



gemeente
Zuidplas

Uitwerkingsplan Middelweg Ten Zuiden Van 1b, Moerkapelle

Vastgesteld



Middelweg ten zuiden van 1b, Moerkapelle

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	9
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	9
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	10
3.1 Nieuwe situatie	10
3.2 Verkeer en parkeren	12
Hoofdstuk 4 Beleidskader	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.2 Provinciaal beleid	15
4.3 Regionaal beleid	21
4.4 Gemeentelijk beleid	24
4.5 Conclusie	27
Hoofdstuk 5 Milieu en omgevingsaspecten	29
5.1 Milieu	29
5.2 Waterparagraaf	37
5.3 Waterhuishouding	38
5.4 Archeologie en cultuurhistorie	39
5.5 Flora en fauna	43
5.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	45
Hoofdstuk 6 Juridische opzet	46
6.1 Algemeen	46
6.2 Verbeelding	46
6.3 Regels	46
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	49
7.1 Financiële haalbaarheid	49
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
8.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	50
8.2 Zienswijzen	50
Regels	51
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	52
Artikel 1 Begrippen	52
Artikel 2 Wijze van meten	57
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	58
Artikel 3 Tuin	58
Artikel 4 Water	59
Artikel 5 Wonen	60

Hoofdstuk 3	Algemene regels	63
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 7	Algemene bouwregels	64
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	66
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	67
Artikel 10	Overige regels	69
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	70
Artikel 11	Overgangsrecht	70
Artikel 12	Slotregel	71

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Ecologisch onderzoek

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Linten en Kwaliteitszone Ringvaart

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle heeft op 16 juni 2009 het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is onder andere de basis gelegd voor woningbouw in Moerkapelle-Oost. Om in de derde fase ten westen van de Middelweg woningen te realiseren heeft de gemeente kassen aangekocht van een glastuinbouwbedrijf aan de Middelweg 1b. De lintzone is buiten deze grondtransactie gehouden. De eigenaar heeft het voornemen om na sloop van de bedrijfsloods hier twee vrijstaande woningen te realiseren overeenkomstig de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is dit uitwerkingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Middelweg ten oosten van de in aanbouw zijnde woonwijk in Moerkapelle-Oost, ook wel bekend onder de naam 'De Jonge Veenen'. Aan weerszijden van het plangebied staan vrijstaande woningen. Ten westen van het plangebied staan nog kassen, welke worden gesloopt ten behoeve van woningbouw. In oostelijke richting ligt de Middelweg met aansluitend het agrarisch buitengebied. Een situatietekening is opgenomen in figuur 1.



Figuur 1: Situering plangebied (rood gestippelde omliggende rechthoek) en omgeving.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak ABRvS
"Zuidplas Noord"	16 juni 2009	10 augustus 2011
"Parapluherziening Archeologie"	6 maart 2018	n.v.t.
"Parapluherziening Parkeren"	24 april 2018	n.v.t.

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' bestemd voor 'Woongebied – Uit te werken 1' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - lintzone'. Op grond hiervan zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan uit te werken ten behoeve van nieuwbouw van woningen. Bij uitwerking van de stedenbouwkundige opzet dient te worden aangesloten bij de bestaande, reeds uitgewerkte of nog uit te werken aangrenzende gebieden. Uitgangspunt vormt een aansluiting bij de identiteit en opbouw van het bestaande dorp en de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. De uitspraak van de Raad van State heeft geen betrekking gehad op onderhavig plangebied.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Zuidplas Noord (planlocatie blauw omlijnd).

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit uitwerkingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 5 omvat de milieuaspecten en de waterparagraaf. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 7 is gewijd aan de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 8 wordt tenslotte ingegaan op de uitkomsten van de gehouden inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.



Luchtfoto plangebied en omgeving (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

2.1.1 Bestaande situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van polder De Wilde Veenen ten oosten van de kern Moerkapelle. De uitbreidingslocatie De Jonge Veenen ligt tussen de bestaande kern, het lint van de Middelweg en de dijk van de Oranjestraat. De polder wordt gekenmerkt door weids bouwland, grasland, een sportpark, een in aanbouw zijnde woonwijk, kassen en lintbebouwing. Verderop in noordelijke richting ligt het Bentwoud. De Middelweg is een doodlopende weg voor gemotoriseerd verkeer naar dit bosgebied. De weg kenmerkt zich door lintbebouwing enerzijds en agrarische onbebouwde gronden met agrarische bedrijvigheid aan weerszijden anderzijds. Het perceel was in gebruik als glastuinbouwbedrijf. De kassen zijn na verkoop inmiddels gesloopt in verband met uitbreiding van de in aanbouw zijnde woonwijk De Jonge Veenen.

Woningbouw 'De Jonge Veenen' vanaf Sportweg.



De al gesloopte kassen achter plangebied.



Akkerbouwgrond ten oosten van plangebied.



Middelweg 1a en op achtergrond nummer 1b.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

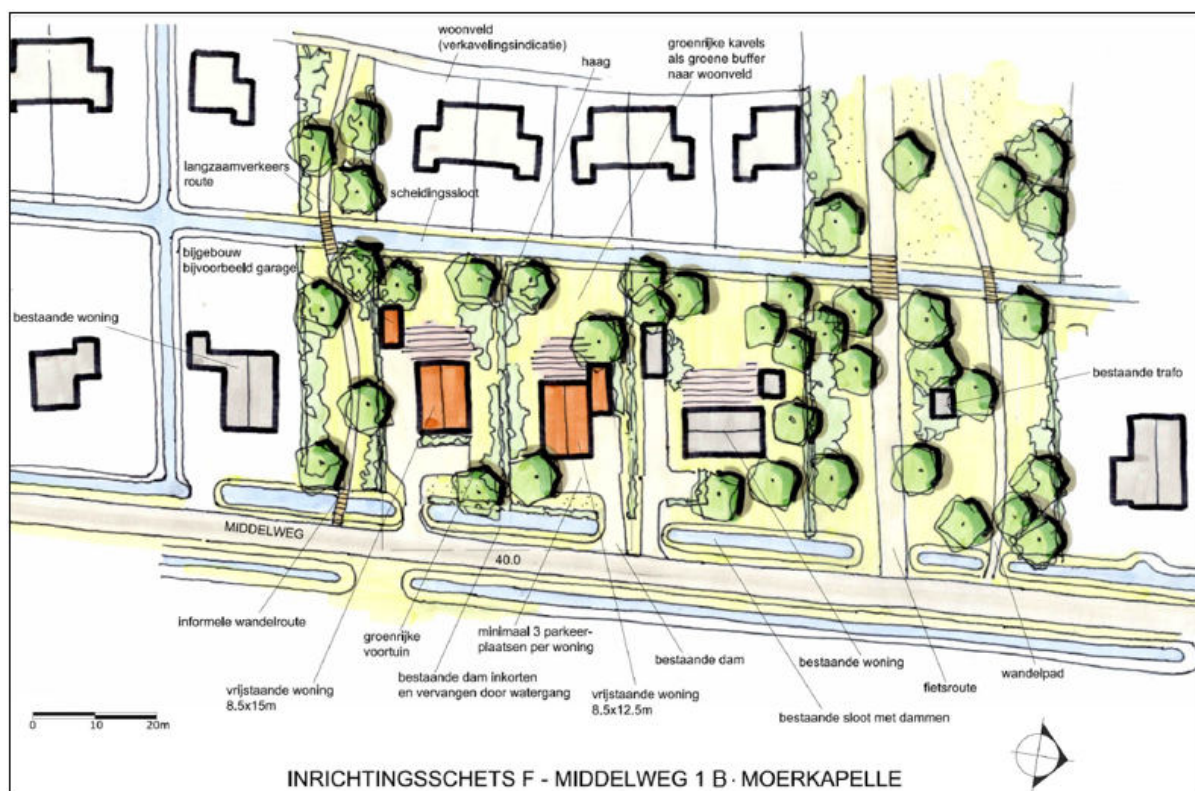
3.1 Nieuwe situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het ruimtelijk beleid van de Zuidplaspolder, zoals beschreven in de Intergemeentelijke Structuurvisie Zuidplas 2030. Het plangebied is aangeduid als nieuw woongebied aan de bestaande kern. In het bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht opgenomen om in de lintzone vrijstaande en/of twee-onder-één-kapwoningen mogelijk te maken. Bij uitwerking van de stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten op de bestaande, reeds uitgewerkte en nog uit te werken aangrenzende gebieden. Uitgangspunt vormt een aansluiting bij de identiteit en opbouw van het bestaande dorp en de landschappelijke kwaliteiten van het lint.

Vanuit planologische overwegingen complementeren twee vrijstaande woningen een bestaand lint aan de oostzijde van de bebouwde kom van Moerkapelle, waarbij de voorgevels van de woningen aansluiten op de naastgelegen woningen aan de Middelweg 1a en 1b. Vrijstaande woningen worden minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd. De nokrichting komt haaks op de Middelweg te staan. de goot- en bouwhoogte is afgestemd op de toegestane bebouwing uit de bouwregels van het bestemmingsplan, waarbij rekening is gehouden met de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan 'Linten & Kwaliteitszone Ringvaart' Zuidplaspolder. In paragraaf 4.4.2 wordt hierop ingegaan. Dit betekent het volgende.

- De twee woningen krijgen een goothoogte van maximaal 4,5 m en een bouwhoogte van 10 meter.
- De woningen krijgen een kap die haaks op de weg staat.
- De voorgevels van de woningen liggen op minimaal 15 meter van de as van de weg, waarbij de gevels van woningen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar.
- De hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken komen op minimaal 3,00 meter vanuit de (zijdelingse) erfgrens te staan. De beukmaat is maximaal 8,5 meter.
- De watergang aan de voorzijde van het perceel wordt doorgetrokken; de twee woningen worden ontsloten middels het aanbrengen van dammen met duikers.
- De strook direct ten zuiden van het plangebied kan in afwijking van figuur 3 ook worden benut voor de ontsluiting van fase 3 van De Jonge Veenen

Een verkavelingstekening van de nieuwe situatie is opgenomen in figuur 3. De gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen worden niet aangetast. Evenmin levert deze wijziging beperkingen op voor verderop gelegen (agrarische) bedrijven. In Hoofdstuk 5 (milieu en omgevingsaspecten) wordt dit aangetoond, zodat voldaan wordt aan de voorwaarden om de bestemming uit te werken naar een rechtstreekse woontitel.



Figuur 3: verkavelingstekening plangebied (voorlopig).

De te slopen bedrijfsloods.



De (inmiddels) gesloopte kassen achter plangebied.



De naastgelegen woning Middelweg 1b.



Plangebied vanaf Middelweg.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Op de Middelweg is de maximum snelheid 60 km/uur. De weg loopt dood voor gemotoriseerd verkeer. Voor langzaam verkeer (fietsers en wandelaars) is het verderop noordelijk gelegen Bentwoud toegankelijk. De woningen krijgen een uitrit met een ontsluiting op de Middelweg. Via de Julianastraat is de Bredeweg bereikbaar richting A12.



Middelweg.



Julianastraat.

