

bestemmingsplan
Verzamelplan Zuidplas 2021
Gemeente Zuidplas

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1892.BpVerzamelp03Zpl-Va01

Datum: 2021-06-29

Contactpersoon Buro SRO: L. Toppen en H.J.M van Arendonk

Kenmerk Buro SRO: SR200407

Opdrachtgever: Gemeente Zuidplas

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| hoofdstuk 1 Inleiding..... | 4 |
| 1.1 Aanleiding | 4 |
| 1.2 Ligging plangebied..... | 4 |
| 1.3 Geldende planologisch regimes | 5 |
| 1.4 Leeswijzer..... | 6 |
| hoofdstuk 2 Planbeschrijving..... | 7 |
| 2.1 Nieuwe ontwikkelingen..... | 7 |
| 2.2 Reparatie..... | 22 |
| hoofdstuk 3 Beleidskader | 29 |
| 3.1 Nationaal beleid | 29 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 30 |
| 3.3 Regionaal beleid | 33 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid | 33 |
| 3.5 Waterparagraaf | 36 |
| hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid | 40 |
| 4.1 Economische uitvoerbaarheid..... | 40 |
| 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 40 |
| hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving..... | 42 |
| 5.1 Algemeen | 42 |
| 5.2 Toelichting op de planregels | 42 |
| 5.3 Bestemmingen | 42 |

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds enkele jaren hanteert de gemeente Zuidplas een 'verzamelplan', waarin plannen van diverse initiatiefnemers en reparaties van verschillende geldende bestemmingsplannen worden gebundeld. Het gaat in het voorliggende verzamelplan ook om stroken die, meestal per abuis, niet in een actualisering zijn meegenomen en waarvoor dus nog een oud bestemmingsplan geldt. Dat wordt ongewenst geacht.

Door de verschillende locaties en reparaties in één bestemmingsplan op te nemen, hoeft slechts eenmaal een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Het doel van dit bestemmingsplan is het geven van een actueel en correct beeld van de functies en een kader waaraan (toekomstige) aanvragen voor omgevingsvergunningen kunnen worden getoetst.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit 15 specifieke locaties verspreid over de gemeente Zuidplas, waaronder 5 nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast heeft onderhavig bestemmingsplan betrekking op correcties van geldende bestemmingsplannen. Op de volgende afbeelding is de ligging van de betreffende locaties weergegeven. De nummering correspondeert ook met de nummering van de deelbladen van de verbeelding.



Overzicht specifieke locaties in Verzamelplan Zuidplas (Buro SRO, bron: Google Maps)

Het betreft de volgende locaties:

1. Groenendijk 134 in Nieuwerkerk aan den IJssel
2. Grensweg 3 in Nieuwerkerk aan den IJssel
3. Knibbelweg 9a in Zevenhuizen
4. Noordelijke Dwarsweg 116 in Zevenhuizen

5. Van Swaanswijkstraat 30 t/m 44 in Moerkapelle
6. Bierhoogtweg 7a in Zevenhuizen
7. Bierhoogtweg 19 in Zevenhuizen
8. Spoorweglaan 4 in Moordrecht
9. Bredeweg nabij nr. 96 t/m 104 en ten zuiden van 116 in Zevenhuizen
10. Prinsessenkwartier in Moordrecht
11. Deel van Hollandsche IJssel bij Moordrecht
12. Deel van Hollandsche IJssel bij Hitland
13. Tussen Oostpolderweg en Tulpstraat Moordrecht (noordoostelijk deel)
14. Tussen Oostpolderweg en Tulpstraat Moordrecht (zuidwestelijk deel)
15. 's-Gravenweg 52 en 54 in Nieuwerkerk aan den IJssel

1.3 Geldende planologisch regimes

Voor de locaties die deel uitmaken van het plangebied gelden diverse planologische regimes. In de volgende tabel is voor elke locatie het geldende bestemmingsplan weergegeven.

| | Locatie | Planologisch regime | Vastgesteld |
|----|---|-------------------------------|------------------|
| 1. | Groenendijk 134 in Nieuwerkerk aan den IJssel | Verzamelplan Zuidplas | 26 november 2019 |
| 2. | Grensweg 3 in Nieuwerkerk aan den IJssel | Zuidplas West | 2 juli 2009 |
| 3. | Knibbelweg 9a in Zevenhuizen | Zuidplas Noord | 16 juni 2009 |
| 4. | Noordelijke Dwarsweg 116 in Zevenhuizen | Zuidplas Noord | 16 juni 2009 |
| 5. | Van Swaanswijk 30 t/m 44 in Moerkapelle | Moerkapelle Dorp | 3 november 2011 |
| 7. | Bierhoogtweg 7a in Zevenhuizen | Herziening Zuidplaspolder 1 | 16 oktober 2018 |
| 7. | Bierhoogtweg 19 in Zevenhuizen | Herziening Zuidplaspolder 1 | 16 oktober 2018 |
| 8. | Spoorweglaan 4 in Moordrecht | Restveen en Groene Waterparel | 16 december 2008 |
| 9. | Bredeweg nabij nr. 110 t/m 116 in Zevenhuizen | Landelijk Gebied 1990 | 28 augustus 1990 |

Naast de bovengenoemde locaties heeft het voorliggende bestemmingsplan betrekking op de enkele correcties binnen geldende bestemmingsplannen. De navolgende tabel toont hiervan een overzicht.

| | Planologisch regime | Vastgesteld |
|-----------|---|------------------|
| 10. & 11. | Bestemmingsplan 'Landelijk gebied' | 17 december 1996 |
| 12. | Bestemmingsplan 'Hitland 2005' | 28 juni 2005 |
| 13. | Bestemmingsplan 'Oosteinde Moordrecht' | 11 april 1995 |
| 14. | Bestemmingsplan 'Aanpassing Oosteinde Moordrecht' | 19 december 2000 |
| 15. | Bestemmingsplan 'Esse Zoom' | 4 oktober 2005 |

Verder gelden voor de gehele gemeente Zuidplas de bestemmingsplannen 'Parapluherziening Archeologie' en 'Parapluherziening Parkeren'. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie' vervangt de verschillende dubbelbestemmingen 'Archeologie' uit de hierboven genoemde bestemmingsplannen. Waar nodig zijn de archeologische dubbelbestemmingen uit de 'Parapluherziening Archeologie' overgenomen. Het doel van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren' is een eenduidige regeling te treffen voor het aspect parkeren. De betreffende regeling is toegevoegd aan het voorliggende verzamelplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de verschillende ontwikkelingen en reparaties beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het bestemmingsplan op haalbaarheid getoetst. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving.

hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Nieuwe ontwikkelingen

Het verzamelplan heeft betrekking op 5 nieuwe ontwikkelingen. De ontwikkelingen aan de Knibbelweg 9a in Zevenhuizen en Grensweg 3 in Nieuwerkerk aan den IJssel betreffen het omzetten van een voormalige bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Aan Groenendijk 134 in Nieuwerkerk aan den IJssel en woningen te realiseren. Aan de Noordelijke Dwarsweg 116 in Zevenhuizen is het voornemen het bestaande (bedrijfsmatige) bouwvlak te vergroten. Bij de percelen aan de Van Swaanswijkstraat 30 t/m 44 in Moerkapelle wordt een strook voorzien van een woonbestemming. De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen de mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen.

De initiatiefnemers hebben in een eerder stadium principeverzoeken ingediend bij de gemeente Zuidplas. Middels principebesluiten heeft de gemeente Zuidplas aangegeven positief tegenover de beoogde ontwikkelingen te staan.

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden afgegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De vergunning moet dan ook voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. In toelichting paragraaf 2.1 worden per initiatief de huidige situatie en beoogde situatie beschreven, vervolgens worden de haalbaarheidsaspecten behandeld. In toelichting hoofdstuk 3 wordt toegelicht in hoeverre de beoogde ontwikkelingen passen binnen de gestelde beleidskaders.

2.1.1 Groenendijk 134 in Nieuwerkerk aan den IJssel

2.1.1.1 Planomschrijving

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Groenendijk 134 in Nieuwerkerk aan den IJssel twee vrijstaande woningen te realiseren. De planlocatie is gelegen tussen de Groenendijk en de Hollandse IJssel en ligt in het buurtschap Ver Hitland. Aan de westzijde van het plangebied is het recreatiegebied Hitland gelegen.

Op 8 december 2020 is middels een principebesluit (kenmerk: B20.000534) door het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat ze positief staan tegenover het plan aan de Groenendijk 134.

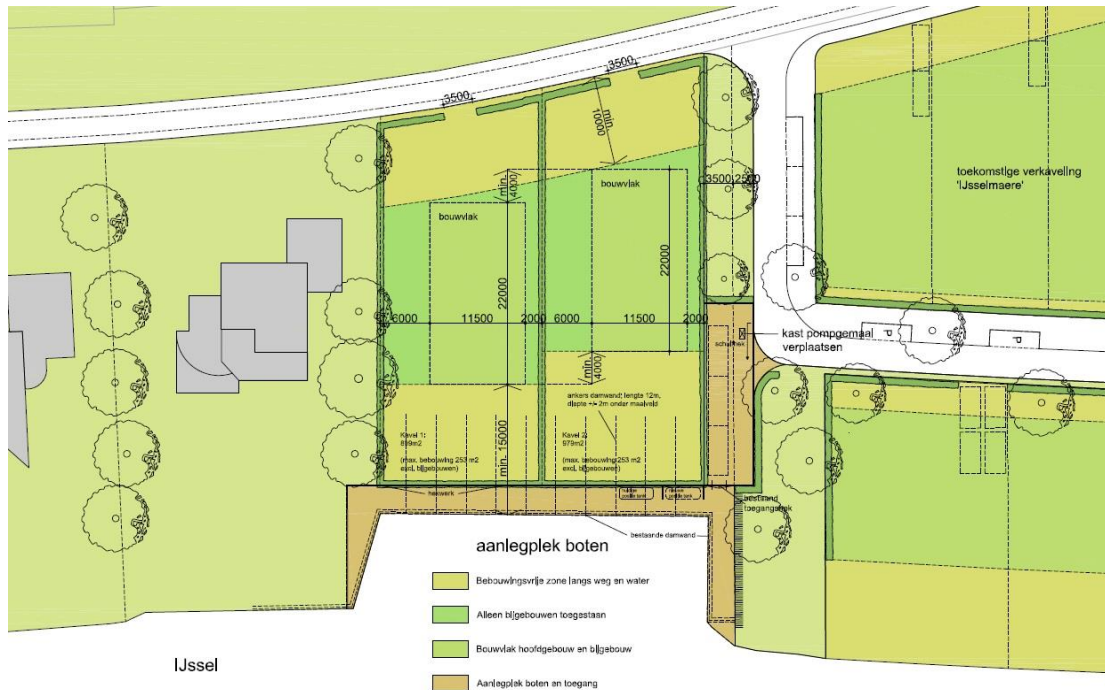
De onderstaande afbeelding toont de begrenzing van de planlocatie.



