is een literatuurstudie en een eenmalig veldbezoek.

### *Beoordeling op basis van de QuickScan flora & fauna*

Door Primum is een Quickscan soortenbescherming uitgevoerd. Doel van dit onderzoek veldverkenning is om een indruk te krijgen van het aanwezige habitat en de geschiktheid ervan te beoordelen voor mogelijk voorkomende beschermde soorten. Het betreffende onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder wordt kort ingegaan op de resultaten van de Quickscan. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Uit het onderzoek is gebleken dat voor een aantal soorten niet uitgesloten kan worden dat het plangebied geen geschikt habitat kan vormen. Het gaat hierbij om de volgende soorten:

#### *Vleermuizen*

De in het plangebied aanwezige en te slopen bebouwing is mogelijk geschikt als zomer- of paarverblijf voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. De feitelijke situatie in het plangebied is inmiddels gewijzigd waardoor een nader onderzoek niet langer zinvol is.

#### *Rugstreepad*

Op basis van de verspreidingsgegevens en de aanwezigheid van ondiepe poelen en geschikt landhabitat is de aanwezigheid van rugstreepad binnen het plangebied niet uitgesloten. Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van rugstreepad dient het effect van de voorgenomen ingreep inzichtelijk te maken. Door Altena Ecologie is in juni 2021 het nader onderzoek naar de rugstreepad uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd. Voor de volledige onderbouwing wordt kortheidshalve verwezen naar de bijlage. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

- In het plangebied is geen landhabitat en/of voortplantingswater van rugstreepad aanwezig;
- Het ontwikkeling van het plangebied heeft geen negatieve effecten op landhabitat en/of voortplantingswater van rugstreepad;
- Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is geen ontheffing noodzakelijk;
- Aanbevolen wordt het gebied gedurende de werkzaamheden ongeschikt te houden voor rugstreepad door maatregelen te treffen. Dit om vestiging van de soort gedurende de werkzaamheden te voorkomen. Maatregelen dienen te worden afgestemd met een ter zake kundige.

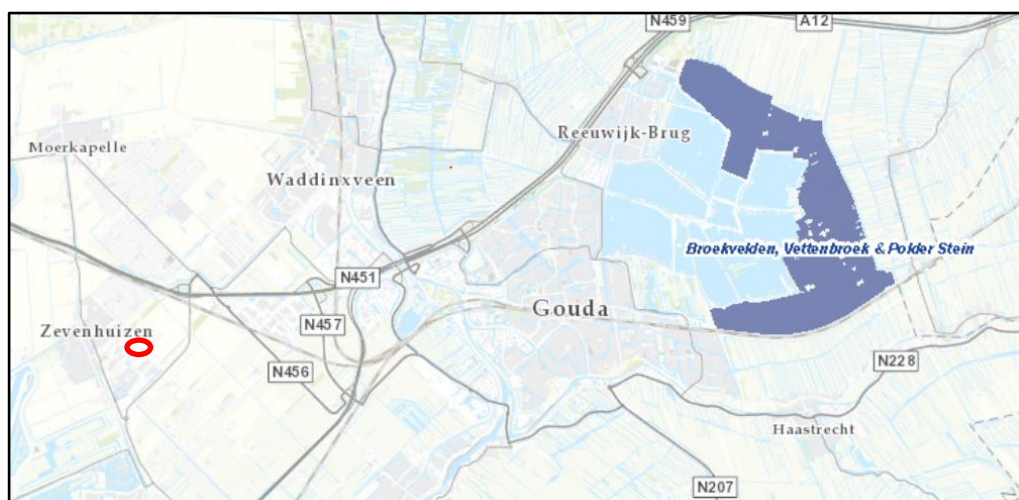
#### *Conclusie*

De feitelijke situatie in het veld maakt een aanvullend onderzoek naar vleermuizen niet zinvol. Het overige uitgevoerde ecologisch onderzoek geeft aan dat het plan voldoet aan de vereisten ten aanzien van soortenbescherming.

## **Gebiedsbescherming**

### *Toetsingskader*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Vogelrichtlijn- en habitatgebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' op een afstand van circa 10 kilometer. Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.