Parkeren

Op 5 november 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders de Nota Parkeernormen vastgesteld. De gemeente Zuidplas wil de toenemende vraag naar parkeergelegenheid op zodanige wijze faciliteren dat de kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft en de bereikbaarheid van de

dorpen kan worden gewaarborgd.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van groot belang dat er een oplossing wordt gecreëerd voor het parkeervraagstuk. Parkeernormen zijn instrumenteel in het behouden van evenwicht tussen vraag en aanbod van parkeerplaatsen. Het college hanteert bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de hoge parkeernormen, zoals deze zijn opgenomen in de door burgemeester en wethouders op 5 november 2019 vastgestelde Nota Parkeernormen 2019. Het juridisch kader hiervoor is verankerd in het door de gemeenteraad op 24 april 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren'. Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied met een hoge auto afhankelijkheid (Zone C). De parkeerkencijfers zijn opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Parkeerkencijfers wonen

Type woning	Parkeernorm zone C	Aandeel bezoekers
niet-gestapeld, zeer groot	2,8 per woning	waarvan 0,3 per woning

De woningen worden vanaf de Middelweg ontsloten. De twee bouwpercelen zijn van dusdanige omvang dat er meerdere voertuigen op eigen terrein kunnen worden geparkeerd. Dit betekent dat kan worden voldaan aan de parkeernorm van de Nota Parkeernormen 2019. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. In de Overige regels wordt dit geborgd (Artikel 10). Conform het beeldkwaliteitsplan dienen verharding en parkeerplaatsen achter de voorgevelrooilijn te worden aangelegd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de SVIR ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basishouders op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Zo wordt bijvoorbeeld de integrale afweging met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Zuidplaspolder niet langer opgenomen in de realisatieparagraaf SVIR. Het hieraan gerelateerde Programma Randstad Urgent en Nota Ruimte Budget komt eveneens te vervallen.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Deze hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie.

Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Natuurnetwerk Nederland;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);

- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In de derde tranche, vastgesteld op 1 februari 2014 zijn de volgende twee nationale belangen toegevoegd:

- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Door de (14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. De nationale belangen zijn hier niet in het geding.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De Ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

In dit uitwerkingsplan worden twee woningen mogelijk gemaakt. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op grond van jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 4.2.2 wordt hierop ingegaan.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing voor deze planontwikkeling. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2019 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte

ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het programma Ruimte zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

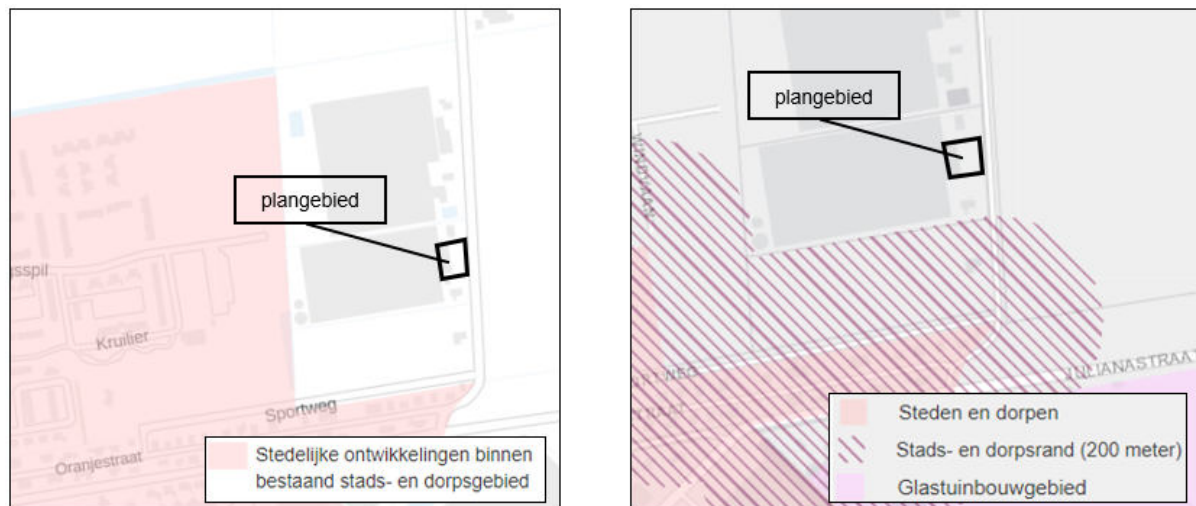
In de *Laag van de ondergrond* maakt het plangebied onderdeel uit van een 'Veencomplex - Oude zeeklei'. Zuid-Holland kent een aantal droogmakerijen waar (in de toekomst) verzilting optreedt en het waterbeheer steeds lastiger wordt. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/ of kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang. Als richtpunt geldt dat ontwikkelingen in droogmakerijen een bijdrage leveren aan een duurzame waterhuishouding.

In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van het droogmakerijenlandschap. Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een

regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Richtpunten voor nieuwe ontwikkelingen in droogmakerijen (klei en veen) zijn:

- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of -vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land.
- Behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders.

Op de *Laag van de stedelijke occupatie* ligt het plangebied ten oosten van het bestaande stads- en dorpsgebied van de in aanbouw zijnde woonwijk De Jonge Veenen en ten noorden van de stads- en dorpsrand, zoals aangeduid in de Kwaliteitskaart, Laag van de stedelijke occupatie (figuur 4). Op de *Laag van de Beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid. De zuidelijk gelegen Moerkapelse Zijde is aangeduid als een fiets- en wandelroute indicatief.



Figuur 4: Links uitsnede Kaart 59 Omgevingsvisie en rechts uitsnede Kwaliteitskaart: 'Laag van de stedelijke occupatie'.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Op de kaart 'Laag van de stedelijke occupatie' ligt het plangebied ten oosten van het bestaand stads- en dorpsgebied en noorden van de stads- en dorpsrand. Deze planontwikkeling levert een bijdrage aan het versterken van het bebouwingslint overeenkomstig de uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan Zuidplas Noord, waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap. De belevingswaarde van het bebouwingslint wordt niet aangetast. De woningen worden landschappelijk ingepast door aansluiting te zoeken bij in de omgeving bestaande bebouwing. Er is geen strijd met de provinciale belangen.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare

nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Toetsing aanladder voor duurzame verstedelijking

Dit uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van twee woningen mogelijk, zoals dat al met een uitwerkingsplicht is opgenomen in het bestemmingsplan. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Twee woningen die rechtstreeks mogelijk worden gemaakt zijn niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Toetsing aan de Ladder is derhalve niet nodig. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is deze functiewijziging overigens goed inpasbaar, omdat verrommeling wordt tegengegaan en de nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9, lid 1 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied ligt een droogmakerijlandschap. Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

Voor droogmakerijen (klei en veen) wordt aangehouden dat nieuwe ontwikkelingen worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten. De twee woningen worden aan een bestaand bebouwingslint gesitueerd waarachter woningbouw mogelijk is in Moerkapelle-Oost, zoals opgenomen in de 3 ha kaart van het Programma ruimte.

Op de Kwaliteitskaart ('Laag van de stedelijke occupatie') ligt het plangebied nabij de stads- en dorpsrand (figuur 4). De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen

gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon. Als richtpunt wordt aangehouden dat ontwikkelingen bijdragen aan de stads- of dorpsrand aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Dit uitwerkingsplan past binnen deze provinciale uitgangspunten zoals opgenomen in het Programma ruimte.

Conclusie

Onderhavige planontwikkeling maakt maximaal 2 woningen mogelijk overeenkomstig de in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkplicht, waarmee Gedeputeerde Staten eerder hebben ingestemd. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door verrommeling tegen te gaan op deze voormalige agrarische gronden. Gesteld kan worden dat sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan. Voldaan wordt aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening (Ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.9 lid 1 sub a (inpassen) en lid 4 van de Omgevingsverordening (ruimtelijke kwaliteit).

Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

4.2.3 Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening opgesteld. De Omgevingsvisie bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Dit programma kent, net als de Omgevingsvisie, de status van structuurvisie. Beiden worden vastgesteld door Provinciale Staten. Gezamenlijk beschrijven ze het integrale ruimtelijk beleid. De zes ambities in de Omgevingsvisie geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, welke ook terugkomen in dit Programma ruimte.

Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden, kan gebruik worden gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare. De in aanbouw zijnde woonwijk Moerkapelle-Oost is niet aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Wel is dit woongebied in het Programma ruimte aangemerkt als woningbouwlocatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied met een oppervlakte groter dan 3 hectare. Bovendien is het plangebied in het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' reeds voorzien van een uit te werken woonbestemming, waaronder ook de lintbebouwing langs de Middelweg. Daarmee is al geanticipeerd op de ontwikkeling van Moerkapelle-Oost als woongebied. Zodoende wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met de operationele doelen, zoals opgenomen in het Programma ruimte, omdat het plangebied onderdeel uitmaakt van de '3 ha kaart', waarin het gebied is aangeduid als een woningbouwlocatie in Moerkapelle Noord met een bruto oppervlakte van 28 ha.

4.2.4 Gebiedsprofiel Bentwoud-Rottemeren-Zuidplas

De provincie Zuid-Holland heeft voor Bentwoud, Rottemeren en Zuidplas een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Gedeputeerde Staten stellen het gebiedsprofiel vast als bevestiging van dit gezamenlijke vertrekpunt en tegelijk als uitgangspunt voor provinciale plannen. Dit gebiedsprofiel is op 16 december 2014 vastgesteld.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Ambities

Ambities voor de *droogmakerij* zijn o.a.:

- Versterking van de hoofdstructuur van de polder, waardoor er ruimte is voor een gevarieerde ontwikkeling. De ringvaart, linten, lanen, tochten en kreekruigen vormen hiertoe belangrijke structuurdragers van de polder. Deze benutten en uitbouwen als landschappelijk raamwerk voor nieuwe ontwikkelingen.
- Toenemende versnippering voorkomen en inzetten op behoud van de herkenbaarheid van de polder als eenheid. Een stevig landschappelijk raamwerk draagt hieraan bij.
- Behoud van het karakteristieke orthogonale verkavelingspatroon met grotere meer blokvormige kavels in het noorden en kleinere, opstreckende kavels in het zuiden.
- De driedeling in de bodemopbouw van de polder (klei in het noorden, veen in het zuiden en moerige grond daar tussenin) vormt de basis voor de geplande ontwikkeling van de droogmakerij: ruimte voor glastuinbouw en bedrijvigheid in het noorden, wonen en natuur in het middengebied en natuur in het zuidelijk deel. Zet in op een flexibele ontwikkelstrategie.

De Middelweg ligt aan een stad-landverbinding. Deze rand heeft een sterke overlapkwaliteit. Hier is de kwaliteit van het landschap onlosmakelijk onderdeel van de woon- en leefkwaliteit van de dorpsrand. Een sterke verbinding tussen woonomgeving en landschap draagt bij aan de woonkwaliteit van de dorpen en steden en aan de beleefbaarheid van het landschap. (Onder stad-land verbindingen vallen ook de dorp-land verbindingen).

Ambities voor de *stad-landverbinding* zijn onder meer:

- De oorspronkelijke structuur van het landschap vormt de basis voor vanzelfsprekende verbindingen tussen stad en land. Ook nieuwe landschappelijke ingrepen zijn aanknopingspunten voor stad land verbindingen.
- Behouden en versterken van de oorspronkelijke paden, wegen en waterlopen als doorlopende (recreatieve) verbindingen tussen stad en land.
- De stad-landverbindingen zijn onderscheidend en sluiten aan op de directe omgeving.
- Versterken van de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsentrees.

Project Zuidplaspolder

In het project Zuidplaspolder is in een gezamenlijk gebiedsproces gewerkt aan een integrale ontwikkeling van de Zuidplas. In paragraaf 4.3.1 wordt hierop nader ingegaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten op de bestaande structuren en cultuurhistorische waarden. Er wordt ruimte gegeven aan een mix van functies, gestuurd op landschappelijke inpassing. De gebiedspartijen hebben in 2008 de ruimtelijke en milieutechnische ambities voor de gebiedsontwikkeling vastgelegd in het Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder, dat in 2014 geactualiseerd is in het Ambitiedocument Kwaliteit Zuidplaspolder.

Toetsing planontwikkeling aan Gebiedsprofiel Bentwoud-Rottemeren-Zuidplas

Het kenmerkende landschap van het lint wordt opgewaardeerd met het toevoegen van twee woningen.

De herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van de dorpsentree wordt vanaf de Middelweg versterkt. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud van de lintstructuur, zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling).

Conclusie

Het oprichten van twee woningen is in overeenstemming met de uitgangspunten van het ambitiebeeld van het Gebiedsprofiel Bentwoud-Rottmeren-Zuidplas, omdat de ruimtelijke kwaliteit van het lint wordt versterkt aan de rand van (de uitbreiding van) de dorpskern.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas

Het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP) is een gezamenlijk plan van thans de drie Zuidplas gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Het ISP is onder bestuurlijke regie van de Stuurgroep driehoek RZG tot stand gekomen, dat wil zeggen in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, de gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Het ISP is een uitwerking van de vastgestelde Interregionale Structuurvisie (2004). Het plan geeft inzicht over de ontwikkelingen in de Zuidplas tot 2030, waarbij het accent ligt op de periode 2010-2020. Het streven is om het ISP binnen deze periode in fasen uit te werken en uit te voeren. Het ISP is voor de gemeenten in de Zuidplas de basis voor het ruimtelijk beleid. De gemeentebesturen moeten zich bij het maken van bestemmingsplannen houden aan wat in het ISP staat. Voor burgers en organisaties komen uit het ISP geen juridisch bindende gevolgen voort. Dat gebeurt pas na de vaststelling van bestemmingsplannen. Aan het ISP kunnen dan ook door burgers en bedrijven niet direct rechten worden ontleend. Het ISP heeft de voormalige gemeenteraad van Zevenhuizen-Moerkapelle op 31 januari 2006 vastgesteld.

Het ISP omvat:

- Een inrichtingsschets voor de Zuidplaspolder op schaal 1:25.000
- De hoofdstructuur voor groen, water en verkeer
- Aantallen te bouwen woningen
- Aantallen hectares voor bedrijventerreinen en glastuinbouw
- Een visie op de financiering
- Een visie op de ontwikkelingsorganisatie
- Een fasering van het programma.

Het plangebied Zuidplas bestaat globaal uit de Zuidplaspolder, de bovenlanden langs de Hollandsche IJssel, de Eendragtspolder, de Tweemanspolder, Polder de Wilde Veenen en een zone ten westen van Waddinxveen. Het betreft het grondgebied van de Zuidplaspoldergemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas.

De belangrijkste richtinggevende uitspraken voor het ruimtelijk beleid in de Zuidplas, zoals geformuleerd in de Interregionale Structuurvisie (vanuit de lagenbenadering) zijn voor zover betrekking op het noordelijke gebied:

- Droogmakerijen (zoals de Zuidplas) lenen zich beter voor intensieve verstedelijking dan de veenweidegebieden.
- Uitbreiding van de groenstructuur is in de ZuidMeugel nodig. De Rottewig vormt met de Eendragtspolder, de Tweemanspolder en Polder de Wilde Veenen met het Bentwoud een robuuste groene as. Aan de zuidkant wordt de groenstructuur gecompleteerd met de Krimpenerwaard, de Hollandsche IJssel en Hitland en het restveengebied van de Zuidplas.

Conclusie

De plankaart (figuur 5) kent drie lagen: 'groenblauw casco', 'infranetwerk' en 'occupatie'. Het plangebied ten oosten van de woonkern is hierin aangeduid als 'nieuw: accent wonen (aan bestaande kernen)'. De functiewijziging van agrarische doeleinden naar wonen is in overeenstemming met de uitgangspunten van het ISP, zoals dat later is vertaald in het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' waarin de

planontwikkeling al door middel van een uitwerkingsplicht is opgenomen. Het plangebied is met een zwarte pijl aangeduid op de plankaart.



Figuur 5: Plankaart ISP. Plangebied met zwarte pijl aangeduid.

4.3.2 Regionale Agenda Wonen

Midden-Holland is een aantrekkelijke woonregio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. Met een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid is de regio een goede vestigingsplek voor huishoudens. Ook door de ligging nabij de regio's Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. De kwaliteiten van de centrale ligging worden versterkt doordat de regio goed bereikbaar is met zowel openbaar vervoer als auto, bijvoorbeeld dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Het unieke landschap en het erfgoed in de regio maakt Midden-Holland tot een fijne plek om te wonen. Ook door een variatie in woonmilieus zoals stedelijke of dorps/landelijk wonen. Mensen hebben wat te kiezen.

Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal

en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019. Deze agenda beoogt bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio, aansluitend bij de behoefte aan woningen.

De woonagenda is ook bedoeld om ontwikkelende partijen duidelijkheid te geven over wat de gewenste soorten woningen zijn en zo te stimuleren dat de juiste plannen gerealiseerd worden. Dit in goede samenwerking met ontwikkelende partijen zoals woningcorporaties, commerciële marktpartijen en zorgpartijen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 is een vijftal belangrijke gezamenlijke thema's geformuleerd:

- gevarieerd woon- en leefklimaat
- duurzaamheid
- wonen en zorg
- betaalbaarheid/toegankelijkheid
- beschikbaarheid.

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempoversnelling in de productie, een knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod van woningen in de regio Midden-Holland weer. De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor de regionale afstemming van woningprogrammering en uitvoeringsprogramma. De Regionale Agenda Wonen is complementair aan lokale woonvisies.

Zuidplas

Zuidplas bestaat uit een viertal kernen met een verschillend karakter. De kernen hebben een dorps karakter; de kern Nieuwerkerk is door groei de afgelopen decennia het karakter van dorp ontgroeid. Belangrijk voor de ontwikkeling van Moerkapelle en Zevenhuizen is de ligging dicht tegen het randstedelijk gebied van Rotterdam en Den Haag, met recente verstedelijking in Lansingerland en Nesselande.

Conclusie

De nieuwbouw van twee woningen in de dure koopsector levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Moerkapelle voor de doelgroep doorstromers. Volgens de afspraken hoeft dit plan gezien de omvang (twee woningen) niet te worden afgestemd met de Regio Midden-Holland, maar alleen te worden gemeld voor de regionale monitor. Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Zuidplas 2030

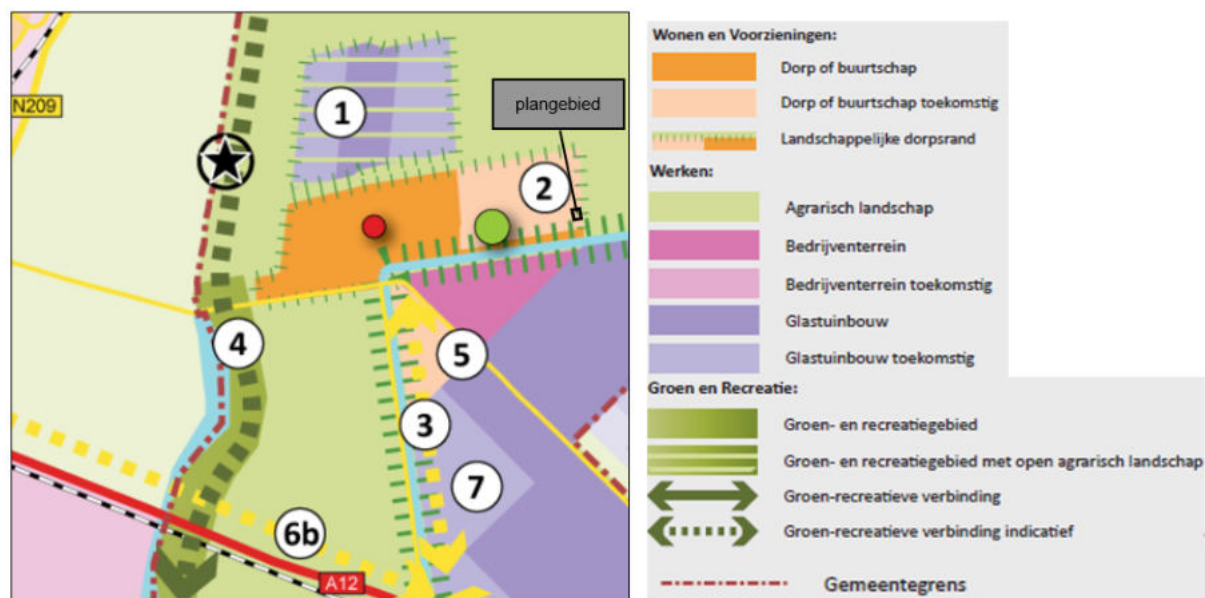
De gemeenteraad van Zuidplas heeft op 27 november 2012 de Structuurvisie Zuidplas vastgesteld. In deze Structuurvisie presenteert de gemeente Zuidplas op compacte wijze de ruimtelijke visie tot 2030 en daarna. Hierin wordt op hoofdlijnen beschreven welke ambities de gemeente heeft en welke koers wordt gevolgd om die ambities te verwezenlijken. De Structuurvisie biedt een kader voor alle gebieds- en ruimtelijke opgaven die Zuidplas in de komende decennia wil realiseren. Met dit document voldoet de gemeente aan de plicht die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt.

Veel plannen voor nieuwe woon- en werkgebieden worden minder ambitieus, grootschalige opgaven worden gefaseerd in de tijd en de financieringsmogelijkheden voor groen en infrastructuur nemen af. En toch gaat Zuidplas de uitdaging aan om de leefbaarheid van zijn dorpen te verhogen en de regionale ontwikkelopgave in de Zuidplaspolder te verwezenlijken.

Op de plankaart is het gebied aangeduid als 'Dorp of buurtschap toekomstig' aan een 'landschappelijke dorpsrand' (figuur 6) van de uitbreidingswijk 'Moerkapelle Oost' (ruimtelijke opgave 2 van het uitvoeringsprogramma). Dit is mede een reden geweest waarom in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht naar Wonen is opgenomen met de specifieke aanduiding 'lintzone'.

Conclusie

De Structuurvisie heeft een hoog abstractieniveau waarin op perceelsniveau geen uitspraken worden gedaan. Vanuit planologisch oogpunt is het oprichten van twee woningen op dit perceel goed inpasbaar, omdat aansluiting wordt gezocht bij de naastgelegen lintbebouwing en de entree richting de dorpskern wordt opgewaardeerd. Deze planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid, zoals dat ook al bij uitwerking mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord'. Mitsdien kan worden gesteld dat dit uitwerkingsplan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Structuurvisie.



Figuur 6: Uitsnede plankaart Structuurvisie Zuidplas 2030.

4.4.2 Beeldkwaliteitsplan "Linten en Kwaliteitszone Ringvaart"

De gemeenteraad van Zuidplas heeft in zijn vergadering van 29 november 2011 het beeldkwaliteitsplan 'Linten & Kwaliteitszone Ringvaart' Zuidplaspolder vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt een belangrijk document waarin de ruimtelijke kwaliteit van de Zuidplaspolder voor de komende jaren wordt vastgelegd. Heldere toetsbare criteria voor initiatiefnemer, ontwikkelaar, architect, ontwerper, bouwer, en bouwplantoetsers zijn onmisbaar om het gewenste beeld te bereiken. Slechts wanneer de criteria eenduidig zijn verwoord en verbeeld, kan het gewenste beeld werkelijkheid worden. Het is de verankering van alle ambities en doelstellingen uit vorige, op hoger schaalniveau, vastgelegde beleidsdocumenten.

Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel een toegankelijk, helder, toetsbaar en leesbaar kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Het gaat hier met name om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de bouwkeuzes. Hierbij gaat het om criteria ten aanzien van stedenbouw, landschap en architectuur. Alle bestaande bebouwing in de lintzones en langs de Ringvaart zijn onder particulier opdrachtgeverschap gebouwd en bij de herontwikkeling van deze gebieden staat particulier opdrachtgeverschap wederom centraal. De gemeente geeft in haar bestemmingsplannen en door middel van dit beeldkwaliteitsplan de publieksrechtelijke kaders aan. Deze worden ook privaatrechtelijk vertaald in de af te sluiten exploitatieovereenkomst.