Begrenzing planlocatie - plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planlocatie aan de Groenendijk 134 maakt onderdeel uit van de ontwikkeling 'Zelling Ver Hitland', waarbij verschillende woningen worden gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan geldt voor de planlocatie reeds een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van een appartementengebouw met een bouwhoogte van 12 m en maximaal 9 wooneenheden. Vanwege bezwaren ten aanzien van de beoogde bouwhoogte wordt de realisatie van een appartementengebouw niet meer wenselijk geacht. Derhalve is het planvoornemen om hiervoor in de plaats twee vrijstaande woningen te realiseren met een oppervlakte van ca. 250 m² exclusief bijgebouwen.

De volgende afbeelding toont de mogelijke toekomstige situatietekening.



Afbeelding toont de toekomstige situatietekening (bron: Heida Matsumoto Architecten d.d. 9 december 2020)

Ruimtelijke inpassing

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, waarbinnen een appartementengebouw met een bouwhoogte van maximaal 12 m en maximaal 9 woningen mogelijk is, heeft de beoogde ontwikkeling van twee vrijstaande woningen minder impact op de omgeving ten aanzien van het bebouwingsbeeld, schaduwwerking, verkeersbewegingen en het groene karakter van de waterrand. Er dient rekening te worden gehouden met de dorps identiteit. In dat opzicht is het planvoornemen voor twee vrijstaande woningen beter passend in de omgeving dan een appartementengebouw met een bouwhoogte van 12 meter.

De bestaande woningen aan de westzijde van de planlocatie zijn gelegen op ruime percelen en hebben een inhoudsmaat van maximaal 1.800 m³. De beoogde woningen binnen Zelling Ver Hitland hebben een inhoudsmaat van maximaal 1.200 m³. De twee beoogde vrijstaande woningen hebben een inhoudsmaat van maximaal 1.500 m³, danwel één woning een inhoudsmaat van maximaal 2.000 m³, waarmee een geleidelijke overgang wordt gecreëerd.

Verkeer en parkeren

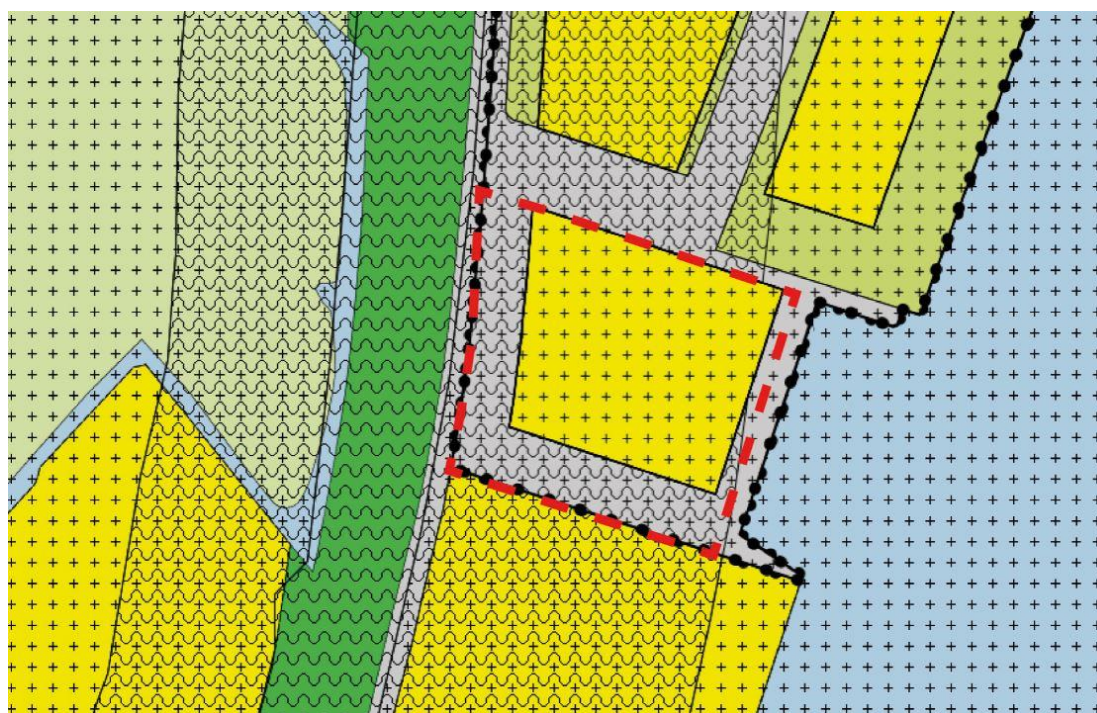
De beoogde situatie betreft de realisatie van maximaal twee vrijstaande woningen. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van maximaal 18 verkeersbewegingen per etmaal, uitgaande van de categorieën 'koop, huis, vrijstaand', 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk' volgens de CROW-publicatie 381. De bestaande infrastructuur is in staat om deze verkeersgeneratie te verwerken, mede omdat ten opzichte van de voormalige (planologische) situatie geen sprake zal zijn van een toename aan verkeersbewegingen.

In de 'Nota Parkeernormen 2019' is het onderhavige gebied deel van het gebiedstype 'Zone B'. De parkeernorm bedraagt, uitgaande van niet-gestapeld en groot (110 m² - 150 m²) 2,5 parkeerplaatsen per woning. De benodigde 5 parkeerplaatsen voor de beoogde woningen worden op eigen terrein gerealiseerd.

2.1.1.2 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas', vastgesteld op 26 november 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas. De gronden hebben de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer'. De gehele woonbestemming is voorzien van een bouwvlak, waarbinnen de bouwaanduiding 'gestapeld' geldt en de maatvoeringen 'maximum aantal wooneenheden: 9', 'maximum bebouwingspercentage: 45%' en 'maximum bouwhoogte: 12 m'. Voorts geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Rivierzone'.

De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding weer.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas'- plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het voorgenomen plan betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Omdat binnen de geldende bestemming 'Wonen' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan is de beoogde ontwikkeling in strijd met het geldende bestemmingsplan. Middels een nieuw bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bouwaanduiding 'gestapeld' naar 'vrijstaand'.

Middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wordt geregeld dat er 2 vrijstaande woningen zijn toegestaan en de maximale bouwhoogte wordt bijgesteld van 12 m naar een maximum van 11 m. Daarbij is geregeld dat bij twee woningen, deze gestaffeld gebouwd moeten worden, dus niet in dezelfde lijn.

Omdat volgens de geldende woonbestemming de inhoud van een woning maximaal 800 m³ mag bedragen zal de aanduiding 'maximum volume' worden opgenomen, waarmee wordt geregeld dat de inhoud van een woning maximaal 1.500 m³ mag bedragen.

Daarnaast wordt in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt om in plaats van twee woningen met een inhoudsmaat van maximaal 1.500 m³, één woning met een inhoudsmaat van maximaal 2.000 m³ te realiseren.

Tevens worden de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Rivierzone' toegepast.

2.1.1.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Gelet op de aard van het voorliggende initiatief, de functiewijziging van maximaal negen gestapelde woningen naar maximaal twee vrijstaande woningen, is voor de aspecten: archeologie, ecologie, water, bodem, geluid, luchtkwaliteit externe veiligheid, bedrijf- en milieuzonering geen nader onderzoek nodig. Ter toelichting daarop het volgende:

Bodem

Het voorliggende plan voorziet in de wijziging van gestapelde woningen naar twee vrijstaande woningen. Hiermee is er geen sprake van een bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik of wezenlijk andere gebruiksmogelijkheden van de gronden (in het kader van het aspect bodem). Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

Geluid

De wijziging van gestapelde woningen naar twee vrijstaande woningen leidt niet tot een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder: de afstand tot de weg blijft gelijk en het aantal geluidgehinderden zal afnemen ten opzichte van de huidige planologische situatie. Akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Water

Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 500 m² is geen compensatie noodzakelijk. Dat is in de voorliggende situatie het geval. Watercompensatie is dan ook niet aan de orde.

Milieuzonering

Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van twee vrijstaande woningen. Daarmee is sprake van een gevoelige bestemming. Derhalve is aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Hitland 2020' gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de planlocatie. Op een afstand van meer dan 100 m zijn twee agrarische bouwvlakken gelegen. Doordat op een kortere afstand tot de agrarische bouwvlakken reeds woningen zijn gelegen zal de beoogde ontwikkeling de betreffende bedrijfsactiviteiten niet belemmeren. Bovendien zijn binnen het plangebied reeds woningen toegestaan.

Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

2.1.2 Grensweg 3 in Nieuwerkerk aan den IJssel

2.1.2.1 Planomschrijving

Het initiatief betreft het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Het plangebied bevindt zich aan de Grensweg 3, ten noordoosten van Nieuwerkerk aan den IJssel. Aan de zuidwestzijde van het plangebied is een glastuinbouwbedrijf. Aan de overzijde van de Grensweg, langs de Tweede Tochtweg is een autohandelonderneming gevestigd. Grenzend aan de planlocatie lopen verschillende watertochten, waarlangs eveneens de lokale ontsluitingswegen zijn gesitueerd (onder andere de Tweede Tochtweg en de Grensweg).

De onderstaande afbeelding toont de begrenzing van de planlocatie.



Begrenzing planlocatie - plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op dit moment is het plangebied bebouwd met een voormalige bedrijfswoning. De bedrijfswoning maakte van oudsher onderdeel uit van een glastuinbouwbedrijf en heeft de status van bedrijfswoning. Omdat er geen relatie meer is tussen de voormalige bedrijfswoning en een glastuinbouwbedrijf, is het voornemen om de status van de bedrijfswoning te wijzigen naar 'plattelandswoning'. Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Hierbij wordt aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau toegekend dan aan een burgerwoning. De woning wordt immers nog gezien als onderdeel van de agrarische inrichting. Dit is geregeld in de Wet plattelandswoningen.

De omzetting van de woning levert geen beperkingen op voor nabij gelegen agrarische bedrijven. De juridische status van 'plattelandswoning' brengt immers met zich mee dat binnen de Wet milieubeheer de woning nog wel onderdeel uitmaakt van de agrarische inrichting. In [toelichting paragraaf 2.1.2.3](#) wordt aangetoond dat de woonfunctie aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat en er voor omliggende (agrarische) bedrijven geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.