*Uitsnede Natura 2000 kaart Zuid Holland met fase 8 indicatief in de rode contour*

De afstand tot het meest nabij gelegen deel van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) bedraagt ook ongeveer 750 meter. Het betreft de ecologische verbindingszone watergang 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 4,7 kilometer.

### *Beoordeling*

In het kader van gebiedsbescherming is gekeken of de toekomstige ontwikkelingen leiden tot negatieve effecten op natuurgebieden beschermd middels de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daar het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied of een beschermd natuurmonument, is van directe schade geen sprake. Gezien de lokale aard van de ingreep worden effecten op beschermde natuurgebieden uitgesloten.

## **Stikstof**

### *Toetsingskader*

Het plangebied is gelegen op circa 10 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein'. Dit betreft een gebied dat beschermd is krachtens Europese regelgeving. De bescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming). Aangetoond dient te worden dat met zekerheid geen significant negatieve effecten op dit gebied optreden als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Alleen indien geen sprake is van een significant negatief effect kan een project doorgang vinden. Voor een groot aantal potentiële effecten kan

worden beredeneerd dat geen sprake is van een significant negatief effect. Voor het aspect stikstofdepositie kan dit echter niet op voorhand worden gesteld. Derhalve dient aan de hand van een berekening met het programma AERIUS de exacte mate van stikstofdepositie te worden bepaald.

#### *Beoordeling*

De exacte mate van stikstof dient voor een bouwplan zowel bepaald te worden voor de gebruiksfase als de aanlegfase. Voor beide fases is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd. Het rapport daarvan is als bijlage 7 opgenomen bij deze toelichting.

#### *Conclusie*

Zowel tijdens de aanlegfase als tijdens de gebruiksfase zijn de berekende stikstofemissies niet zodanig dat er significante negatieve effecten optreden op Natura 2000-gebieden.

## **4.6 Wegverkeerslawaai**

### *Toetsingskader*

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

In het kader van het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de uitwendige scheidingsconstructie van een nieuwe woning. Op grond van artikel 3.2 geldt een minimale karakteristieke geluidwering van 20 dB voor een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied. Daarnaast is in artikel 3.3 lid 1 bepaald dat de karakteristieke geluidwering niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de in een hogere waardenbesluit opgenomen waarde voor het wegverkeerslawaai en 33 dB bij weglawaai.

### *Beoordeling*

De in dit uitwerkingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Het toetsen van de voorgenomen ontwikkeling aan wegverkeers- en railverkeerslawaai is relevant. Aan de hand van de rekenresultaten kan vastgesteld worden wat de kwaliteit is van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de onderzoekslocatie. De berekening is uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Voor het akoestisch onderzoek met de rekenresultaten wordt verwezen naar bijlage 5.

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Knibbelweg en het Nijverheidscentrum de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 46 dB en 33 dB als gevolg van respectievelijk de Knibbelweg en het Nijverheidscentrum. Het aanvragen van hogere grenswaarden is derhalve niet aan de orde. Het onderzoeken van geluidreducerende maatregelen is hierdoor eveneens niet noodzakelijk.

In onderhavige situatie is het vaststellen van hogere grenswaarden niet aan de orde, waardoor op grond van het Bouwbesluit, behoudens de minimale isolatie van 20 dB, geen aanvullende eis wordt gesteld aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de gevoelige objecten binnen het plangebied een geluidbelasting wordt berekend die varieert van 23 - 51 dB (excl. art. 110g Wgh), wat op grond van tabel 3.1 is te kwalificeren als een goed tot redelijk woon- en leefklimaat. Hiermee is ter plaatse van de geluidgevoelige objecten sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## **4.7 Bedrijven en milieuzonering**

### *Toetsingskader*

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen). De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied.

### *Beoordeling*

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 in vorige fase geïnventariseerd 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. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als rustige woonwijk. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een milieubelastende functie moet beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor omliggende gevoelige functies (zoals woningen).

Aan de Knibbelweg 20b is een bloemenkwekerij gevestigd, ten noordwesten van het plangebied. Deze vallen in de VNG brochure onder categorie 2 en hebben een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen het perceel waarop dit bedrijf gevestigd is en de woonbestemmingen in fase 8 bedraagt circa 75 meter.