Het plangebied ligt aan een lint van de Middelweg in zone 15. Dit betreft een enkel lint. De ontwikkeling van dit gebied wordt mogelijk gemaakt in de bestemmingen "Woongebied – Uit te werken 1" (artikel 19). In een zone van 50 meter langs de Middelweg is de aanduiding "specifieke vorm van wonen – lintzone" van toepassing. Toegestaan is hier: wonen, woonwerkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen conform het bepaalde in het bestemmingsplan Zuidplas-Noord.

De plaatsing van de gebouwen op de kavel, de uitstraling van de woningen naar de nieuwe langzaam verkeersroute ten zuiden van het plangebied en zo mogelijk verspringende rooilijnen moeten het lint "los" maken van de te ontwikkelen woonwijken.

Toetsing planinitiatief aan Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan wordt een gewenste kavelbreedte benoemd van 40 meter voor bouwkeuzes. Onderhavig perceel is circa 40 meter breed. Dit zou ter plaatse leiden tot een bouwkeuze van één woning. Gelet op de kavelbreedte van de naastgelegen woningen, die minder breed zijn, wordt op dit perceel de bouw van twee woningen haalbaar geacht wanneer deze haaks op de weg worden geplaatst, zodat er voldoende vrije ruimte tussen de kavels blijft. Uitgangspunten zijn:

- De kaprichting van de woningen dienen haaks op de Middelweg te staan. De beukmaat van de woning mag niet meer bedragen dan 8,5 meter (in plaats van de in het beeldkwaliteitsplan toegestane gevelbreedte van maximaal 15 meter).
- De kap dient een landelijke uitstraling te geven aan de woningen. Een lage goot draagt daar in hoge mate aan bij. Een maximale goothoogte van 4,50 meter is daarom gewenst.
- De voorgevel dient op minimaal 15 meter uit de as van de weg te liggen, waarbij de gevels van woningen mogen verspringen ten opzichte van elkaar.
- Zowel het hoofd- als het bijgebouw dienen op enige afstand van de erfgrans te staan, waarbij 3,00 meter vanuit de (onderlinge) zijdelingse erfgrans minimaal noodzakelijk is.
- De watergang langs de Middelweg wordt doorgetrokken; de woningen worden middels het aanbrengen van een dam met duiker ontsloten op de Middelweg.
- Conform het beeldkwaliteitsplan dienen verharding en parkeerplaatsen achter de voorgevelrooilijn te worden aangelegd.

Conclusie

Het oprichten van twee woningen houdt rekening met de in het Beeldkwaliteitsplan genoemde uitgangspunten. De voorwaarden zijn voor zover van toepassing verwerkt in de plantoelichting, regels en verbeelding.

4.4.3 Woonvisie 2025

Op 23 januari 2019 heeft de gemeenteraad de *'Woonvisie 2025 - Dorps wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst'* vastgesteld. De woonvisie 2025 beschrijft hoe Zuidplas een aantrekkelijke woongemeente kan blijven voor huidige en toekomstige inwoners. De Woonvisie 2025 geeft handvatten over hoe om te gaan met de veranderende woningvraag. Het is een belangrijk programmatisch toetsingskader voor nieuwbouwontwikkelingen. De Woonvisie vormt ook de basis voor de wettelijke verplichte prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging.

Om de visie te realiseren zijn de stappen verwoord in drie speerpunten. Deze maken dat ook in de toekomst dorps wonen in een groene, duurzame gemeente mogelijk blijft. De drie speerpunten zijn:

1. Een divers en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen
2. Duurzaam wonen
3. Experimenten in wonen en ontmoeten.

Bij de speerpunten stelt de gemeente een aantal randvoorwaarden, die worden meegenomen bij de uitwerking ervan. De randvoorwaarden zijn:

- Het kenmerkende van het dorpse woonmilieu in Zuidplas is dat de vier dorpen en de twee buurtschappen van elkaar gescheiden zijn door ruime groene corridors. Deze blijven bestaan, ook al wordt er aan de randen van de dorpen bijgebouwd, waardoor ze niet aan elkaar vastgroeien. Ook een eventueel vijfde dorp zal omgeven zijn door groen.
- De identiteit per dorp en buurtschap blijft behouden. Bij de doorontwikkeling van de dorpen worden de specifieke kenmerken vastgehouden.
- De thema's hebben betrekking op de totale bestaande voorraad en nieuwbouw. Het ontwikkelen van nieuwe woningen of het (her)inrichten van de buitenruimte worden ingezet om hiaten in de bestaande situatie op te lossen.

Woningbouwopgave

Zuidplas bouwt volop nieuwe woningen om bij te dragen aan de woningbouwopgave in de ZuidMeugel. 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. Nieuwbouwontwikkeling 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.

Het toevoegen van twee woningen is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Woonvisie. Doorstroming wordt gestimuleerd door woningen te bouwen aan de rand van de kern in Moerkapelle waaraan behoefte is voor mensen uit woningen die niet meer passen bij hun levensstijl of gezondheid.

Conclusie

Gezien de sociale samenhang in Moerkapelle leent dit dorp zich voor het toevoegen van geschikte woningen voor grote gezinnen of meergeneratiewoningen. De twee woningen worden aan de rand van de nieuwe woonwijk 'De Jonge Veenen' gerealiseerd. Deze zijn geschikt voor de doelgroep doorstromers. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het behoud en het versterken van het voorzieningenniveau in Moerkapelle.

4.4.4 Welstandsbeleid

De gemeenteraad heeft op 13 mei 2015 een nieuwe welstandsnota vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan Linten & Kwaliteitszone Ringvaart is opgenomen in de Welstandsnota 2015 en vormt het toetsingskader voor deze ontwikkeling. De Welstandsnota Zuidplas 2015 gaat uit van het principe welstandsvrij tenzij, zonder dat daarbij tekort gedaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuidplas. De regelgeving is verder vereenvoudigd. De Welstandsnota Zuidplas 2015 bevat nog maar twee regiem: zwaar regime en welstandsvrij.

De kaart laat de verdeling tussen het zware welstandsregime (paars) en welstandsvrij (groen) zien. Deze lijkt een gelijke verdeling weer te geven. Het is echter zo dat het overgrote deel van de bestaande bebouwing en te ontwikkelen plannen in welstandsvrij vallen en het zware regime op de open en relatief lege polders ligt en andere landschappelijke en cultuurhistorische elementen met een lager ontwikkelpotentieel. Het bebouwingslint (waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt) heeft een zwaar welstandsniveau.

Conclusie

De woningen zullen qua ligging en uiterlijk worden ingepast in het lint naast de reeds bestaande woningen. De definitieve bouwplannen worden om advies voorgelegd aan de Welstandscommissie. Aan de door de commissie te maken opmerkingen zal worden voldaan, zodat de bouwplannen kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand.

4.4.5 Duurzaamheid

In de Woonvisie 2025 benadert Zuidplas duurzaamheid over de gehele breedte van het vraagstuk. Duurzaamheid is veel meer dan energiebesparing alleen, want het gaat ook gebruikswaarde, toekomstwaarde, gezondheid en klimaatadaptatie. Zuidplas stimuleert, faciliteert en informeert nadrukkelijk ook de particuliere woningeigenaren om hen de noodzaak van de opgave in te laten zien, zodat ook zij stappen zetten. De toekomstige woningen in Zuidplas zijn ook bestand tegen de klimaatverandering. Ze zijn zo ontworpen dat ze koel blijven bij extreme hitte, veel regenwater duurzaam kunnen afvoeren en bijdragen aan het in standhouden van de biodiversiteit. De gemeente gaat sterk sturen op het ontwikkelen van deze concepten.

De woningen zullen in principe energieneutraal of nul op de meter worden uitgevoerd en worden voorzien van zonnepanelen. Ook worden de woningen niet meer aangesloten op het aardgasnetwerk. Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere:

- warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht;
- warmteterugwinning vanuit ventilatie en vanuit douchewater;
- opvang en recyclen van regenwater.

Conclusie

De woningen worden duurzaam gebouwd. Bij uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van Duurzaam bouwen overeenkomstig de hiervoor genoemde maatregelen.

4.5 Conclusie

De ontwikkeling van de Zuidplas was in de Nota Ruimte gerelateerd aan nationaal beleid. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is deze gebiedsontwikkeling evenwel vervallen in de realisatieparagraaf. Met dit uitwerkingsplan zijn geen rijksbelangen gemoeid.

In de provinciale Omgevingsvisie ligt het gebied buiten het bestaand stedelijk en dorpsgebied. Het bebouwingslint wordt versterkt. Voldaan wordt aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals is vastgelegd in de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit). Eerder heeft de provincie al ingestemd met het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' waarin een uitwerkingsplicht naar woningen is opgenomen. Mitsdien is dit uitwerkingsplan in overeenstemming met de provinciale belangen.

Dit uitwerkingsplan is voorts in overeenstemming met de uitgangspunten van het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas en het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Zuidplas 2030 en de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit uitwerkingsplan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 5 Milieu en omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkeling binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

5.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

5.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van deze ruimtelijke onderbouwing.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Onderzoek/ beoordeling

Met dit uitwerkingsplan wordt het oprichten van twee woningen mogelijk gemaakt. Er is geen m.e.r. beoordeling nodig, omdat ten behoeve van het moederplan Zuidplas Noord al een MER is opgesteld waarin deze ontwikkeling is meegenomen. Dit plan wijkt niet af van de uitgangspunten van deze MER en is dus nog actueel. Een m.e.r.-beoordeling is bij de voorbereiding van dit plan niet meer nodig.

Conclusie

Dit uitwerkingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het uitwerkingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

5.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 5.1 vermeld.

Tabel 5.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied/woongebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Onderzoek/ beoordeling

De Middelweg kan worden beschouwd als een gemengd gebied, omdat naast enkele woningen ook glastuinbouw aanwezig is. Na sanering hiervan kan worden gesteld dat sprake is van een rustig woongebied. Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd of er bedrijven relevant kunnen zijn voor de geplande functiewijziging. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandsnormen op basis van de VNG-richtlijn.

Aan weerszijden van het plangebied staan alleen woningen. De westelijk gelegen kassen worden gesloopt ten behoeve van woningbouw. Het toevoegen van twee woningen is niet belemmerend voor bestaande verderop gelegen milieubelastende activiteiten. Het woon- en leefklimaat in het plangebied kan voldoende worden gegarandeerd.

Conclusie

Uit inventarisatie is gebleken er geen relevante bedrijven in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen dit uitwerkingsplan.

5.1.3 Geluid

5.1.3.1 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Onderzoek/ beoordeling

Verkeerslawaaï

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Middelweg, Sportweg en Julianastraat. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 tot 60 km/uur. De wegen hebben een zonebreedte van 200 tot 250 meter.

Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen B.V. te Rotterdam (13 augustus 2020, rapportnr. 05138-48573-03, Bijlage 1). Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting (na aftrek ingevolge art. 110g Wgh) vanwege de Middelweg maximaal 50 dB bedraagt op de rand van het bouwvlak. Hiermee is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) maar niet de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting (na aftrek ingevolge art. 110g Wgh) vanwege de Julianastraat maximaal 39 dB bedraagt op de rand van het bouwvlak. Hiermee is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en is cumulatie van geluid niet aan de orde. Omdat de geluidbelasting lager is dan 53 dB zijn er geen aanvullende gemeentelijke eisen en wordt er voldaan aan het gemeentelijk beleid. Omdat geluidreducerende maatregelen naar alle waarschijnlijkheid niet doelmatig of realiseerbaar zijn, is het realistisch om voor de woningen een hogere waarde van 50 dB op de voorgevel van de woningen te verlenen voor de geluidbelasting ten gevolge van de weg Middelweg. Geadviseerd wordt om voor de woningen een hogere waarde van maximaal 50 dB ten gevolge van de Middelweg vast te stellen.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting voor aftrek maximaal 55 dB bedraagt. Op grond van het Bouwbesluit 2012 volgt dat de minimaal vereiste karakteristieke geluidwering maximaal 22 dB zal bedragen. Deze geluidwering is zonder ingrijpende maatregelen goed te realiseren zodat het treffen van maatregelen bij de ontvanger in de vorm van een adequate gevelgeluidwering de voorkeur heeft.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen voor deze planontwikkeling, nadat een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaaï is doorlopen. Het ontwerpbesluit zal gelijktijdig met tervisielegging van het ontwerp uitwerkingsplan worden bekend gemaakt.

5.1.3.2 Spoorweglawaaï

Wettelijk kader spoorweglawaaï

Op 1 juli 2012 zijn de “spelregels” voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp's) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

Onderzoek/ beoordeling

Binnen de aangewezen zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Het plangebied valt ruim buiten een zone voor spoorweglawaaï, zodat er vanuit dit oogpunt geen beperkingen zijn.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel spoorweglawaaï, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

5.1.3.3 Industrielawaai

Wettelijk kader industrielawaai

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies, waaronder wonen, in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 5.1.2). Voor gezoneerde bedrijventerreinen geldt dat er binnen de geluidszone in beginsel geen woningbouw is toegestaan op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder. In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen. Dit betekent dat er voor de twee woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in de zone van een gezoneerd industrieterrein. Industrielawaai vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van het uitwerkingsplan.

5.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft in oktober 2013 het beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het beleid is vastgelegd in de Nota 'Bodemkwaliteit bij bouwen' van oktober 2013. Dankzij het Bodem Informatie Systeem en de bodemkwaliteitskaart Midden-Holland is als veel bekend van de bodemkwaliteit. Door gebruik te maken van deze kennis kan in veel gevallen worden volstaan met een verminderde onderzoeksinspanning, wat een lastenverlichting voor burgers en bedrijven oplevert. In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken voor omgevingsvergunningen.

Onderzoek/ beoordeling

Bij een woningbouwontwikkeling dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In verband hiermede is een (actualiserend) verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd door RSK Netherlands te Ridderkerk (rapport van 25 september 2020, rapportnummer 517092.001, Bijlage 2). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt het volgende (overgenomen uit rapport).

Uit het onderhavige onderzoek is gebleken dat de bodem op de onderzoekslocatie tot 2,5 m-mv (maximale boordiepte) is opgebouwd uit klei en zand. Het analytisch onderzoek heeft in de toplaag (0-0,5 m-mv) lichte verontreinigingen met cadmium, hexachloorbenzeen, PCB's en OCB's aangetoond (grondmengmonster MM1). Als gevolg van de lichte verontreinigingen voldoet de grond in de toplaag indicatief aan de kwaliteitsklasse Industrie. In de toplaag is een gehalte PFOS van 2,9 µg/kgds aangetoond (bodemfunctieklasse Wonen/Industrie). In de toplaag onder de aanwezige betonverharding (MM2) en in de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) van de onderzoekslocatie (MM3) zijn geen verontreinigingen aangetoond (grond voldoet indicatief aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde). In de ondergrond zijn geen gehalten PFAS aangetoond boven de toepassingsnormen voor grond op landbodem. Ter plaatse van de boorlocaties (inspectiegaten) A1 en A2 is vanaf 0,2 m-mv een puinlaag in de bodem aanwezig. In het puingranulaat is visueel en analytisch (MMA) geen asbest aangetoond. In het grondwater (grondwaterstand 0,81 m-mv) op de onderzoekslocatie zijn (zeer) licht verhoogde concentraties molybdeen, xylenen en naftaleen aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat met het onderhavige onderzoek voldoende inzicht is verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie. De aangetoonde lichte verontreinigingen in de toplaag en in het grondwater zijn geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat op de onderzoekslocatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde bestemming en vormt geen belemmering voor de voorgenomen herinrichting van de onderzoekslocaties en de bouwplannen op de bouw kavels.

Conclusie

Voor het oprichten van twee woningen kan planologisch vergunning worden verleend, omdat er geen bodemverontreiniging wordt verwacht. Hiermee is dit uitwerkingsplan uitvoerbaar ten aanzien van bodem.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 5.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 5.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ en PM_{2,5} in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

Onderzoek luchtkwaliteit

Project is NIBM

Het plan omvat het oprichten van twee woningen, zodat sprake is van een project Niet in betekenende mate (NIBM). Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Om toch een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2018 en de prognosejaren 2020 en 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de Julianastraat. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de rekenpunten ruim onder de grenswaarden. De afstand tot deze weg bedraagt circa 190 m. Langs de Middelweg liggen geen rekenpunten in de NSL Monitoringtool. De concentraties langs deze weg zullen naar verwachting evenwel lager zijn dan de concentraties langs de Julianastraat, omdat sprake is

van een doodlopende weg met minder verkeersbewegingen. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Conclusie

In het algemeen kan worden gesteld dat als in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, ook in toekomstige jaren wordt voldaan. Uit eerder onderzoek is aangetoond dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet worden overschreden. Deze ontwikkeling maakt het oprichten van twee woningen mogelijk. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

5.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van dit Besluit beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er liggen binnen een zone van 200 meter geen provinciale en/ of rijkswegen. Er zijn belemmeringen voor het plangebied.

Transport per buisleiding

Voor risico-afstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de AMvB Buisleidingen. In de nabijheid van het plangebied liggen geen gasleidingen van de Gasunie. Evenmin liggen hier andere leidingen, zodat dit plan geen belemmering vormt.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst

worden. Indien een bestemming is gepland binnen het inMoedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart (figuur 7) zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planuitwerking.

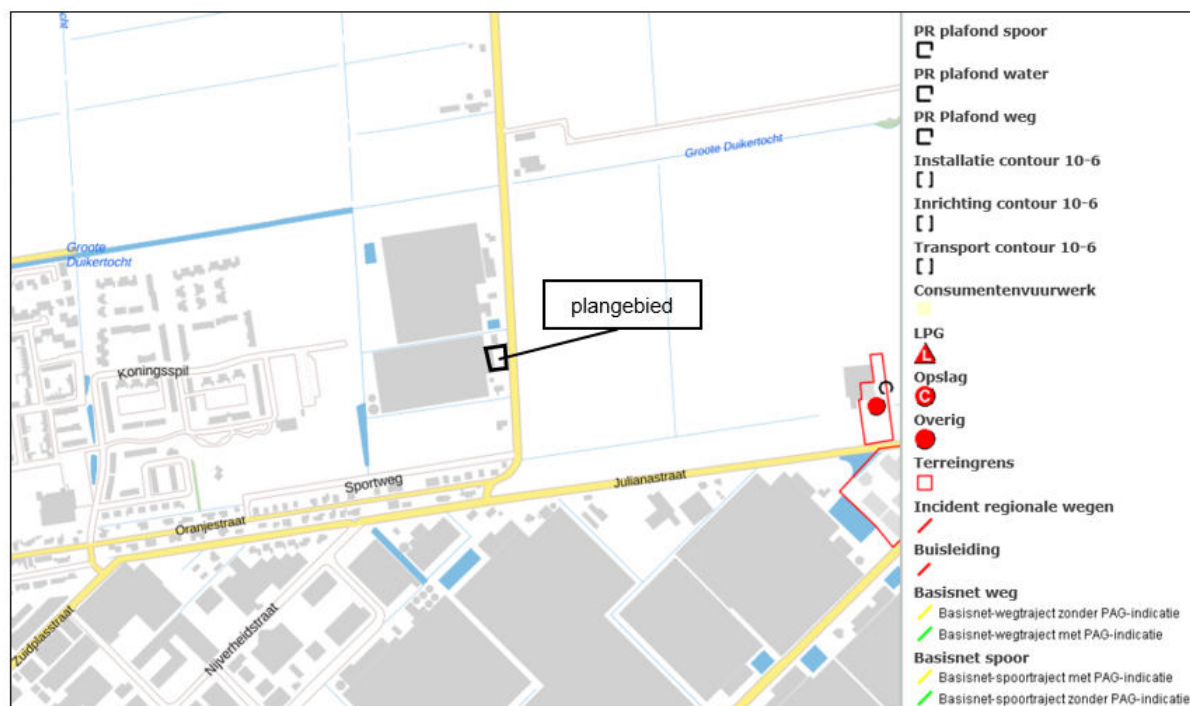
Niet gesprongen explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden. In 2014 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van NGE voor het beheergebied van HHSK. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van NGE. Verder onderzoek naar NGE is niet noodzakelijk.

Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van NGE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van dit uitwerkingsplan dan ook niet in de weg.



Figuur 7: Uitsnede Risicokaart (plangebied zwart omlijnd).

5.2 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

5.2.1 Beleid Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het Waterbeheerplan HHSK 2016-2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, algemene regels bij de Keur, peilbesluiten, leggers en andere documenten (zie www.hhsk.nl/diensten/publicaties). In deze documenten heeft HHSK de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard vastgelegd. HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen. De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

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

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem bij het Hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur, tenzij voor de activiteit algemene regels van toepassing zijn.

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.

Toetsingscriteria

Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke ontwikkelingen. Onderstaand is per type toegelicht hoe HHSK omgaat met de typen ruimtelijke ontwikkelingen:

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Kleine plannen: | Plannen met een verhardingstoename tot 500 m ² . |
| 2. Middelgrote plannen: | Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m ² en kleiner |

dan 10 hectare bruto planoppervlak.

3. Grote plannen:

Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak.

Kleine plannen

Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename is geen compensatie noodzakelijk. Kleine plannen hebben een gering effect op de waterhuishouding. Daarnaast bestaat er een zekere onzekerheid in berekening door de invoergegevens, berekeningsmethode en gevolgen van de klimaatsverandering. Door rekening te houden met de onzekerheid en om onevenredige belasting van de organisatie door dergelijke plannen te voorkomen, wordt compensatie voor een geringe verhardingstoename kwijtgescholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m² verhardingstoename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK.

5.3 Waterhuishouding

5.3.1 Beschrijving watersysteem

Het plangebied maakt waterstaatkundig onderdeel uit van de Polder Wilde Veenen. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit verharding en een te slopen bedrijfsloods. Het plangebied ligt in het peilgebied met een flexibel peil tussen -5.85 en -5.65 m NAP.

Waterkwantiteit

Langs de Middelweg ligt ten westen van de weg een overige watergang met een beschermingszone van 2 m. Ter hoogte van het plangebied ligt een duiker. In figuur 8 is een uitsnede opgenomen van de Legger Water. De watergang zorgt voor de afwatering van het gebied.



Figuur 8: Uitsnede Legger Water.

5.3.2 Veiligheid en waterkeringen

Planologisch moeten de waterkeringen worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen door de waterkeringen met een aparte dubbelbestemming te borgen. Concreet betekent dit dat op de verbeelding de beschermingszone wordt bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. In de voorwaarden behorende bij deze dubbelbestemming geldt de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' als primaire bestemming. Daarnaast moet bij bouwplannen binnen deze (dubbel)bestemming de waterkeringbeheerder worden geraadpleegd.