Initiatiefnemer heeft reeds een vooroverleg ingediend bij de gemeente Zuidplas. Op 15 december 2020 is middels een principebesluit (kenmerk: B20.000604) door het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat ze positief staat tegenover het plan.

Verkeer en parkeren

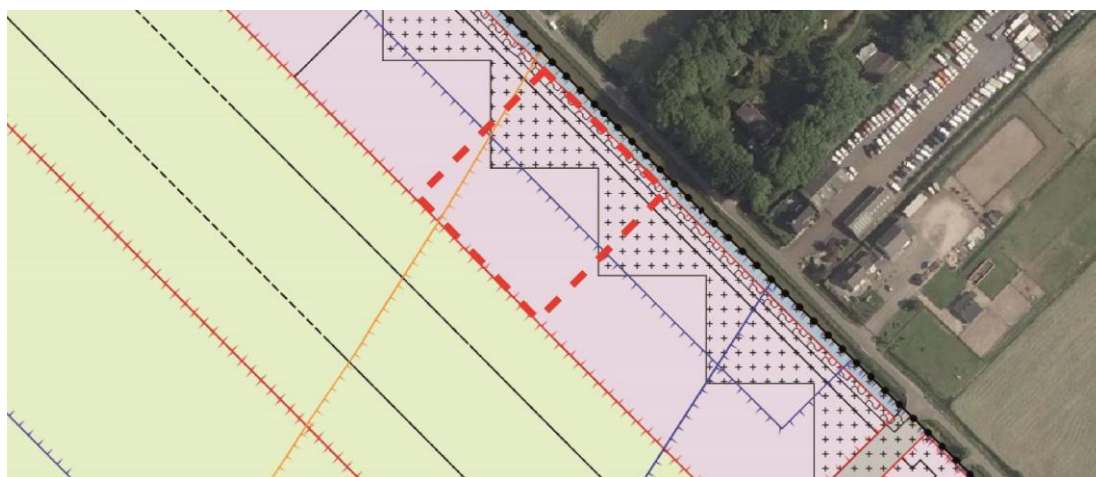
De functiewijziging naar 'plattelandswoning' heeft geen ruimtelijke gevolgen. Het gebruik en de bebouwing blijft ongewijzigd. Hierdoor zal het bestaande aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Op dit moment wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein voorzien en dat is ook zo in de beoogde nieuwe situatie.

2.1.2.2 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Zuidplas West', vastgesteld op 2 juli 2009 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel. De gronden hebben de bestemming 'Lintzone', waarbinnen de planlocatie is voorzien van een bouwvlak met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Voorts gelden de gebiedsaanduidingen 'wro-zone - wijzigingsgebied 1', 'geluidzone - spoor', 'veiligheidszone - weg', 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 1' en 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 2'.

Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Parapluerziening Archeologie', waarbinnen het plangebied niet is voorzien van een archeologische dubbelbestemming.

De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' - plangebied wit omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Omdat de bedrijfswoning geen binding meer heeft met een agrarisch bedrijf is het huidig gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning in strijd met het geldende bestemmingsplan. Derhalve is het voornemen de bedrijfswoning te wijzigen in een plattelandswoning middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin, waarbij de plangrens is afgebakend langs het kadastrale perceel. Verder zullen de relevante gebiedsaanduidingen worden overgenomen. Tevens wordt aan de landelijke wet- en regelgeving omtrent plattelandswoningen. Verder zijn de volgende aanduidingen overgenomen: 'geluidzone - spoor', 'veiligheidszone - weg', 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 1' en 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 2'.

2.1.2.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Gelet op de aard van het voorliggende initiatief, de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, is voor de aspecten: archeologie, ecologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit externe veiligheid, bedrijf- en milieuzonering geen nader onderzoek nodig. Ter toelichting daarop het volgende:

Bodem

Het voorliggende plan voorziet, met de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, niet in een bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik of wezenlijk andere gebruiksmogelijkheden van de gronden (in het kader van het aspect bodem). Ook zijn er geen aanwijzingen aanwezig die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging ter plaatse van de woning. De omzetting heeft geen gevolgen voor de eisen die gesteld worden aan de bodemkwaliteit. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Geluid

In voorliggend bestemmingsplan gaat het om de herbesteding van een bedrijfswoning, een geluidsgevoelig object. De bedrijfswoning is gelegen nabij de Grensweg. Voor deze weg geldt vanuit de Wet

geluidhinder een onderzoeksplicht voor geluidsgevoelige objecten. Vanuit de Wet geluidhinder wordt er echter geen onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning en een plattelandswoning. Er is dus geen sprake van een nieuwe situatie. Indien in de bestaande situatie sprake is van een overschrijding van de grenswaarde, moet in het verleden een ontheffing zijn aangevraagd in het kader van het geldende bestemmingsplan 'Zuidplas West'. Dit is niet het geval. Er kan derhalve vanuit worden gegaan dat er ten aanzien van het wegverkeerslawaaï sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Milieuzonering

Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een milieugevoelige bestemming. Derhalve moet gekeken worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven aanwezig zijn met een milieucour die over het plangebied ligt. Omdat de voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning wordt bestemd, is de milieuhinder van het bedrijf waar het vanaf gesplitst wordt niet relevant. Daarnaast moet nog wel worden gekeken naar de eventuele milieugevolgen van bedrijven van derden. In de omgeving van het plangebied zijn enkel glastuinbouwbedrijven aanwezig.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. In de omgeving van het plangebied, het (glas)tuinbouwgebied, komt relatief veel agrarische bedrijvigheid voor, waardoor deze wordt aangemerkt als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar.

Voor een glastuinbouwbedrijf geldt een richtafstand van 10 m binnen gemengd gebied. De afstand tot de dichtstbijzijnde kas van derden is meer dan 10 m. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 10 m. Gezien het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

2.1.3 Knibbelweg 9a in Zevenhuizen

2.1.3.1 Planomschrijving

Het initiatief betreft het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Het plangebied bevindt zich aan de Knibbelweg 9a, in het kassengebied ten noordoosten van Zevenhuizen. Aan de noordzijde van het plangebied is een glastuinbouwbedrijf gelegen met een waterbassin.

De onderstaande afbeelding toont de begrenzing van de planlocatie.



Begrenzing planlocatie - plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op dit moment is het plangebied bebouwd met een voormalige bedrijfswoning. De bedrijfswoning maakt van oudsher onderdeel uit van een glastuinbouwbedrijf en heeft de status van bedrijfswoning. Omdat er geen relatie meer is tussen de voormalige bedrijfswoning en een glastuinbouwbedrijf, is het voornemen om de status van de bedrijfswoning te wijzigen naar 'plattelandswoning'. Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Hierbij wordt aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau toegekend dan aan een burgerwoning. De woning wordt immers nog gezien als onderdeel van de agrarische inrichting. Dit is geregeld in de Wet plattelandswoningen.

De omzetting van de woning levert geen beperkingen op voor nabij gelegen agrarische bedrijven. De juridische status van 'plattelandswoning' brengt immers met zich mee dat binnen de Wet milieubeheer de woning nog wel onderdeel uitmaakt van de agrarische inrichting. In toelichting paragraaf 2.1.3.3 wordt aangetoond dat de woonfunctie aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat en er voor omliggende (agrarische) bedrijven geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.

Initiatiefnemer heeft reeds een vooroverleg ingediend bij de gemeente Zuidplas. Op 8 december 2020 is middels een principebesluit (kenmerk: B20.000529) door het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat ze positief staat tegenover het plan.

Verkeer en parkeren

De functiewijziging naar 'plattelandswoning' heeft geen ruimtelijke gevolgen. Het gebruik en de bebouwing blijft ongewijzigd. Hierdoor zal het bestaande aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Op dit moment wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein voorzien en dat is ook zo in de beoogde nieuwe situatie.

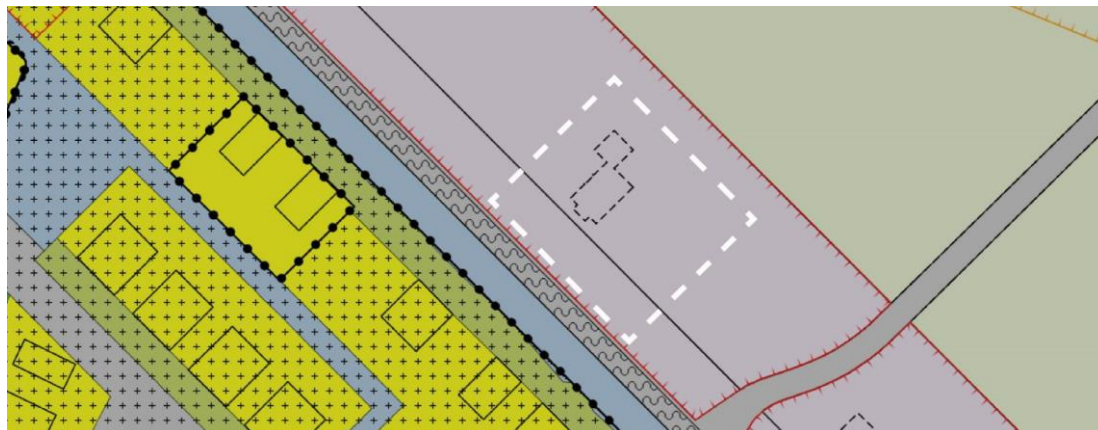
2.1.3.2 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord', vastgesteld op 16 juni 2009 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle. De gronden

hebben de bestemming 'Lintzone', waarbinnen de planlocatie is voorzien van een bouwvlak met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Voorts geldt de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'.

Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Parapluerziening Archeologie', waarbinnen het plangebied niet is voorzien van een archeologische dubbelbestemming.

De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' - plangebied wit omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Omdat de bedrijfswoning geen binding meer heeft met een agrarisch bedrijf is het huidig gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning in strijd met het geldende bestemmingsplan. Derhalve is het voornemen de functieaanduiding 'bedrijfswoning' te wijzigen in de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin, waarbij de plangrens is afgebakend langs het kadastrale perceel. Verder zullen de relevante gebiedsaanduidingen worden overgenomen. Tevens wordt aan de begripsbepalingen het begrip 'plattelandswoning' toegevoegd. Hiermee is duidelijk dat aangesloten wordt op de landelijke wet- en regelgeving omtrent plattelandswoningen.