In het noordwesten ligt het bedrijventerrein Nijverheidscentrum. Op dit bedrijventerrein mogen maximaal milieucategorie 3.1 bedrijven zich vestigen. De richtlijnafstand tussen dergelijke bedrijven en gevoelige functies dient tenminste 50 meter te bedragen in welk geval er voldoende afstand is en er verder geen nader onderzoek nodig is. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is reeds rekening gehouden met de ontwikkeling van het plan Zevenhuizen-Zuid of Koningskwartier zoals het ook wel bekend staat. In dit kader is door de omgevingsdienst Midden Holland (ODMH) een geluidbeheerplan opgesteld voor het bedrijventerrein. In dit plan is voor de gevoelige functies in het plangebied een cumulatieve norm gehanteerd van 50dB(A) etmaalwaarde gehanteerd. De omgevingsvergunningen dan wel de gedane meldingen Activiteitenbesluit van de bedrijven zijn aan deze norm getoetst. De maximale geculumineerde etmaalwaarde van 50 dB(A) is als een maatwerkvoorschrift in de vergunningverlening vastgelegd.

De ODMH heeft verder de relevante verleende vergunningen gecontroleerd op andere effecten zoals geur, stof en gevaar en deze levert belemmeringen op voor de te realiseren woningen of scholen.

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

De beoogde basisschool is naast een milieugevoelig object ook een milieubelastende activiteit. Het geluid van met name een spelende kinderen kan voor geluidsoverlast zorgen bij woningen. De VNG-brochure geeft een richtlijn afstand van 30 meter. Binnen deze afstand zijn woningen geprojecteerd. Hiervoor is door Wematech een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat overdag sprake van een goed akoestisch milieu. Alleen de piekbelastingen van komende verkeer in de vroege ochtend (nachtperiode) is er sprake van een te hoge geluidsbelasting op het appartementengebouw. Het appartementengebouw is een nieuw gebouw waardoor uitgegaan mag worden van een gevelwering van 20 dB. Hierdoor voldoet de geluidbelasting in de woningen aan het Bouwbesluit die geen hogere geluidsniveau acceptabel vindt dan 33 dB. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven en belemmert hun niet in de bedrijfsvoering. Andersom vormen de niet-woonfuncties in en om het plangebied geen belemmering voor de geprojecteerde woningbouw.

## **4.8 Externe veiligheid**

### *Toetsingskader*

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.