In de nabijheid van het plan liggen geen waterkeringen op grond van de Legger Primaire waterkeringen (vastgesteld op 30 maart 2016). Evenmin ligt het plangebied in een kernzone en/of een beschermingszone. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

5.3.3 Waterkwantiteit

Dempen is graven

Ten eerste geldt dat als er bestaand oppervlaktewater wordt gedempt, dezelfde hoeveelheid m³ die zich bevinden in het afvoerend nat profiel en de daarbovenop aanwezige vrije ruimte voor het bergen van water (de drooglegging, ofwel het verschil tussen het waterpeil en het maaiveld) binnen hetzelfde peilgebied terug moet worden aangelegd. Dit principe staat bekend als 'dempen is graven'.

Compenserende waterberging vanwege versnelde afvoer

Daarbovenop komt de benodigde aanvullende hoeveelheid waterberging ter compensatie van de toename van verharding en/of een versnelde afvoersituatie. De minimale eis dat 5% van het nieuwe verharde oppervlak als retentiegebied moet worden gerealiseerd.

5.3.4 Toetsing planinitiatief

Het plangebied is momenteel in gebruik ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf. Het voorterrein is verhard met aansluitend een bedrijfsloods over de volle breedte van het plangebied. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de verharding wordt verwijderd. In de plaats hiervan komen twee woningen. Het verhard oppervlak neemt per saldo af. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap is geen watercompensatie nodig. Het hemelwater van de daken van de woningen wordt afgevoerd op het oppervlaktewater. Het afvalwater van de woningen wordt aangesloten op de bestaande riolering overeenkomstig het gemeentelijk rioleringsbeleid. Bij de bouw van de woningen worden geen uitloogbare materialen toegepast.

5.3.5 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit uitwerkingsplan opgenomen planontwikkeling.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

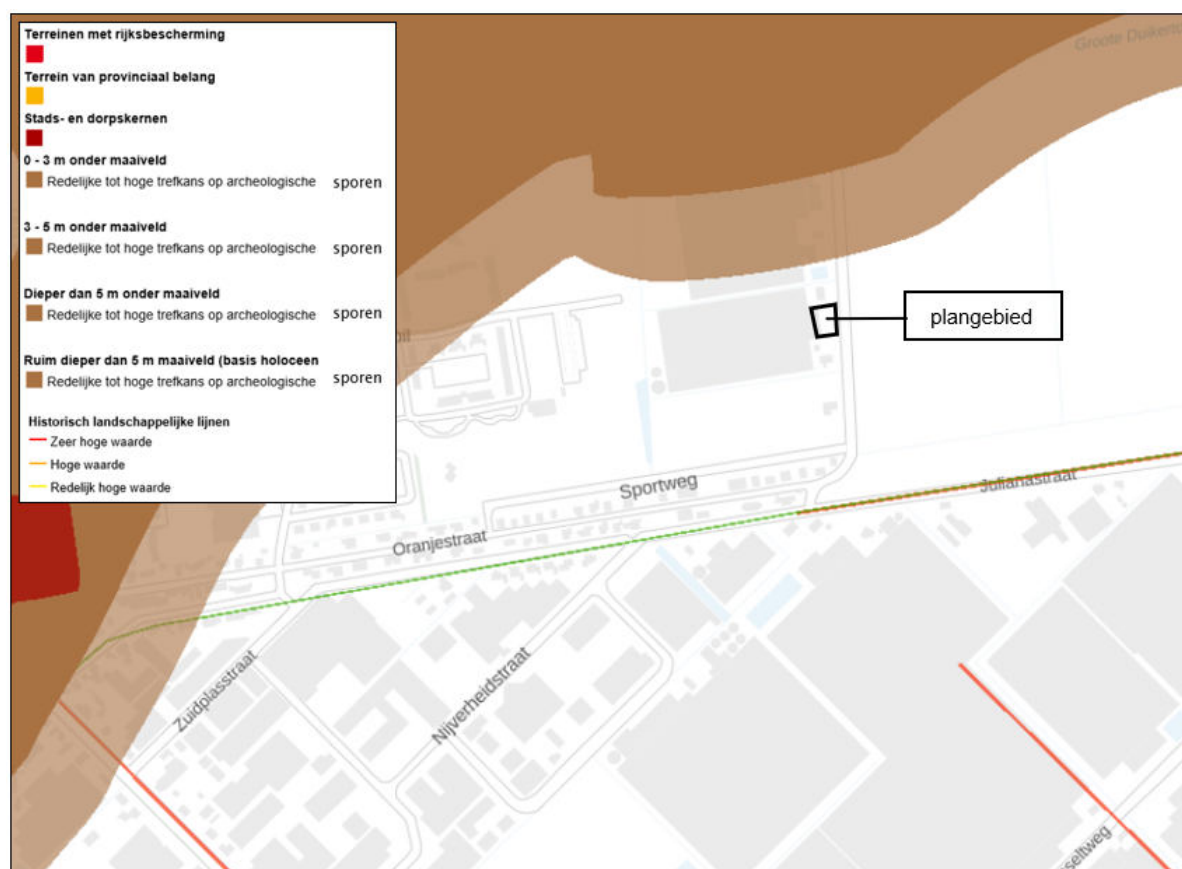
Het verdrag is geïmplementeerd in thans de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze

wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

5.4.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans.

Het plangebied ligt in een bewoningszone vanaf de Bronstijd of IJzertijd of Romeinse tijd en plaatselijk vanaf het Neolithicum. De plankaart laat zien dat er in dit deelgebied een lage trefkans op archeologische sporen is (zie figuur 9).



Figuur 9: Gecombineerde Waardenkaart CHS provincie Zuid-Holland.

5.4.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

De gemeenteraad van Zuidplas heeft op 23 november 2010 de gemeentelijke beleidsnota archeologie vastgesteld. In deze nota is voor het gehele gemeentelijke grondgebied een archeologische inventarisatie uitgevoerd en vervolgens een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachte archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Voor de verschillende archeologische verwachtingswaarden is een archeologiebeleid opgesteld. De archeologische beleidsadvieskaart is afgeleid uit de archeologische verwachtingskaart, waarbij de beleidsadviezen in de legenda zijn opgenomen.

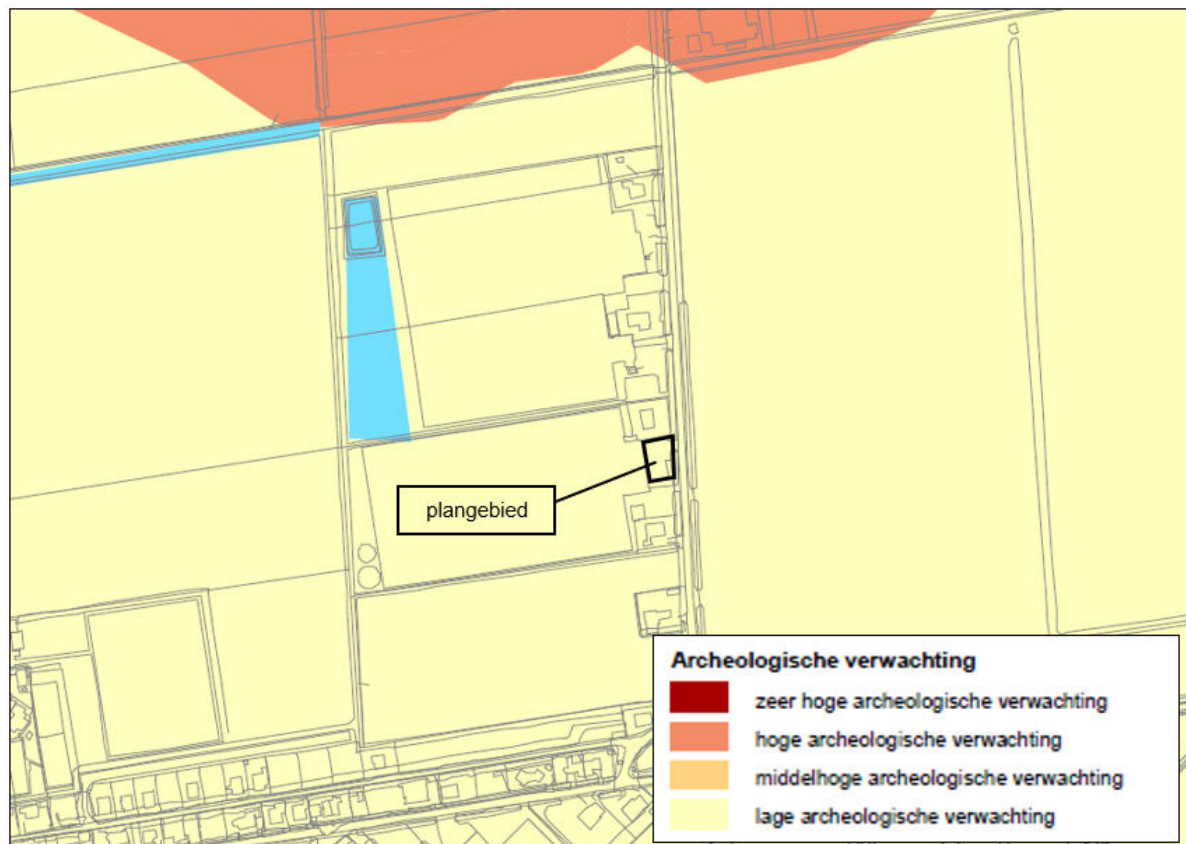
De archeologische verwachtingswaarden in de gemeente zijn bepaald door een koppeling te maken tussen de landschapkenmerken en de bekende archeologische waarden om vervolgens elke landschappelijke eenheid om te zetten in een archeologische verwachting. De aanwezigheid van een bepaald landschapstype zegt immers veel over de oorspronkelijke hoogteligging, ontwatering en bodemvruchtbaarheid; drie factoren die bij de locatiekeuze van nederzettingen en akkers in het verleden een belangrijke rol speelden. Er is rekening gehouden met meerdere archeologische niveaus vanwege het aanwezige gelaagde landschap. De bekende archeologische en historische waarden zijn op de verwachtingskaart opgenomen, omdat in de directe omgeving archeologische resten in de bodem aanwezig kunnen zijn. De informatie over de op de verwachtingskaart opgenomen bodemverstoringen is afkomstig van het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN) en van de gedetailleerde bodemkaarten. De verwachtingswaarden zijn opgesplitst naar archeologische perioden en diepteligging.

In het bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie wordt gerefereerd naar de geactualiseerde archeologische beleidskaart. Hierin heeft de locatie een lage archeologische verwachting (figuur 10). Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen met oppervlakten gelijk aan of groter dan 0,5 ha en verstoringen vanaf 30 cm beneden maaiveld.

Onderzoek kan in dit geval achterwege blijven, omdat het plangebied kleiner is (circa 1.350 m²) en bodemingrepen beperkt zijn tot circa 600 m². Gelet hierop kan het terrein worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om bij grondingrepen de uitvoerder te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.



Figuur 10: Uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart.