2.1.3.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Gelet op de aard van het voorliggende initiatief, de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, is voor de aspecten: archeologie, ecologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit externe veiligheid, bedrijf- en milieuzonering geen nader onderzoek nodig. Ter toelichting daarop het volgende:

Bodem

Het voorliggende plan voorziet, met de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, niet in een bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik of wezenlijk andere gebruiksmogelijkheden van de gronden (in het kader van het aspect bodem). Ook zijn er geen aanwijzingen aanwezig die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging ter plaatse van de woning. De omzetting heeft geen gevolgen voor de eisen die gesteld worden aan de bodemkwaliteit. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Geluid

In voorliggend bestemmingsplan gaat het om de herbestemming van een bedrijfswoning, een geluidsgevoelig object. De bedrijfswoning is gelegen nabij de Knibbelweg. Voor deze weg geldt vanuit de Wet geluidhinder een onderzoeksplicht voor geluidsgevoelige objecten. Vanuit de Wet geluidhinder wordt er echter geen onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning en een plattelandswoning. Er is dus geen sprake van een nieuwe situatie. Indien in de bestaande situatie sprake is van een overschrijding van de grenswaarde, moet in het verleden een ontheffing zijn aangevraagd in het kader van het geldende bestemmingsplan 'Zuidplas Noord'. Dit is niet het geval. Er kan derhalve vanuit worden gegaan dat er ten aanzien van het wegverkeerslawaai sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Water

Voor deze locatie is op 8 januari 2021 de watertoets uitgevoerd. Daaruit kwamen geen belemmeringen naar voren.

Milieuzonering

Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een milieugevoelige bestemming. Derhalve moet gekeken worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven aanwezig zijn met een milieucontour die over het plangebied ligt. Omdat de voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning wordt bestemd, is de milieuhinder van het bedrijf waar het vanaf gesplitst wordt niet relevant. Daarnaast moet nog wel worden gekeken naar de eventuele milieugevolgen van bedrijven van derden. In de omgeving van het plangebied zijn enkel glastuinbouwbedrijven aanwezig.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. In de omgeving van het plangebied, het (glas)tuinbouwgebied, komt relatief veel agrarische bedrijvigheid voor, waardoor deze wordt aangemerkt als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar.

Voor een glastuinbouwbedrijf geldt een richtafstand van 10 m binnen gemengd gebied. De afstand tot de dichtstbijzijnde kas van derden is meer dan 10 m. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 10 m. Gezien het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

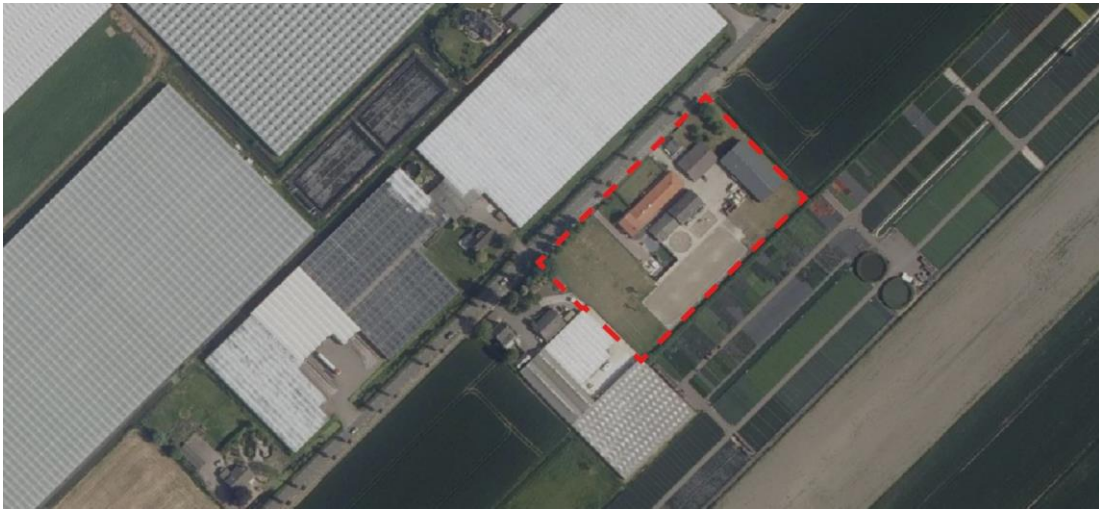
2.1.4 Noordelijke Dwarsweg 116 in Zevenhuizen

2.1.4.1 Planomschrijving

Aan de Noordelijke Dwarsweg 116, ten noordoosten van Zevenhuizen is een aannemersbedrijf gevestigd, met enkele opstallen en een bedrijfswoning. De omgeving kenmerkt zich door kleinschalige bedrijvigheid en glastuinbouw. Initiatiefnemer is voornemens om op de planlocatie aan de Noordelijke Dwarsweg 116 te voorzien in een opslagruimte ten behoeve van het reeds gevestigde aannemersbedrijf. Daarnaast zullen tegelijkertijd de bestaande opstallen worden gerenoveerd om versnippering van de opstallen tegen te gaan. In de toekomstige situatie ontstaat een samenhangend geheel.

Initiatiefnemers hebben reeds een principeverzoek ingediend bij de gemeente Zuidplas voor het vergroten van het een bouwvlak en het vergroten van de opslagloods. Op 9 februari 2021 is middels een principebesluit (kenmerk: B20.000568) door het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat ze positief staan tegenover het plan.

De onderstaande afbeelding toont de begrenzing van de planlocatie.



Begrenzing planlocatie aan de Noordelijke Dwarsweg 116 - plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ruimtelijke inpassing

De huidige bebouwing op het perceel Noordelijke Dwarsweg 116 te Zevenhuizen is toe aan groot onderhoud en renovatie. Het planvoornemen voorziet in renovatie van de aanwezige opstallen. Ook wordt de versnippering van de opstallen aangepakt. Er is gekozen om de twee gevels uiterst links en uiterst rechts hetzelfde te behandelen, namelijk met baksteen. Hierdoor komt het geheel tussen een soort “boeksteunen” te staan. De initiatiefnemer is voornemens om met dit plan de huidige bebouwing te renoveren en aan te laten sluiten om versnippering van bebouwing tegen te gaan. Daarnaast creëert het extra ruimte voor het aannemersbedrijf. Met de beoogde herinrichting van de planlocatie krijgt het perceel een samenhangend uiterlijk en draagt het bij aan stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

De onderstaande afbeelding toont de plattegrond van de toekomstige situatie.



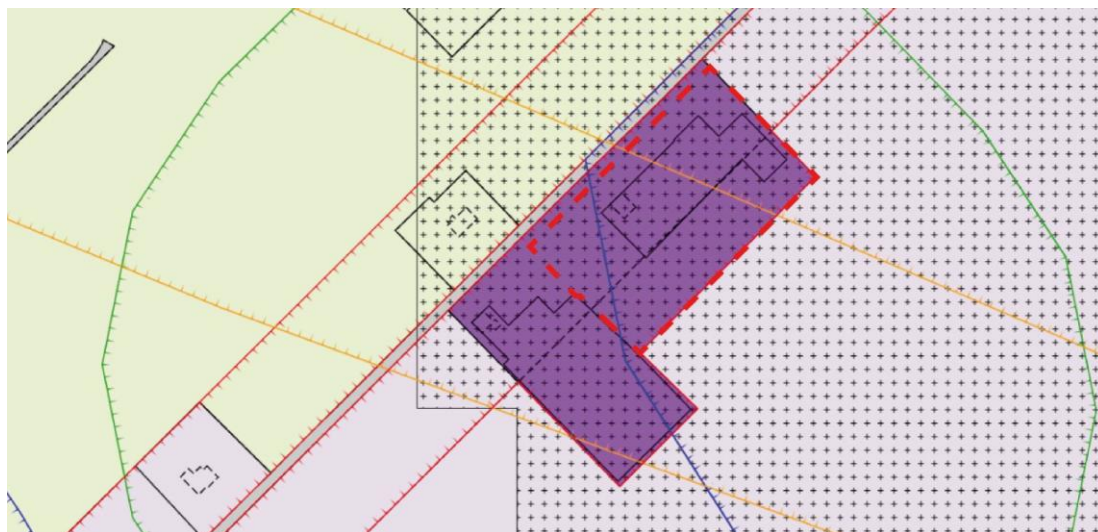
Situatietekening beoogde situatie (bron: Oosterlaan Architecten)

2.1.4.2 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' vastgesteld op 16 juni 2009 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle. De gronden hebben de bestemming 'Bedrijf', waarbinnen de planlocatie is voorzien van een bouwvlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - lintzone'. Voorts gelden de gebiedsaanduidingen 'wro-zone - wijzigingsgebied 3', 'milieuzone', 'geluidzone - spoor', 'geluidzone - weg', 'milieuzone' en 'veiligheidszone - leiding - gas - risicozone 2'.

Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie', waarbinnen het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'.

De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede geldende planologisch regime - plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Initiatiefnemer is voornemens om op de planlocatie aan de Noordelijke Dwarsweg 116 de bestaande bedrijfsgebouwen uit te breiden ten behoeve van een opslagruimte. Doordat de toekomstige bebouwing buiten het bouwvlak is gelegen, is de beoogde ontwikkeling in strijd met het geldend bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet worden afgeweken van het bestemmingsplan door het bestaande bouwvlak te vergroten, het voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Initiatiefnemer is voornemens het bouwvlak te vergroten met ongeveer 235 m² tot een totale oppervlakte van ongeveer 0,3 hectare. Verder zal worden aangesloten op de bestaande regeling uit het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord'. Middels voorliggende toelichting wordt de ontwikkeling nader gemotiveerd en wordt aangetoond dat deze niet zal leiden tot onevenredige bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

2.1.4.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Gelet op de aard van het voorliggende initiatief, de uitbreiding van een agrarisch bouwvlak, is voor de aspecten: archeologie, ecologie, water, bodem, geluid, luchtkwaliteit externe veiligheid, bedrijf- en milieuzonering geen nader onderzoek nodig, deze worden derhalve globaal onderbouwd.

Archeologie

Ter plaatse is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' opgenomen. Ten aanzien van deze gebieden stelt de gemeente in haar beleid dat nader onderzoek nodig is bij ingrepen van meer dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de uitbreiding van het bouwvlak met een oppervlakte van ca. 235 m², waarmee nader onderzoek naar archeologische resten niet noodzakelijk is.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' wordt ook in het voorliggende bestemmingsplan gehanteerd. Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen mogelijk voorkomende archeologische resten worden geschaad.