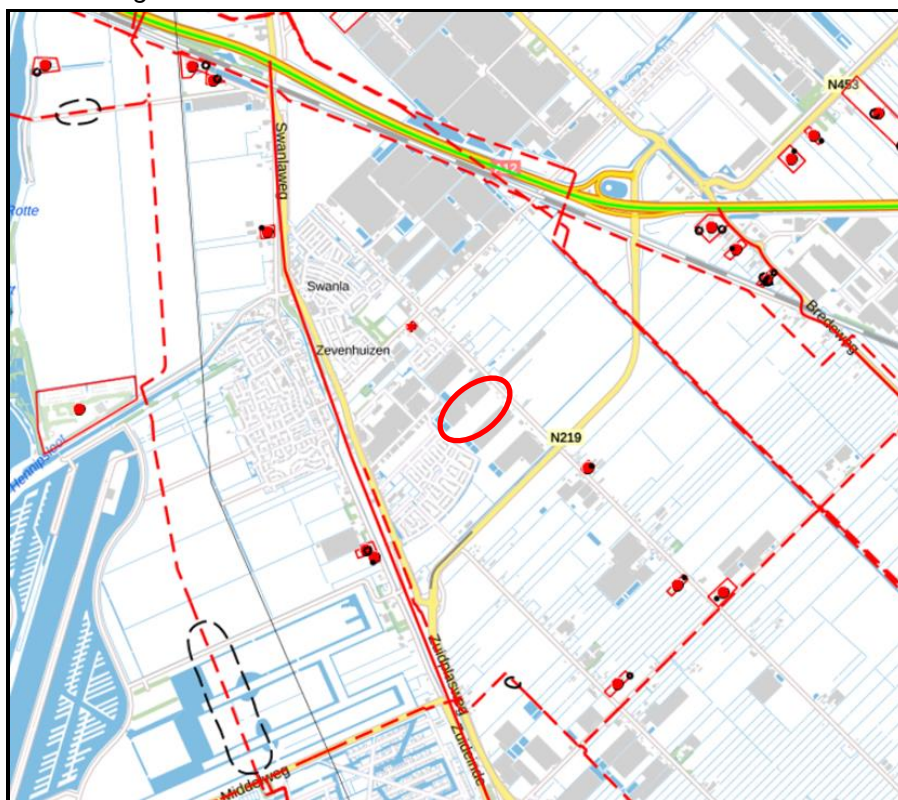
### *Plaatsgebonden risico (PR)*

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.

## Beoordeling



Uitsnede Risicokaart met indicatief fase 8 binnen de rode contour.

## Inrichtingen en externe veiligheid

### Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

### Beoordeling

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 m<sup>3</sup> gelegen. Deze propaantanks zijn op dermate grote afstand gelegen dat het geen beperkingen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect inrichtingen geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.



### *Transport en externe veiligheid*

#### *Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar.

#### *Beoordeling*

Uit het Bevt volgt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan basisnetafstanden volgend uit het Bevt in acht moeten worden genomen ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten en daarmee rekening wordt gehouden bij nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten. Ten zuidoosten van het plangebied is op circa 350 meter de N219 gelegen (zie afbeelding). Op grotere afstand (1.100 meter) ten noordoosten 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.

Het plangebied is niet binnen het invloedsgebied 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. Dit is voor de ontwikkeling van fase 8 niet aan de orde daar de afstand circa 350 meter bedraagt.

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

#### *Conclusie*

Concluderend vormt het aspect transport geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

### *Buisleidingen en externe veiligheid*

#### *Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante

buisleidingen. Binnen de PR  $10^{-6}$  risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de  $10^{-6}$  contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

#### *Beoordeling*

Uit het Bevb volgt dat bij de vaststelling van een uitwerkingssplan basisnetafstanden volgend uit het Bevb in acht moeten worden genomen ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten en daarmee rekening wordt gehouden bij nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten. Aan de westzijde van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding gelegen. Het plangebied is buiten het invloedsgebied van de leiding gelegen. Deze gasleiding vormt dan ook geen belemmering voor het plangebied.

#### *Conclusie*

Concluderend vormt het aspect buisleidingen geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen of buisleidingen gelegen, die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen voor het plangebied.

## **4.9 Luchtkwaliteit**

### *Toetsingskader*

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ), fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ), benzeen ( $\text{C}_6\text{H}_6$ ), zwaveldioxide ( $\text{SO}_2$ ), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor  $\text{PM}_{10}$  geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Het 24-uursgemiddelde van  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor  $\text{NO}_2$  geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Het 24-uursgemiddelde van  $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$  mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