5.4.3 Cultuurhistorie/ monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

In het plangebied bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin worden de cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied aangetast. De bestaande bedrijfsbebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde. Evenmin komt deze bebouwing voor op inventarisatielijst van de provinciale Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

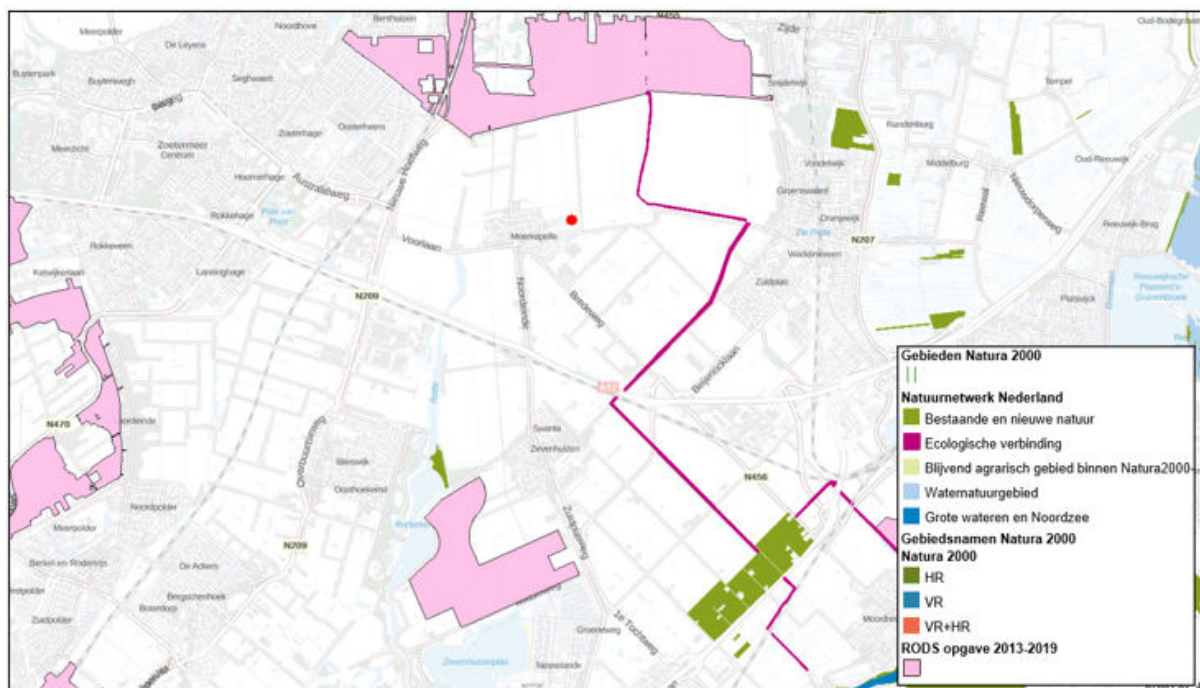
5.5 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen Ecologische hoofdstructuur (EHS) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'De Wilck' bevindt zich op een afstand van circa 7,5 km ten noorden van het plangebied. Het verderop oostelijk gelegen Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 10 km afstand. Sprake is alleen van het oprichten van twee woningen, zodat deze Natura2000-gebieden niet worden beïnvloed. Het plangebied ligt circa 1 kilometer ten westen van de ecologische verbindingszone tussen het Bentwoud en de Krimpenerwaard (figuur 11). Ten noorden ligt op circa 1,8 km het Bentwoud. Ook hier heeft de planontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN).



Figuur 11: NNN in de omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'De Wilck' ligt circa 7,5 km ten noorden van het plangebied. Het verderop oostelijk gelegen Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 10 km afstand. Beide Natura2000-gebieden zijn alleen Vogelrichtlijngebieden en daarmee niet stikstofrelevant. De Polder

Stein is momenteel nog niet stikstofgevoelig, maar wordt mogelijk binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied.

Op basis van proefberekeningen door de toezichthouder Wet natuurbescherming in Zuid-Holland (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid) is er bij de bouw tot 5 woningen geen effect op Natura2000 gebieden op meer dan 4.000 meter in het geval dat het tussenliggende gebied uit grasland bestaat. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is 7,5 km. Voor deze effectbeschrijving is daarom geen berekening nodig. Bovendien worden de woningen energie-neutraal gebouwd (NOM), zodat er geen toename van N-emissie plaatsvindt. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit uitwerkingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

5.5.1 Ecologisch onderzoek

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aangrenzende natuurbeschermingsgebieden en aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd (rapport van augustus 2020, rapportnr. 19A006, Bijlage 3). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Conclusies en aanbevelingen

- Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, NNN-gebieden of ecologische verbindingzones). Het plangebied is niet geschikt als foerageergebied voor de doelsoorten van de nabij gelegen Natura2000-gebieden. Schade aan Natura2000-doelsoorten is derhalve niet aan de orde.
- Voor een deel van de beschermde soorten (Bastaardkikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Meerkikker, Bosmuis, Bunzing, Egel, Haas, Hermelijn, Konijn, Veldmuis, Dwergmuis, Huisspitsmuis, Vos, Wezel en Woelrat) geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
- Indien de boom verwijderd wordt, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
- De loods is niet geschikt als broedlocatie voor de Gierzwaluw en Huismus Vogelnesten die jaar rond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied.
- Het plangebied is niet geschikt voor beschermde vissen, insecten, vlinders en andere ongewervelde soorten. De aanwezigheid van deze soorten binnen het plangebied kan worden uitgesloten.
- Uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde Rugstreeppad (Wnb-hrl/ Rode lijst status 'gevoelig') voor kan komen in de directe omgeving van het plangebied (0-1km). Het plangebied is in zijn huidige staat niet geschikt als voortplantings- en overwinteringsgebied voor de Rugstreeppad. Op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden kan het plangebied mogelijk wel geschikt worden als voortplantings- en overwinteringsgebied, zeker in combinatie met het braakliggende gebied ten westen van het plangebied. Geadviseerd wordt te voorkomen dat er gedurende de voortplantingsperiode (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.
- Uit de geraadpleegde verspreidingskaarten blijkt dat de Ringslang (wnb-andere soorten/ Rode lijst

status 'kwetsbaar') voorkomen in de omgeving van het plangebied (1-5km). Het plangebied voldoet, door de afwezigheid van water, niet aan de specifieke eisen die de Ringslang stelt aan zijn leefgebied. De aanwezigheid van deze soort binnen het plangebied kan worden uitgesloten.

- Uit de bureaustudie blijkt dat de Boommarter (wnb-andere soorten/ Rode lijst status 'kwetsbaar'), Bever (wnb-hrl, Rode lijst status 'gevoelig') en Otter (wnb-hrl/ Rode lijst status 'verdwenen uit NL') voorkomen in de omgeving van het plangebied (1-5km). Het plangebied voldoet, door de hoge cultuurdruk, niet aan de specifieke eisen die deze soorten stellen aan hun leefgebied. De aanwezigheid van de Boommarter, Bever en Otter, binnen het plangebied, kan worden uitgesloten.
- Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied zoals Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Meervleermuis, Rosse vleermuis en Ruige dwergvleermuis (01-km), Tweekleurige vleermuis en Watervleermuis (1-5km). De aanwezige boom is niet geschikt als verblijfplaats voor boombewonende vleermuissoorten. De loods is door de enkelwandige muren, golfplaten wanden en dak en door de aanwezige gaten, niet geschikt als verblijfplaats voor gebouwde bewonende vleermuissoorten. De aanwezigheid van verblijven voor vleermuizen kan worden uitgesloten. Er zijn geen opgaande groenstructuren binnen het plangebied. Hierdoor is het plangebied niet geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De geplande werkzaamheden zullen geen schade veroorzaken aan de gunstige staat van instandhouding van de populaties vleermuizen.

Algemene zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

In het kader van de zorgplicht en natuur-inclusief bouwen worden geadviseerd om in de woningen mogelijkheden te realiseren voor vogels, zoals de Huismus en Gierzwaluw en voor vleermuizen. Dit kan door het plaatsen van speciale vogeldakpannen en/of kunstnesten voor de Huiszwaluw en het inbouwen van een vleermuisverblijfplaats. Vleermuizen hebben bijvoorbeeld baat bij groepskasten in de nok van een zijgevel.

Conclusie

Bij uitwerking van de bouwplannen zullen de in het rapport genoemde aanbevelingen worden overgenomen. Met inachtneming hiervan kan worden geconcludeerd dat er vanuit de gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen bestaan voor deze planontwikkeling.

5.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

5.6.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen ruimtelijk relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Hoofdstuk 6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het uitwerkingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven.

6.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 6.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkingsregels opgenomen, alsmede overige regels voor parkeernormen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

6.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

6.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gelegd op de bij een woning behorende gronden waarop in principe geen bebouwing is toegestaan, met dien verstande dat erkers onder voorwaarden zijn toegestaan.

Artikel 4 Water

Belangrijke waterlopen- en partijen zijn als 'Water' bestemd.

Artikel 5 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor 2 vrijstaande woningen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van één afzonderlijk huishouden per woning. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. In de planregels is onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen is op de verbeelding een bouwvlak ingetekend, waarbinnen hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

Om doorzichten aan weerszijde van de bouwvlakken te behouden is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid' opgenomen. Deze gronden worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

6.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het uitwerkingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, kelders en ondergronds bouwen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht. Voort is een afwijkingsregeling opgenomen voor het hebben van een Bed & Breakfast.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 11 Overangsrecht

Het artikel 'Overangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het uitwerkingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 12 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het uitwerkingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling is in overeenstemming met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp uitwerkingsplan toegezonden aan een aantal personen en/of instanties. Er is één reactie ontvangen die hierna is samengevat met een antwoord hierop.

Veiligheidsregio Hollands Midden

1. Aangegeven wordt dat de opkomsttijd van de brandweer met één minuut wordt overschreden ten opzichte van de wettelijk norm (zijnde 8 minuten). De Veiligheidsregio adviseert deze geringe overschrijding te accepteren, mede gezien de realisatie van installatietechnische voorzieningen welke (behoren te) voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit.

Antwoord:

De overschrijding van de opkomsttijd wordt geaccepteerd.

2. Er wordt geconstateerd dat er voldoende offensief (primair) bluswater aanwezig is voor het scenario gebouwbrand. Gevraagd wordt om aanvullend inzicht in het aanbod van voldoende defensief (secundair) bluswater, welke wenselijk is om binnen een afstand van 160 meter van de opstelplaats te liggen.

Antwoord

De Groote Duikertocht is geschikt als secundaire bluswaterwinplaats. Deze is gelegen op een afstand van circa 260 meter. Tevens zal in het kader van de ontwikkeling van woonwijk De Jonge Veenen op termijn nieuw water gegraven worden, wat kan bijdragen aan de beschikbaarheid van bluswater. Dit dient echter nog uitgewerkt te worden.

Gelet hierop -en het feit dat er voldoende offensief bluswater beschikbaar is-, zien wij vanuit het aspect "bluswatervoorziening" geen beletsels ten aanzien van de voorliggende planontwikkeling.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpuitwerkingsplan is voor een periode van zes weken in papieren vorm en in digitale vorm ter inzage gelegd. De terinzagelegging is op 25 november 2020 gepubliceerd op de gemeentepagina van Hart van Holland en in de Staatscourant. De terinzagelegging vond plaats van 26 november 2020 tot en met 6 januari 2021. Er zijn geen zienswijzen ten aanzien van dit uitwerkingsplan ingediend. Het wettelijk voorgeschreven vooroverleg heeft tegelijkertijd plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een reactie van de Veiligheidsregio Hollands-Midden. Deze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het uitwerkingsplan (beantwoording in paragraaf 8.1 van de plantoelichting). Omdat van de andere wettelijke vooroverlegpartners geen inhoudelijke reacties zijn ontvangen -anders dan instemmende reacties- is in dit geval geen separate Nota van Beantwoording Zienswijzen en Vooroverlegreacties opgesteld.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het uitwerkingsplan 'Middelweg ten zuiden van 1b, Moerkapelle' met identificatienummer NL.IMRO.1892.UpMiddelwtz1bMkp-Va01 van de gemeente Zuidplas.

1.2 uitwerkingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 bestemmingsplan Zuidplas Noord

Het bestemmingsplan Zuidplas Noord met identificatienummer NL.IMRO.1666.BP00200-On01 van de gemeente Zuidplas, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenhuizen-Moerkapelle op 16 juni 2009 en onherroepelijk sinds 10 augustus 2011.

1.4 aanbouw/uitbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw (door de vorm) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aan huis verbonden bedrijf

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf of ambachtelijk bedrijfsactiviteiten, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend,

1.8 aan huis verbonden beroep

Het in een woning (met inbegrip van aanbouwen en bijgebouwen) beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder tevens begrepen de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt.