Ecologie

Er worden geen opstallen gesloopt en er is ter plaatse geen beschermde flora en fauna in het geding.

Water

Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 500 m² is geen compensatie noodzakelijk. Dat is in de voorliggende situatie het geval. Watercompensatie is dan ook niet aan de orde.

Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging. Dit is echter vooral van belang wanneer inrichtingen worden opgericht waarbij gedurende een groot deel van de dag mensen zullen verblijven. Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een inrichting waarin gedurende een groot deel van de dag mensen verblijven. Hiermee kan worden aangenomen dat de bodemgesteldheid ter plaatse geschikt is voor de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging.

Luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling kan, gelet op de beperkte omvang van de ontwikkeling, gezien worden als een NIBM-project; de ontwikkeling heeft niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Aan de andere kant is in dit geval geen sprake van de realisatie van een gevoelige bestemming. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Nabij het plangebied is de rijksweg A12 gelegen. Over deze weg vindt mogelijk transport van gevaarlijke stoffen plaats. Daarnaast is nabij de locatie een buisleiding voor het transport van aardgas gelegen. Het

plangebied is daarmee binnen het invloedsgebied van een buisleiding en een transportroute gelegen. Het groepsrisico dient daarmee nader te worden gemotiveerd.

Het is van belang te onderzoeken of de personendichtheid binnen het invloedsgebied onevenredig toeneemt. Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van nieuwe verblijfsruimten en zal geen sprake zijn van een onevenredige groei van het personeel, er is slechts sprake van een uitbreiding van bedrijfsruimte ten behoeve van opslag. Hiermee zal de personendichtheid niet in onevenredige mate toenemen, waarmee geen sprake zal zijn van een onevenredige toename van het groepsrisico.

Milieuzonering

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van uitbreiding van een bouwvlak ten behoeve van een aannemersbedrijf. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) geldt voor een aannemersbedrijf milieucategorie 3.1 (SBI-2008: 41, 42, 42) met een richtafstand van 50 voor het aspect geluid. Vanwege de ligging aan de Noordelijke Dwarsweg geldt dat er sprake is van een 'gemengd gebied' waardoor de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar. In dit geval geldt een richtafstand van 30 m tot het dichtstbijzijnde gevoelige object.

De bedrijfswoningen aan de Noordelijke Dwarsweg 59 en 63 zijn de dichtstbijzijnde gevoelige objecten en bevinden zich op een afstand van meer dan 30 m. Hiermee wordt aan de gestelde richtafstanden voldaan en zal met de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige hinder worden veroorzaakt aan gevoelige objecten in de omgeving.

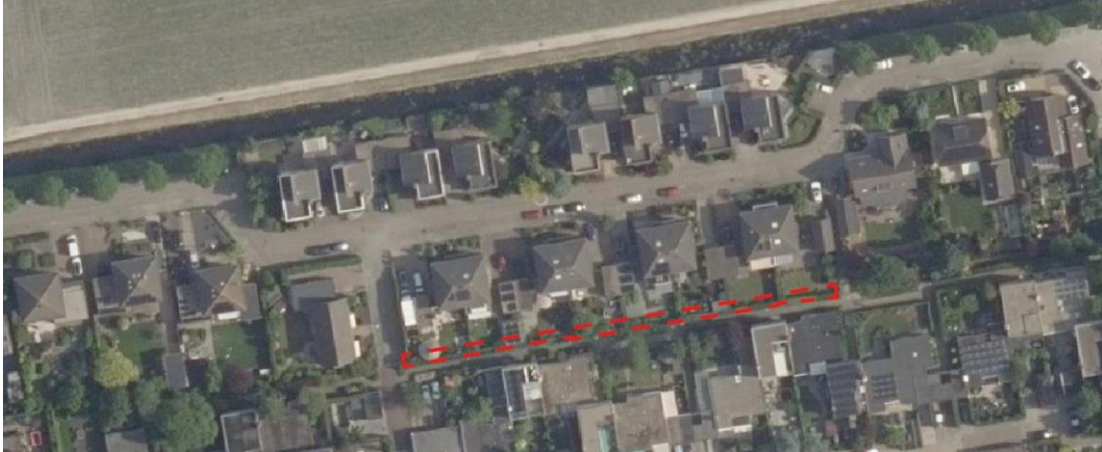
Naast het feit dat een ruimtelijke ontwikkeling geen onevenredige hinder aan gevoelige objecten in de omgeving mag veroorzaken mag deze ook niet leiden tot beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven, functies en bestemmingen. Dit is echter vooral van belang wanneer sprake is van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten. Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van een nieuw gevoelig object. Hiermee zullen geen omliggende bedrijven, functies en bestemmingen in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

2.1.5 Van Swaanswijkstraat 30 t/m 44 in Moerkapelle

2.1.5.1 Planomschrijving

In het vigerende bestemmingsplan 'Moerkapelle Dorp' geldt voor de kadastrale perceelnummers: 2087, 2101, 2065, 2159, 2067, 2200, 2115 en 2095 sectie B binnen de kadastrale gemeente Moerkapelle de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De betreffende perceelnummers zijn echter in de huidige situatie in gebruik als tuin doordat in het verleden de percelen bij woningen zijn getrokken. In het voorliggende bestemmingsplan wordt hiervoor een juiste planologische regeling getroffen door voor de hierboven genoemde perceelnummers een woonbestemming op te nemen.

Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van de planlocatie.



Huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)

2.1.5.2 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Moerkapelle Dorp', vastgesteld op 3 november 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas. De gronden hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie', waarbinnen het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'

De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding weer.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Moerkapelle Dorp' - plangebied rood omlind (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het voornemen is om de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', zonder bouwvlak. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. De bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zal behouden blijven.

2.1.5.3 Milieu- en omgevingsaspecten

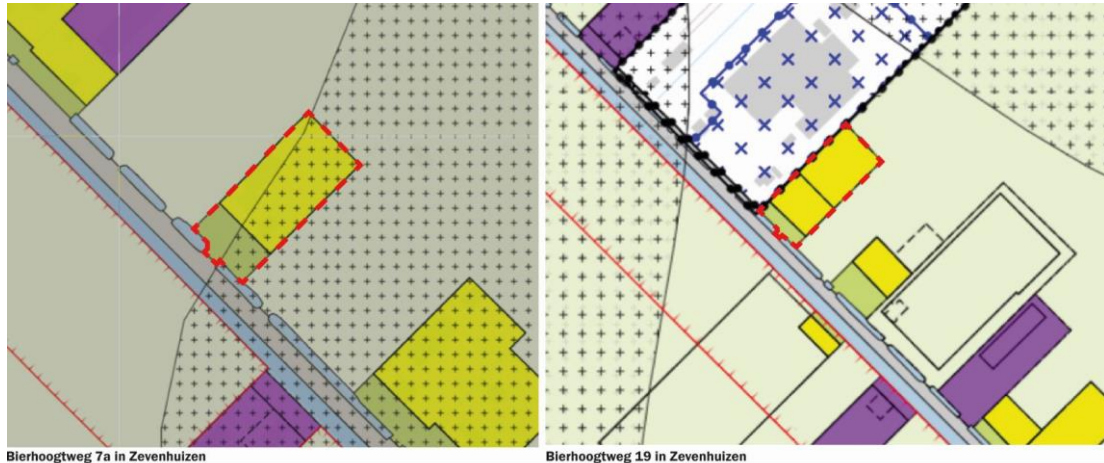
Gezien de aard van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt vormen de milieu- en haalbaarheidsaspecten geen belemmering voor het voorgenomen plan.

2.2 Reparatie

2.2.1 Bierhoogtweg 7a en 19 in Zevenhuizen

Op de percelen aan de Bierhoogtweg 7a en 19 in Zevenhuizen zijn twee vrijstaande woningen met diverse bijgebouwen gelegen. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Herziening Zuidplaspolder 1' (vastgesteld op 16 oktober 2018). Hierin gelden voor de percelen aan de Bierhoogtweg 7a en 19 de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldend bestemmingsplan.



Linker afbeelding uitsnede geldend bestemmingsplan aan de Bierhoogtweg 7a en rechter afbeelding uitsnede van geldend bestemmingsplan aan de Bierhoogtweg 19 - plangebied globaal rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De destijds bestaande bijbehorende bouwwerken zijn daarin niet goed meegenomen. Hierover heeft de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State (uitspraak 201809544/1/R3) zich als volgt uitgesproken: *'In beginsel moet legaal bestaande bebouwing als zodanig in het bestemmingsplan worden bestemd. Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. In dat geval kan het bestaande legale bouwwerk onder het overgangsrecht worden gebracht als de raad aannemelijk maakt dat het bouwwerk op termijn zal worden verwijderd. Met het overgangsrecht wordt namelijk beoogd een tijdelijke situatie te overbruggen. In dit geval heeft de raad niet onderbouwd waarom het uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is om de met een bouwvergunning opgerichte schuren van [appellante sub 3] niet als zodanig te bestemmen. De enkele stelling dat de omvang van de schuren niet past bij de bestemming "Wonen" acht de Afdeling onvoldoende, omdat dit argument niet is toegespitst op de specifieke situatie ter plaatse. Daarnaast heeft de raad ter zitting erkend dat er geen concreet zicht is op het verwijderen van de legale bouwwerken.'* Om die reden dient hiervoor een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Bierhoogtweg 7a in Zevenhuizen

Op het perceel aan de Bierhoogtweg 7a is een bijgebouw gesitueerd met een oppervlakte van ca. 320 m². Binnen de bestemming 'Wonen' is in artikel 12.2.4 onder g geregeld dat het gezamenlijke oppervlakte aan aan- en bijgebouwen maximaal 70 m² mag bedragen. Het bestaande bijgebouw van ca. 320 m² is daardoor in strijd met het geldend bestemmingsplan. In het verleden is echter een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van het bijgebouw, dit is echter niet verwerkt in het geldend planologisch regime. Met voorliggend bestemmingsplan wordt alsnog voorzien in een passende juridische regeling.

Bierhoogtweg 19 in Zevenhuizen

Op het perceel aan de Bierhoogtweg 19 zijn een tweetal bijgebouwen gesitueerd. Aan de voorzijde van het perceel is een bijgebouw gelegen met een oppervlakte van ca. 100 m² die voor een deel binnen de bestemming 'Tuin' is gelegen. Op het achtererf is, buiten het bouwvlak maar binnen de bestemming 'Wonen', een bijgebouw gelegen met een oppervlakte van ca. 200 m². In artikel 12.2.4 is geregeld dat

bijgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd met een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 70 m². Daarnaast moeten bijgebouwen op tenminste 1 meter afstand uit de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd. Hierdoor zijn beide bijgebouwen in strijd met het geldend bestemmingsplan. In het verleden is echter een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van de bijgebouwen, dit is echter niet verwerkt in het geldend planologisch regime. Met voorliggend bestemmingsplan wordt alsnog voorzien in een passende juridische regeling.