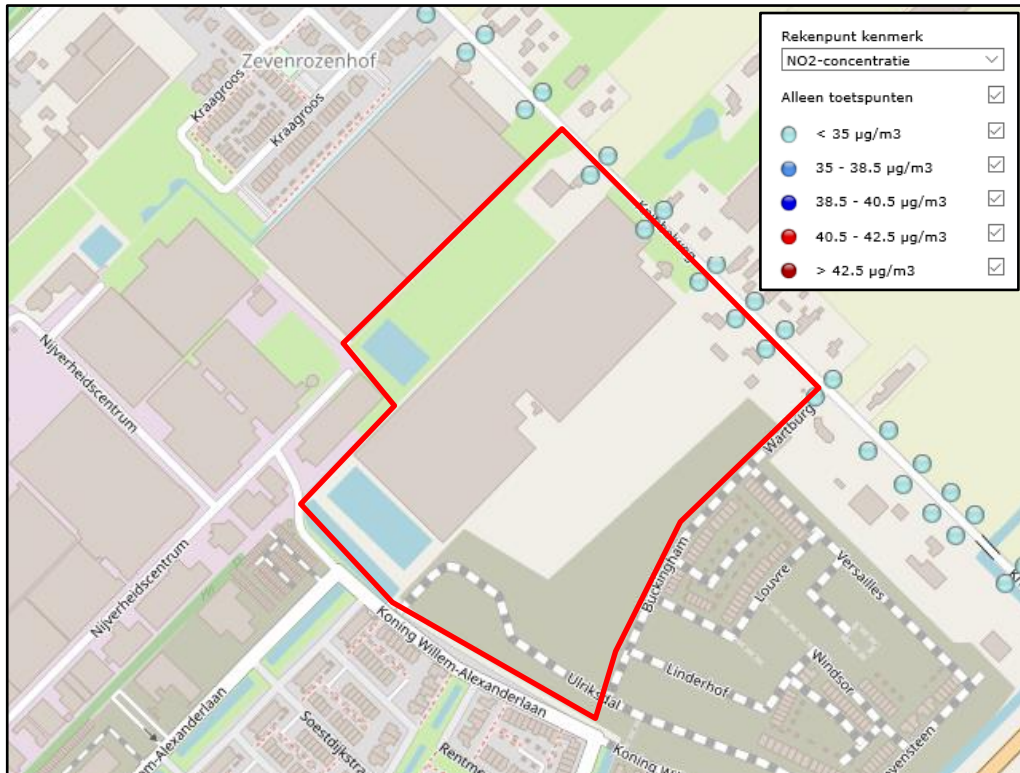
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>.

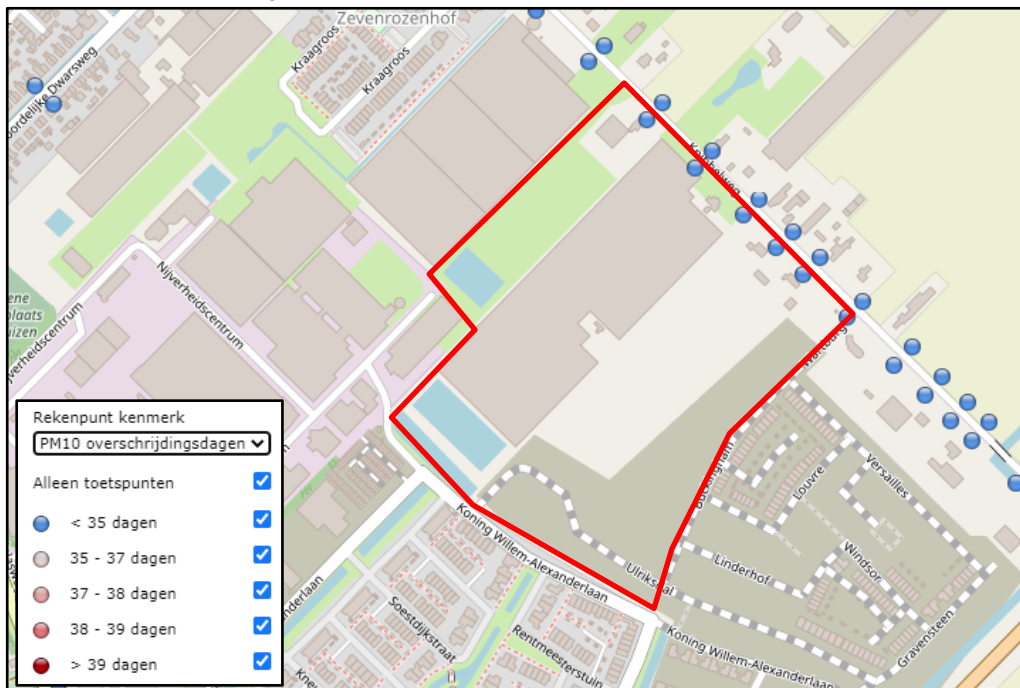
#### *Beoordeling*

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.