1.9 achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.10 achtergevel

Een van weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.11 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 bebouwingsgrens

Een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.13 bebouwingspercentage

Het percentage van de voor de desbetreffende bestemming aangewezen gronden, dat per bouwvlak en/of bouwperceel mag worden bebouwd.

1.14 Bed & Breakfast

Een overnachtingaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf en het serveren van een ontbijt, niet zijnde de uitoefening van een hotel, pension of ander bedrijf. Hieronder wordt niet verstaan het overnachten, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijk of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.15 bestaand

- a. Bij bouwwerken: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet;
- b. Bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels.

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bevoegd gezag

Het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.20 bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

Het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder, onderbouw, zolder en viering.

1.24 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.25 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.28 bruto-vloeroppervlakte (bvo)

Bruto-oppervlakte als bedoeld in NEN2580.

1.29 dak

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.30 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.31 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, al dan niet door middel van een baliefunctie, met uitzondering van prostitutie, waarbij een onderscheid gemaakt kan worden in:

- a. administratieve dienstverlening:
het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, zonder een rechtstreeks contact met het publiek c.q. een baliefunctie;
- b. publieksgerichte dienstverlening:
het verlenen van bedrijfsmatige diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van bedrijfsmatige handelingen overwegend gericht aan consumenten met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca en/of seksuele dienstverlening;
- c. seksuele dienstverlening:
een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.32 erker

Een uitbouw in één bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een hoofdgebouw.

1.33 gebouw

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

1.34 geluidsgevoelige gebouwen

Gebouwen die dienen ter bewoning of een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.35 geluidsgevoelige objecten

Geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.36 hoofdgebouw

Een gebouw dat, door zijn constructie en/of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.37 huishouden

Eén of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.38 kleinschalige bedrijfsactiviteiten

bedrijfsactiviteiten, die door hun beperkte omvang in of bij een woonhuis kunnen worden uitgeoefend met behoud van de woonfunctie, waarbij deze bedrijvigheid voor wat betreft de maximaal te veroorzaken hinder vergelijkbaar is met de opgenomen categorieën 1 bedrijven in de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 2 behorende bij deze regels.

1.39 onderkomen

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loods en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.40 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt, bestaande uit een dakconstructie en voorzien van ten hoogste twee wanden.

1.41 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.42 plangrens

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

1.43 seksinrichting

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

1.44 totale gevelbreedte

Dit betreft de loodrecht vanaf de weg zichtbare, aaneengesloten gevel (ook al liggen die niet in dezelfde rooilijn). Deze bestaat uit het hoofdgebouw/-volume met eventueel aangebouwde bouwdelen. Niet meegenomen worden vrijstaande bouwvolumes (bijvoorbeeld een garage of schuur).

1.45 twee-aaneen gebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee-aaneen gebouwde woningen.

1.46 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.47 voorgevel

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

1.48 voorgevellijn

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

1.49 vrijstaande woning

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning of functie.

1.50 wonen

Het houden van verblijf of het gehuisvest zijn in een woning.

1.51 woning/ wooneenheid

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

- a. Afstanden tussen bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
- b. in geval van overstekken: de afstand tussen de verticale projectie op het gemiddelde niveau van dakvlakken.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de breedte van een gebouw

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.4 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een overkapping

De verticale projectie van het dakvlak.

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

- a. tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren, waarbij overstekken tot 1,00 meter niet worden meegerekend;
- b. de verticale projectie van het dakvlak, indien het een gebouw betreft met maximaal drie dichte wanden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin, gazon of open terrein;

alsmede ook voor:

- b. groenvoorzieningen;
- c. toegangspaden, in- en uitritten;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. beplanting en overig groen;
- g. kunstwerken;
- h. bouwwerken en overige voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a. op de gronden zijn uitsluitend erkers toegestaan aan hoofdgebouwen die zijn gelegen in een naastgelegen bestemming;
- b. de breedte van een erker bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,50 meter;
- c. de bouwhoogte van een erker bedraagt maximaal het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de diepte van de erker bedraagt maximaal 1,50 meter;
- e. een erker moet ten minste 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gesitueerd, tenzij de erker aansluit op een erker van de aansluitende woning (in gevallen waar sprake is van een twee-aaneen gebouwde woning).

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 meter, met uitzondering van vlaggenmasten, waarvoor een bouwhoogte geldt van maximaal 5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen;
- d. het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens;
- e. seksinrichtingen;
- f. het plaatsen van reclameobjecten (zuilen en/of borden).

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- c. bermen en groenvoorzieningen;

alsmede ook voor:

- d. infiltratievoorzieningen;
- e. oevers, oeverbeschoeiingen en taluds;
- f. behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle openheid en structuur van de tochten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. woonschepen en drijvende woningen als ligplaats.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m²;

alsmede voor:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, gazons en erven;
- e. verhardingen;
- f. bruggen, duikers en/of dammen, overige kunstwerken, infiltratievoorzieningen en overige voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 5.1 gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. de totale gevelbreedte bedraagt niet meer dan 8,5 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. het aantal woningen binnen een bouwvlak bedraagt ten hoogste het aantal aangegeven wooneenheden binnen het desbetreffende bouwvlak;
- e. de voorgevel van hoofdgebouwen wordt in of maximaal 1 m achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak gebouwd;
- f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- g. de inhoud, exclusief een ondergronds bouwwerk, van de woning bedraagt inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en overkappingen maximaal 750 m³;
- h. de nokrichting van hoofdgebouwen dient haaks op de Middelweg te worden gesitueerd;
- i. de maximale bouwdiepte van vrijstaande woningen is 15 m;
- j. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4,5 meter;
- k. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwwerken mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. met inachtneming van het bepaalde in sub a dienen de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gebouwd te worden op tenminste 1 meter afstand uit de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5,50 meter;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 30 centimeter en de bouwhoogte maximaal 5 meter;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van het bij de woning behorende zij- en achtererf bedragen, zulks met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:
 1. ten hoogste 75 m² aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden gebouwd indien de oppervlakte van de bedoelde gronden groter is dan 150 m².

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen bouwwerken zijnde vóór de voorgevel en tot 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde vanaf 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal bedraagt maximaal 3 m.

5.2.4 *Algemene bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

5.3 **Specifieke gebruiksregels**

5.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft, met uitzondering van mantelzorg;
- b. het gebruik van delen van de woning en bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van mantelzorg;
- c. sexinrichtingen;
- d. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen;
- g. de opslag en verkoop van vuurwerk;
- h. het plaatsen van reclameobjecten (zuilen en/of borden).

5.3.2 *Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit*

1. Het oprichten van bouwwerken en het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingen 'Tuin', 'Water' en 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de beeldkwaliteitsrichtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan Linten en Kwaliteitszone Ringvaart, zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels.
2. Het in gebruik nemen van de woningen zoals toegestaan op grond van lid 5.1, is enkel toegestaan indien voldaan is aan het doortrekken van de watergang aan de voorzijde van het perceel, zoals bedoeld in paragraaf 3.1 van de plantoelichting.

5.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.4.1 *Afwijken aan huis verbonden bedrijf en kleinschalige bedrijfsactiviteit*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf of een kleinschalige bedrijfsactiviteit in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. geen afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het

-
- Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
 4. het bedrijf/ de bedrijfsactiviteit behoort tot milieucategorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - d. het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
 - e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
 - f. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf en/of kleinschalige bedrijfsactiviteit in gebruik mag zijn, zulks tot maximaal 70 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

7.1.1 Algemeen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt niet meer dan 4 meter onder peil;
- d. indien in de planregels een maximale inhoud voor bovengrondse bouwwerken wordt gehanteerd, geldt dat het oppervlak van ondergrondse gebouwen, voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn, niet meer mag bedragen dan 15 m²;
- e. in aanvulling op het bepaalde in sub a en sub b is maximaal één niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. een zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of achtergevellijn en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 4. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
 5. bij het berekenen van de volgens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

7.1.2 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.1 sub b, voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van niet meer dan 10 meter onder peil, onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

7.1.3 Advies

Voorafgaande aan het verlenen van een afwijking wordt advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

7.2 Vloerpeil

Voor het bouwen van nieuwe woningen gelden, in afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2, de volgende regels:

- a. ter voorkoming van wateroverlast dient het vloerpeil van de bebouwing te liggen op een hoogte van 1,20 meter boven zowel het door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard gehanteerde zomerpeil als toekomstige peil in het/de peilgebied(en) binnen dit plan;
- b. in het belang van de waterveiligheid binnen het plangebied mag de aanleghoogte van woonbebouwing niet minder bedragen dan NAP –5,00 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mogen ruimten die volgens de wettelijke regelingen niet aangemerkt kunnen of zullen worden als woonruimten/-vertrekken zich onder het NAP –5,00 meter niveau bevinden;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub b kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken voor een afwijkende normering mits de waterveiligheid is gewaarborgd en vooraf het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard schriftelijk heeft ingestemd met een afwijkende normering.

7.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en de bepalingen in Hoofdstuk 2, uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

7.4 Afdekking

Voor zover in deze regels geen bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van de afdekking van gebouwen, mogen deze gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

7.5 Dakterras

Ten behoeve van het realiseren van een dakterras is voor de daktoegang op het dak een gebouwde voorziening toegestaan, met een oppervlak van maximaal 4 m² en een hoogte van maximaal 3 meter. Deze voorziening dient minimaal 1,50 meter uit de dakrand te liggen. Een hekwerk dient minimaal 1 meter uit de dakrand te staan met een hoogte van maximaal 1,50 meter.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen

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

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingsregels ten behoeve van geringe afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

- a. de maximum toegestane goothoogte, bouwhoogte, afstands-, oppervlakte- en inhoudsmaten met ten hoogste 10%;
- b. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.

9.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.1 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het landschapsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij de afwijking als bedoeld in 9.1 nadere eisen (voorwaarden) stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving te waarborgen, ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken;
- b. de situering van parkeervoorzieningen;
- c. de hoogte van bouwwerken;
- d. de situering, aard en omvang van werken, geen bouwwerken zijnde.

9.4 Afwijken Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken om een Bed & Breakfast toe te staan in een woning binnen de bestemmingen als bedoeld in Hoofdstuk 2, indien dit niet op grond van een andere bepaling in dit plan toegestaan is, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd dient te blijven;
- b. de woning door de hoofdgebruiker dient te worden bewoond;
- c. de Bed & Breakfast voorziening binnen de ter plaatse, op grond van de bouwregelgeving, toegestane bebouwing (hoofdgebouw met de daarbij behorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen) gerealiseerd dient te worden;
- d. de voorziening door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag (kunnen) functioneren als een zelfstandige woning;
- e. de ruimten binnen de woning waarin Bed & Breakfast wordt aangeboden dienen te voldoen aan de geldende bouwregelgeving, waaronder begrepen de gemeentelijke Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- f. het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, waarbij als parkeernorm geldt 1 parkeerplaats per kamer, tenzij blijkt dat het parkeren binnen het openbaar gebied niet leidt tot een onevenredige hinder voor de woonomgeving;
- g. de Bed & Breakfast voorziening geen onevenredige afbreuk mag veroorzaken aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. permanente bewoning niet is toegestaan;
- i. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of

- complex behouden dienen te blijven;
- j. Bed & Breakfast eigenaren een nachtregister moeten bijhouden, als bedoeld in de APV.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de op 5 november 2019 vastgestelde 'Beleidsnota Parkeernormen'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

10.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij wordt uitgegaan van de ASVV 2012 van het CROW. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

10.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 11.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1 sub a met maximaal 10%.
- c. 11.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het uitwerkingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 11.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 11.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het uitwerkingsplan Middelweg ten zuiden van 1b, Moerkapelle van de gemeente Zuidplas.