Vertaling in bestemmingsplan

De onderhavige percelen worden in het stramen van dit verzamelplan voorzien van de bestemming 'Wonen'. De geconstateerde omissie wordt hersteld door in de regels op te nemen dat de bestaande, legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Voorts houdt die regeling rekening met de nu geldende mogelijkheden.

2.2.2 Spoorweglaan 4 in Moordrecht

In 1983 is voor het perceel aan de Spoorweglaan 4 in Moordrecht een vergunning verleend voor een vrijstaande woning. Echter geldt volgens het geldend bestemmingsplan 'Restveen en Groene Waterparel' (vastgesteld op 16 december 2008) ter plaatse van de gronden aan de Spoorweglaan 4 de bestemming 'Bedrijf' in plaats van een woonbestemming. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de omissie hersteld door alsnog een woonbestemming toe te kennen aan de locatie.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldend bestemmingsplan.



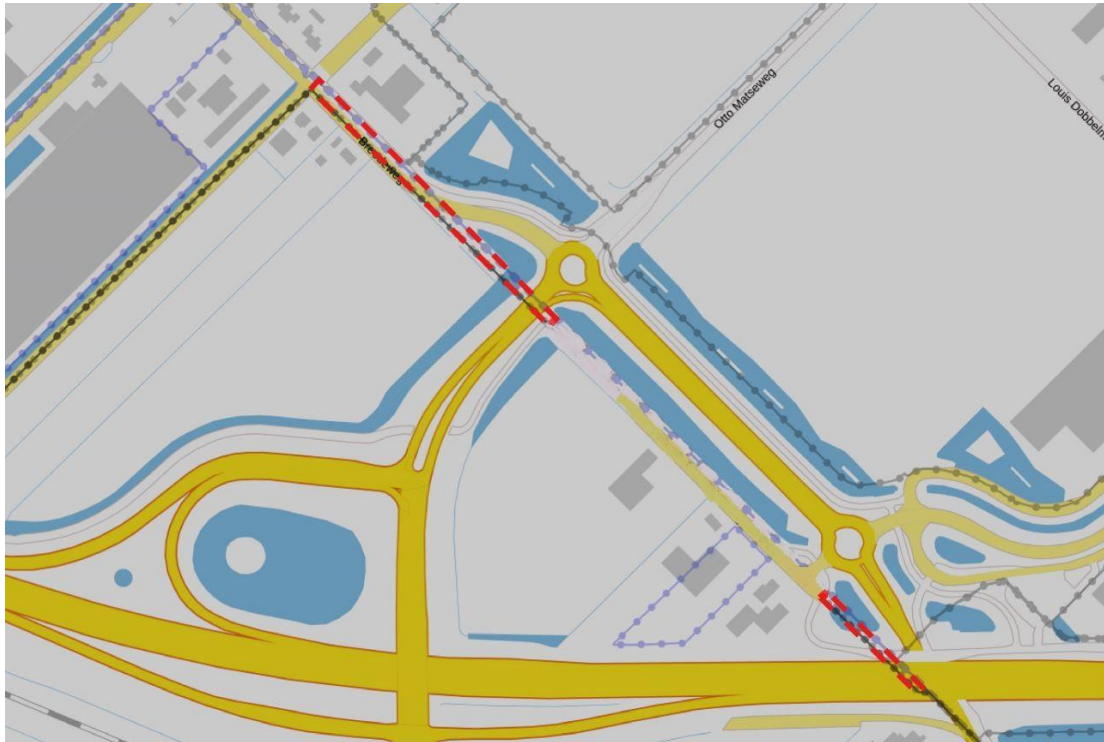
Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Restveen en Groene Waterparel' - plangebied globaal rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Vertaling in bestemmingsplan

Onderhavig plan herstelt de omissie en voorziet in de bestemmingswijziging van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen'. De afmeting van het bouwvlak is ontleend aan de oorspronkelijke afmetingen. Het bouwvlak krijgt de aanduidingen maximum aantal wooneenheden 1, de bouwaanduiding 'vrijstaand' en de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' van respectievelijk 4,5 en 8 m. Er is ook een regeling opgenomen voor bestaande, legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken, aangezien hier meer aanwezig is dan regulier wordt toegelaten (ten hoogste 120 m²).

2.2.3 Bredeweg nabij nr. 110 t/m 116 in Zevenhuizen

Aan de noordoostzijde van de Bredeweg, ter hoogte van de Bredeweg 114, in Zevenhuizen is een zone van de Bredeweg niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Midden' (vastgesteld op 11 augustus 2011) of in het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' (vastgesteld op 10 augustus 2011). Derhalve geldt hier nog het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1990' (vastgesteld op 28 augustus 1990). Een deel van deze zone wordt thans meegenomen in een ander bestemmingsplan. De resterende twee delen worden in het voorliggende bestemmingsplan van een verkeersbestemming en deels van de bestemming 'Water' voorzien. Onderstaande afbeelding toont de ligging van de betreffende zones aan Bredeweg in Zevenhuizen.



Globale begrenzing plangebied aan de Bredeweg in Zevenhuizen - plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

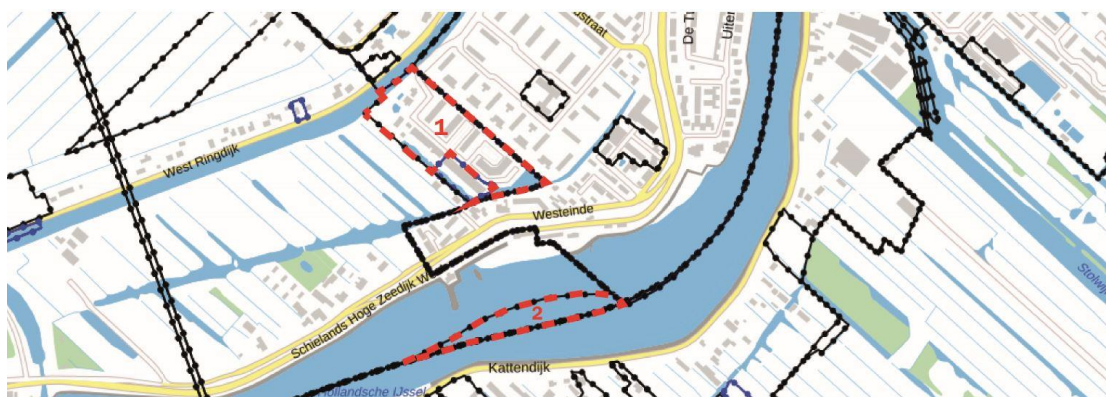
Vertaling naar het bestemmingsplan

Door de ligging van de planlocatie ter plaatse van de Bredeweg zal de bestemming 'Verkeer' worden opgenomen. Het meest zuidelijke deel, ter hoogte van rijksweg A12, heeft de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - snelweg' gekregen. daarmee wordt geregeld dat hogere lichtmasten mogelijk blijft.

Een deel van de planlocatie is gelegen binnen een waterpartij. Hiervoor is de bestemming 'Water' opgenomen. Verder is de planlocatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' conform het bestemmingsplan 'Parapluerziening Archeologie'.

2.2.4 Bestemmingsplan Landelijk gebied

Bestemmingsplan 'Landelijke gebied' uit 1996 is grotendeels vervangen door het bestemmingsplan 'Restveen en Groene Waterparel' (vastgesteld op 16 december 2008). Echter twee delen zijn niet geactualiseerd: zie onderstaande afbeelding.



1. Locatie Prinsessenkwartier in Moordrecht

Aan de zuidwestrand van Moordrecht is het 'Prinsessenkwartier' (voorheen 'Boslocatie') gerealiseerd. Dat plan omvat 32 rijenwoningen, 28 appartementen, 6 twee-onder-een-kapwoningen en drie vrijstaande

woningen. Dit wijkje heeft een dorps karakter dat aansluit op het dorps milieu van Moordrecht. De ontwikkeling van het plangebied paste binnen het bebouwd stedelijk gebied zoals destijds aangegeven in de provinciale verordening.



Overzichtstekening Prinsessenkwartier (bron: bestemmingsplan Prinsessenkwartier, 11 maart 2014)

Voor 11 rijwoningen aan de Prinses Amaliastraat is een apart bestemmingsplan opgesteld, omdat het een aanpassing betrof van het eerdere stedenbouwkundige plan (rijenwoningen in plaats van twee-ondereenkapwoningen). Voor de rest is nimmer een bestemmingsplan vastgesteld. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied', maar daarin hebben de gronden nog een bedrijfsbestemming, met de subbestemming 'bedrijfsverzamelgebouw'. Ook is dit deel niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Restveen en Groene Waterparel'. In het voorliggende verzamelplan wordt alsnog een passende juridische regeling opgenomen voor het Prinsessenkwartier. Dit met uitzondering van het deel met de 11 rijenwoningen waarvoor wel reeds een bestemmingsplan is vastgesteld.

De gerealiseerde en ook oorspronkelijk bedoelde typologie wordt vastgelegd en er wordt uitgegaan van de destijds bedoelde maten en aantallen. Verder worden de bestaande watergangen en -partijen voorzien van de bestemming 'Water'. Een groenstrook aan de oostrand van het plangebied wordt voorzien van de bestemming 'Groen'. Verder is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

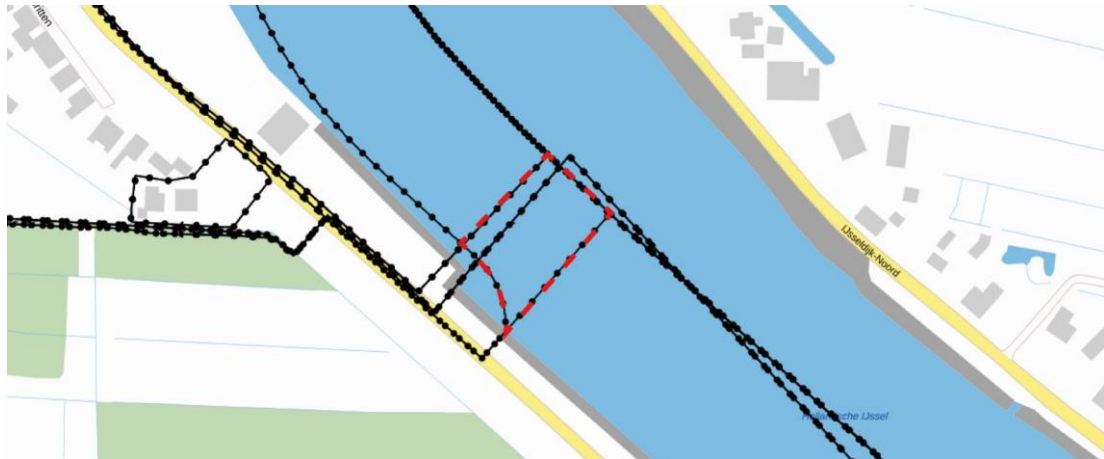
2. Hollandsche IJssel

Ter plaatse van de Hollandsche IJssel is de tweede locatie gelegen waar op dit moment nog het bestemmingsplan 'Landelijke gebied' uit 1996 geldt omdat de locatie niet is vervangen door het bestemmingsplan 'Restveen en Groene Waterparel' uit 2008. De begrenzing van het bestemmingsplan 'Restveen en Groene Waterparel' volgt hier niet de gemeentegrens, waardoor nog een deel valt onder het bestemmingsplan 'Landelijke gebied'. Dit wordt nu hersteld door de locatie te voorzien van de bestemming 'Water'.