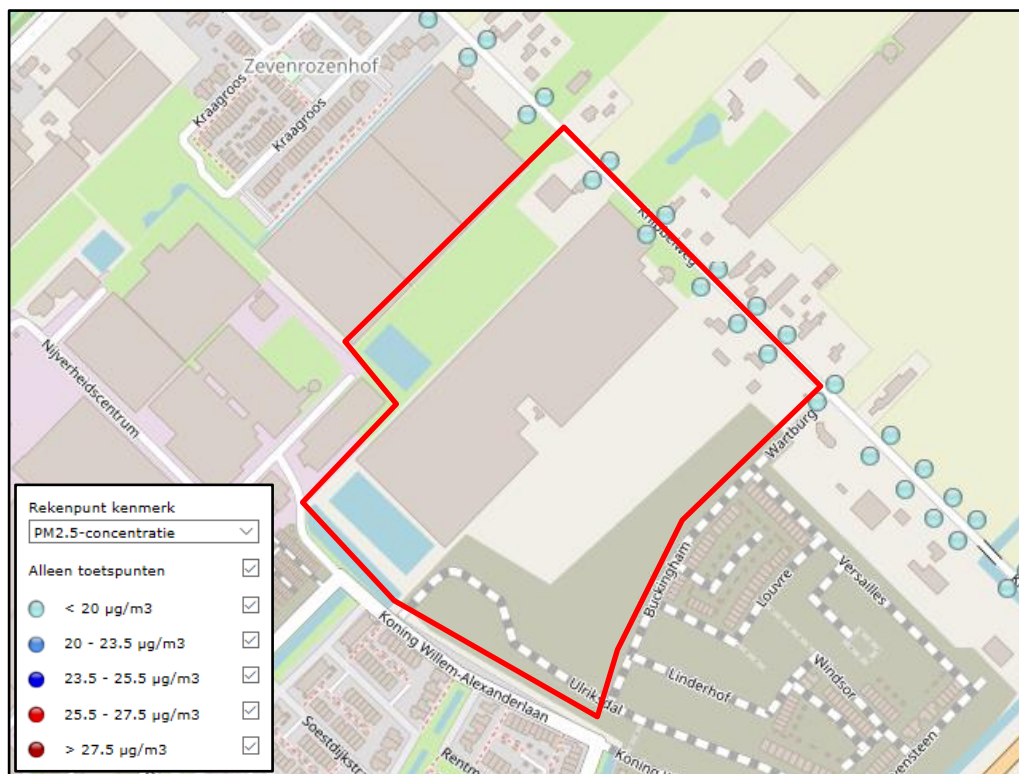
Om een indruk van de concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> te geven is gekeken naar de berekeningen van de Monitoringstool 2020. Dit ter toetsing of voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat voor de voorgenomen ontwikkeling.



NO<sub>2</sub> concentraties in 2020 langs de Knibbelweg. Plangebied bij benadering aangeduid in rood (Bron [www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl))



PM<sub>10</sub> concentraties in 2020 langs de Knibbelweg. Plangebied bij benadering aangeduid in rood (Bron [www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl))



*PM<sub>2.5</sub> concentraties in 2020 langs de Knibbelweg. Plangebied bij benadering aangeduid in rood (Bron [www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl))*

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1.500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

#### *Conclusie*

Concluderend vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

#### 4.10 Kabels en leidingen

##### *Toetsingskader*

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer<sup>1</sup>:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken<sup>2</sup>.

##### *Beoordeling*

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

##### *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

#### 4.11 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

##### *Toetsingskader*

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

---

<sup>1</sup> 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

<sup>2</sup> Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

### *Onderzoek*

Voor de vaststelling van het 'moederplan' 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.

### *Conclusie*

Zoals beschreven is er bij onderhavig project geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r..





## 5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

### 5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het uitwerkingsplan is vertaald.

De uitwerkingsopdracht en het kader waarbinnen de uitwerking dient plaats te vinden, zijn gegeven in de regels van de bestemmingsplannen “Zuidplas West” en “Zevenhuizen - Zuid, fase 4”. De regels van deze bestemmingsplannen zijn ook van toepassing op het onderhavige uitwerkingsplan. Daarbij zijn diverse artikelen opgesteld: ‘Groen’, ‘Verkeer – Wegverkeer 3’, ‘Water’ en ‘Wonen’. In deze artikelen is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. De artikelen komen inhoudelijk grotendeels overeen met de gelijknamige of gerelateerde artikelen uit het moederplan. Niettemin is de redactie van enkele artikelen, onder meer op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), enigszins gewijzigd. Voor de bestemming ‘Maatschappelijk’ is een nieuwe bestemming conform de systematiek van de genoemde plannen opgesteld.

### 5.2 Opbouw van de regels

Het uitwerkingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het plan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### 5.3 Inleidende regels

#### **'Van toepassing verklaring**

Artikel 1 regelt dat alle algemene bepalingen uit het moederplan, ook van toepassing zijn op dit uitwerkingsplan. Het gaat bijvoorbeeld om de begrippen, de wijze van meten en berekenen, de algemene wijzigings-, en procedureregels, toetsingskaders en het overgangsrecht. Daarbij is bepaald dat deze artikelen van toepassing zijn voor zover in dit uitwerkingsplan niet anders is bepaald.

#### **'Aanvullende begrippen'**

Aanvullend op de begrippen uit het moederplan zijn in artikel 2, enkele aanvullende begrippen verklaard. Met het begrip "peil" wordt het vloerpeil van de nieuwe woningen bedoeld. Het begrip bijbehorend bouwwerk (voorkomend uit het Besluit omgevingsrecht; Bor) is het overkoepelende begrip voor aan-/uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en woninguitbreidingen.

### 5.4 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk 'Bestemmingsregels' (hoofdstuk 2 van de regels) komen de volgende artikelen voor. De opbouw van de bestemmingen is vrijwel identiek aan de opbouw van de bestemmingen in de moederplannen. Daarbij zijn alleen de bestemmingen die in dit uitwerkingsgebied voorkomen, opnieuw opgenomen in dit uitwerkingsplan. Er zijn slechts ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd.

#### **'Groen'**

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de groengebieden en bermen in het plangebied. Binnen de groenbestemming gelden slechts beperkte bouwmogelijkheden. Binnen deze bestemming zijn tevens speel- en parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden toegestaan.

#### **'Verkeer – Wegverkeer 3'**

De woonstraten in het plangebied hebben de specifieke verkeersbestemming 'Verkeer – Wegverkeer 3' 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 bermen 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 en onder inachtneming van specifieke bouwaanduidingen. 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 grondgebonden woningen bedragen 7 respectievelijk 12 meter. De goot- en bouwhoogte voor gestapelde woningen bedraagt 12 meter respectievelijk 16 meter. 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 uitwerkingsplan. De grondgebonden woningen dienen verder voorzien worden van een schuin dak. Uitzondering hierop zijn de woningen in de lintzone langs de Knibbelweg waar ook een plat dak is toegestaan. 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 in het bestemmingsplan "Zuidplas – West".

#### **'Waarde – Archeologie – 3' (dubbelbestemming)**

Ter bescherming van de mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3' opgenomen. Bij een verstoring met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en bodemingrepen (inclusief heien) dieper dan 3 m is archeologisch onderzoek noodzakelijk tenzij door de archeologisch adviseur van de Omgevingsdienst Midden-Holland schriftelijk is geconstateerd, dat de bescherming van archeologische waarden reeds in het kader van eerder uitgevoerde onderzoeken voldoende is geborgd

### **5.5 Hoofdstuk 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 bouwwerken en 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.

## **5.6 Hoofdstuk 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 uitwerkingsplan.

## **6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

### **6.2 Exploitatieplan en kostenverhaal**

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 fase sluiten deze partijen een deellovenkomst, 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.



## **7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Voorbereidingsfase**

#### **Inspraak**

De gemeente kan op basis van haar gemeentelijke inspraakverordening beslissen een bestemmingsplan voor inspraak vrij te geven. Het voorliggende uitwerkingsplan betreft een uitwerking van de geldende bestemmingsplannen “Zuidplas West”. Inspraak heeft in het kader van dat plan reeds plaatsgevonden. Bovendien is in de procedure van dit uitwerkingsplan bij de ontwerpfase 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. De resultaten van het vooroverleg zullen te zijner tijd verwerkt worden in het uitwerkingsplan

### **7.2 Zienswijzen**

De vaststellingsprocedure van het uitwerkingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan heeft in dit kader vanaf 13 mei voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is behandeld in de Nota van beantwoording zienswijzen en Nota van wijzigingen. Deze nota is als bijlage 10 opgenomen bij deze toelichting.