2.2.5 Bestemmingsplan Hitland 2005

Het bestemmingsplan 'Hitland 2005' (vastgesteld op 28 juni 2005) is grotendeels vervangen door het bestemmingsplan 'Hitland 2020' (vastgesteld op 28 oktober 2020). Echter is ter plaatse van de Hollandsche IJssel per abuis een locatie niet geactualiseerd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de locatie alsnog geactualiseerd.

Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van de planlocatie.



Begrenzing plangebied - plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

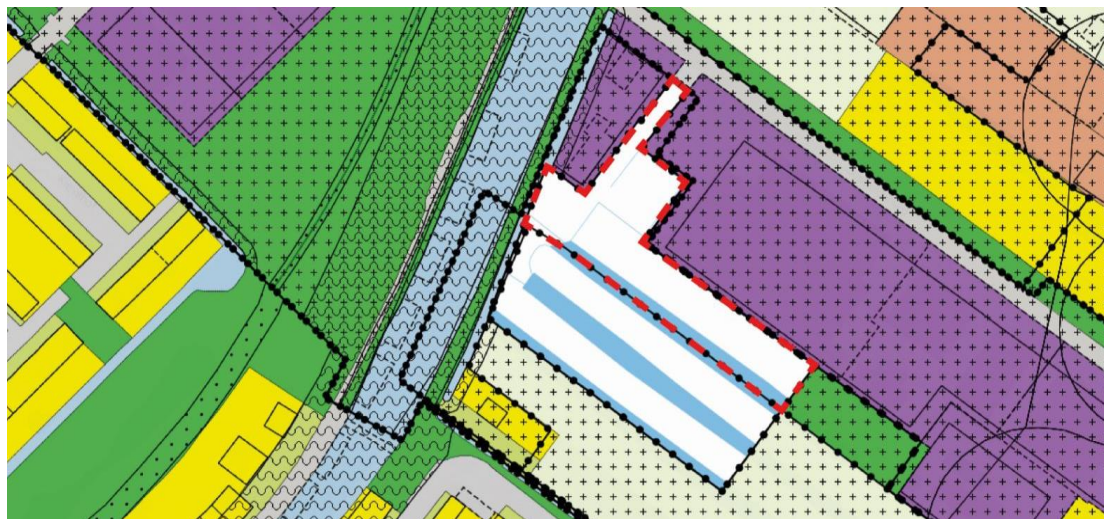
Vertaling in bestemmingsplan

Ter plaatse van de Hollandsche IJssel geldt op dit moment nog het bestemmingsplan 'Hitland 2005' omdat de locatie niet is geactualiseerd door het bestemmingsplan 'Hitland 2020'. Dit wordt hersteld door de locatie te voorzien van de bestemming 'Water'. Daarnaast wordt de locatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Rivierzone' en deels de dubbelbestemmingen 'Waarde - Ecologie' en 'Waterstaat - Waterkering'.

2.2.6 Bestemmingsplan Oosteinde Moordrecht

Het bestemmingsplan 'Oosteinde Moordrecht' (vastgesteld op 11 april 1995) is grotendeels vervangen door het bestemmingsplan 'Moordrecht Buiten' (vastgesteld op 11 juni 2013). Echter zijn de gronden ter plaatse van de kadastrale perceelnummers 4901 en 4907, sectie C (kadastrale gemeente Moordrecht) niet geactualiseerd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de locatie alsnog geactualiseerd, in samenhang met de aanpassingen van het aangrenzende deel in het bestemmingsplan 'Aanpassing Oosteinde Moordrecht' (zie [toelichting paragraaf 2.2.7](#)).

Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van de planlocatie.



Begrenzing plangebied - plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Vertaling in bestemmingsplan

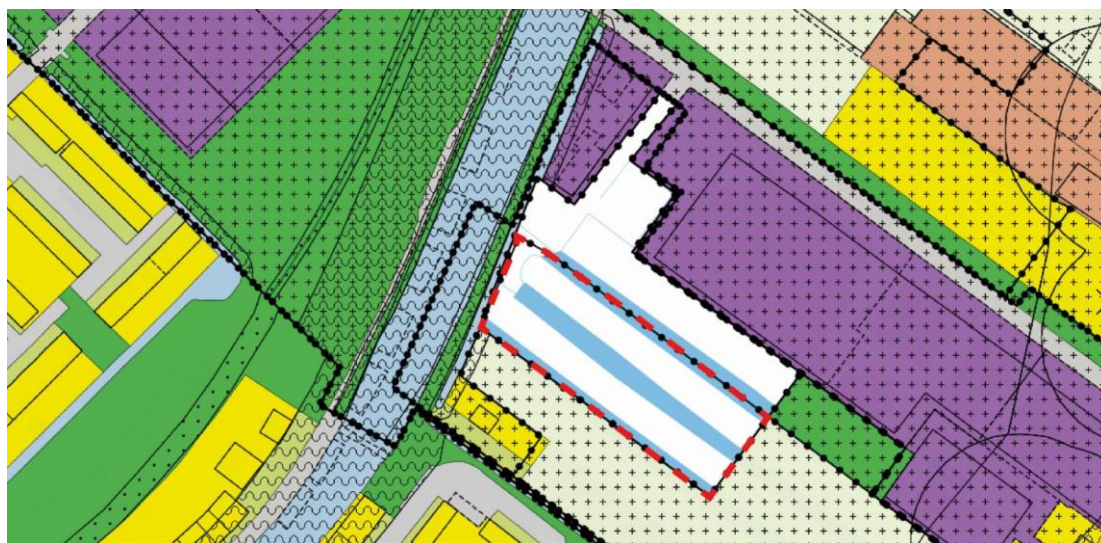
Middels voorliggend bestemmingsplan zal de locatie alsnog geactualiseerd worden. Hierbij wordt qua bestemming aangesloten op het bestemmingsplan 'Moordrecht Buiten', waarbinnen voor het aangrenzende

perceel een groenbestemming geldt. Hiertoe is in het voorliggende bestemmingsplan voor deze locatie de bestemming 'Groen' opgenomen.

2.2.7 Bestemmingsplan Aanpassing Oosteinde Moordrecht

Het bestemmingsplan 'Aanpassing Oosteinde Moordrecht' (vastgesteld op 19 december 2000) is grotendeels vervangen door het bestemmingsplan 'Moordrecht Buiten' (vastgesteld op 11 juni 2013). Echter zijn de gronden ter plaatse van de kadastrale perceelnummer 4883, sectie C (kadastrale gemeente Moordrecht) niet geactualiseerd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de locatie alsnog geactualiseerd, in samenhang met de aanpassing van het aangrenzende deel in het bestemmingsplan 'Oosteinde Moordrecht' (zie [toelichting paragraaf 2.2.6](#)).

Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van de planlocatie.



Begrenzing plangebied - plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

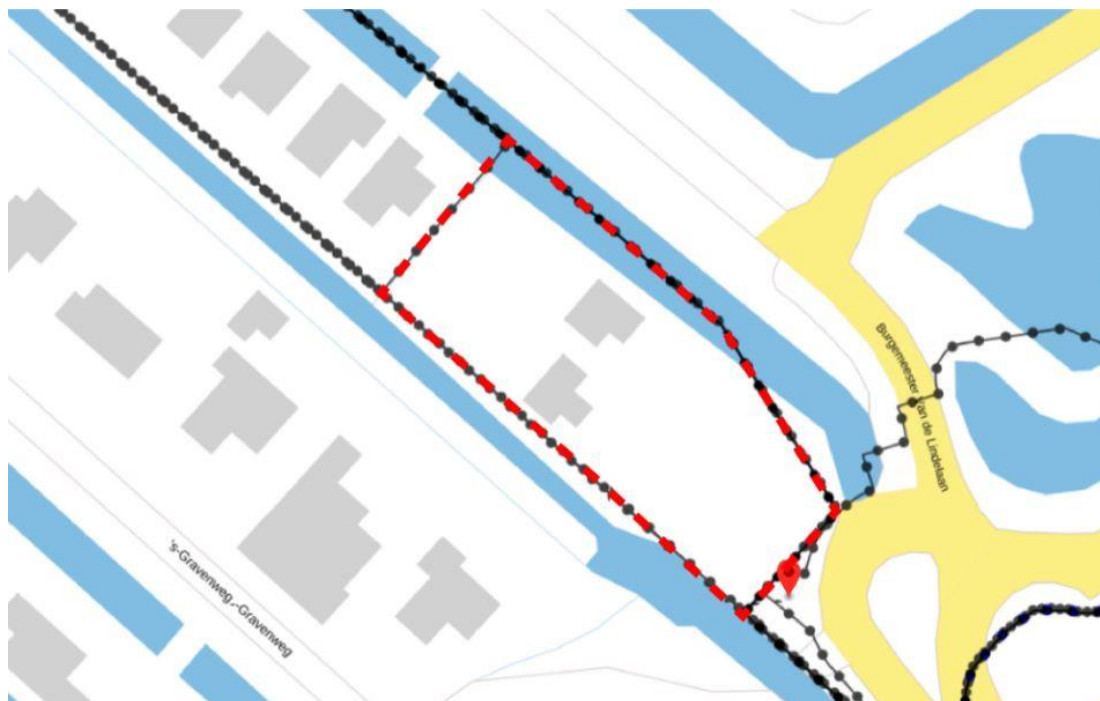
Vertaling in bestemmingsplan

Middels voorliggend bestemmingsplan zal de locatie alsnog geactualiseerd worden. Hierbij wordt qua bestemming aangesloten op het bestemmingsplan 'Moordrecht Buiten', waarbinnen voor het aangrenzende perceel een agrarische bestemming geldt. De bestemming 'Agrarisch' wordt ook in het voorliggende bestemmingsplan voor deze locatie opgenomen. Er wordt hierin geen agrarisch bouwvlak opgenomen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

2.2.8 Bestemmingsplan Esse Zoom

Het bestemmingsplan 'Esse Zoom' (vastgesteld op 4 oktober 2005) is grotendeels vervangen. Echter zijn de gronden ter plaatse van de 's-Gravenweg 52 en 54 in Nieuwerkerk aan den IJssel per abuis niet geactualiseerd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de locatie alsnog geactualiseerd.

Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van de planlocatie aan de 's-Gravenweg 52 en 54.



Begrenzing plangebied - plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Vertaling in bestemmingsplan

Middels voorliggend bestemmingsplan zal de locatie aan de 's-Gravenweg 52 en 54 alsnog geactualiseerd worden. Hierbij wordt qua bestemming aangesloten op het bestemmingsplan 'Esse Zoom', waarbinnen voor de planlocatie de bestemming 'Woondoeleinden (vrijstaand)' geldt. In de voorliggende situatie zal aan de locatie de bestemming 'Wonen' worden toegekend waarbinnen voor beide woningen het bestaande bouwvlak wordt overgenomen. Hierbinnen wordt de planlocatie per bouwvlak voorzien van de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 1', 'maximum goot- en bouwhoogte' van respectievelijk 6 en 9 m en de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Er is ook een regeling opgenomen voor bestaande, legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken, aangezien hier meer aanwezig is dan regulier wordt toegelaten en ook voor de voorgevel.

Daarnaast zal uit het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' worden overgenomen.

hoofdstuk 3 Beleidskader

Het bestemmingsplan omvat verschillende nieuwe ontwikkelingen en een reparatie van verschillende geldende bestemmingsplannen. Wat betreft de reparatie gaat het om een beperkte aanpassing of wijziging van de geldende bestemming, waarbij geen nieuwe bouwmogelijkheden worden gegeven. Voor de nieuwe ontwikkelingen wordt, waar nodig, ingegaan op de relevante beleidskaders.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen directe raakvlakken met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan heeft de wetgever in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De planonderdelen van het voorliggende verzamelplan vallen, met uitzondering van een plandeel in de Hollandsche IJssel, niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Voor het betreffende plandeel is de 'Waarde - Rivierzone' opgenomen. Vanuit het Barro vloeien geen specifieke randvoorwaarden voort voor die overige planonderdelen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Indien in een bestemmingsplan, als bedoeld in het tweede lid, toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvrage of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan:

een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² of een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², dat deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Aangezien bij onderhavige nieuwe ontwikkelingen steeds niet meer dan twee nieuwe woningen worden gerealiseerd, of een gebouw mogelijk wordt gemaakt met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 500 m² is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is er geen verantwoording noodzakelijk in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie is in werking getreden op 1 april 2019. De Omgevingsvisie bestaat uit 4 onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov(hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendig meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit.
- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

Functiewijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning

De ontwikkelingen aan Knibbelweg 9a in Zevenhuizen en de Grensweg 3 in Nieuwerkerk aan den IJssel betreffen het omzetten van een voormalige bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Dit bestemmingsplan maakt alleen een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning mogelijk. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale belangen.

Woningbouwontwikkelingen

De ontwikkeling aan de Groenendijk 134 in Nieuwerkerk aan den IJssel sluit aan bij de beleidskeuze: Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling betreft de sloop en herbouw van twee woningen en speelt zich af op het niveau van een kavel, derhalve is er geen sprake van aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

Uitbreiding bedrijfsmatige bouwvlak Noordelijke Dwarsweg 116 in Zevenhuizen

De ontwikkeling aan de Noordelijke Dwarsweg 116 sluit aan bij de beleidskeuze: Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Op deze locatie is reeds een bedrijf gesitueerd. De beoogde ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van het bestaande bouwvlakken. De toekomstige bebouwing aan de Noordelijke Dwarsweg 116 zal aansluitend op de bestaande bebouwing worden gerealiseerd waardoor er geen sprake is van een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast. De beoogde herontwikkelingen passen binnen de Omgevingsvisie en zijn in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 april 2019 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen 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.*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is voorzien. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- 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, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - i. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *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:*

- i. *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*
- ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde ontwikkelingen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Omgevingsverordening voor de onderhavige kleinschalige nieuwe ontwikkelingen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Recreatieschap Rottemeren

In 2018 is voor de Rottemeren de notitie 'Ruimte voor een groenblauwe toekomst' opgesteld en voorjaar 2019 vastgesteld door de gemeenteraden van de gemeente Lansingerland, Rotterdam en Zuidplas. Hierin is voor de komende 30 à 40 jaar het kader en de koers aan voor het recreatief landschapspark Rottemeren aangegeven. De ambities van het recreatieschap Rottemeren worden nu verder uitgewerkt in een ontwikkelplan voor de komende tien jaar, de verwachting is dat het ontwikkelplan de zomer van 2020 wordt afgerond. In de notitie 'Ruimte voor een groenblauwe toekomst' worden de volgende vijf ambities genoemd voor het recreatiegebied Rottemeren:

- Centrale schakel in de regionale groenblauwe-structuur.
- Landschapspark met Rotte en polderkamers als dragers.
- Duurzaam buiten zijn: sport en actieve vormen van vrijetijdsbesteding.
- Rondom bereikbaar en optimaal toegankelijk.
- Samenwerken vanuit een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid.

Planspecifiek

Het plangebied aan de Groenendijk 134 in Nieuwerkerk aan den IJssel is gelegen binnen het werkingsgebied van het Recreatieschap Rottemeren. De beoogde ontwikkeling betreft de functiewijziging van een appartementengebouw, waarvoor reeds een bestemmingsplan geldt, naar twee vrijstaande woningen. Het initiatief is niet strijdig met de belangen van het Recreatieschap Rottemeren.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met voorliggend bestemmingsplan er geen belemmeringen optreden voor het Recreatieschap Rottemeren.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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.

Planspecifiek

De structuurvisie heeft een hoog abstractieniveau waarin op perceelsniveau geen uitspraken worden gedaan. Vanuit planologisch oogpunt zijn de nieuwe ontwikkelingen goed inpasbaar. De ontwikkelingen aan Knibbelweg 9a en Grensweg 3 betreffen het omzetten van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen, zonder verdere aanpassingen/werkzaamheden. De ontwikkeling aan de Groenendijk 134 is goed inpasbaar omdat er deels sprake is van reeds toegestane woningen.

Met de uitbreiding van het bouwvlak aan de Noordelijk Dwarsweg 116 wordt voorzien in een opslagruimte ten behoeve van een bestaand aannemersbedrijf. Hiermee wordt gestreefd naar een betere inrichting van het perceel door de bestaande opstallen te renoveren en versnippering tegen te gaan. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving ten goede.

3.4.2 Woonvisie 2025

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

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

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

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

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

Woningbouwopgave

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

In de woonvisie staat geen woningverdeling per dorp. 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 één a twee woningen per perceel is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Woonvisie.

Planspecifiek

De voorgenomen nieuwe ontwikkelingen passen binnen de kaders gesteld in de Woonvisie 2025.

3.4.3 Welstandsnota Zuidplas 2015

De gemeenteraad heeft op 13 mei 2015 een nieuwe welstandsnota vastgesteld. 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 heeft een welstandsvrij niveau.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkelingen zullen zonnig getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand, zoals die in het welstandsbeleid zijn opgenomen.

3.4.4 Snippergroen

De beleidsnota 'Snippergroen' is vastgesteld op 24 januari 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas.

Omdat de gemeente regelmatig verzoeken van burgers ontvangt inzake het aankopen, huren of gebruiken van gemeentelijke percelen die zijn ingericht als openbaar groen, ziet de gemeente het als taak om eenduidig beleid vast te stellen. Hierdoor wordt transparantie en uniformiteit in de wijze van behandeling van soortgelijke situaties gewaarborgd. Het doel van de beleidsnota 'Snippergroen' is:

- vastleggen van een duidelijk en eenduidig beleid inzake de uitgifte van groenstroken;
- daar waar mogelijk tot verkoop overgaan (uitsluitend snippergroen onder daarvoor gestelde criteria en voorwaarden);
- zoveel mogelijk nieuwe verhuur-situaties voorkomen. De oude huurovereenkomsten van de drie gemeenten respecteren en toepassen van een uitsterfconstructie
- handhaving van ongewenste ingebruiknemingen eenvoudiger maken door middel van eenduidig beleid.

Om een duidelijk en eenduidig beleid inzake de uitgifte van snippergroen te kunnen waarborgen, dient elk verzoek te worden getoetst aan vooraf vastgestelde criteria. Uitgifte snippergroen is alleen mogelijk indien:

- a. een strook snippergroen direct grenst aan het eigendom van de aanvrager;
- b. de strook snippergroen is gelegen tussen de particuliere erfgrens en de openbare verharding;
- c. het totale oppervlakte van de strook groen niet groter is dan 100 vierkante meter;
- d. er geen verkeerskundige bezwaren zijn;
- e. er geen nutsvoorzieningen in het betreffende perceel aanwezig zijn;
- f. er geen omgevingsbezwaren zijn;
- g. er geen onderhoudsbezwaren zijn;
- h. er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn;
- i. er geen bestemmingsplantechnische bezwaren zijn;
- j. er geen milieutechnische bezwaren zijn.

Planspecifiek

De ontwikkeling aan de Van Swaanswijkstraat 30 t/m 44 in Moerkapelle betreft de bestemmingswijziging van 'Verkeer - Verblijfsgebied' naar 'Wonen' ten behoeve van een strook snippergroen. De strook snippergroen grenst direct aan het eigendom van de initiatiefnemers. Verder blijkt uit toelichting paragraaf 2.1.5.1 dat er wordt voldaan aan bovengenoemde criteria.

3.4.5 Milieubeleid

Het bestemmingsplan omvat enkele nieuwe ontwikkelingen en reparaties van verschillende geldende bestemmingsplannen. Wat betreft de reparaties gaat het uitsluitend om een beperkte aanpassing of wijziging van de geldende bestemming, waarbij geen nieuwe bouwmogelijkheden worden geboden. Hierbij is niet opnieuw een toetsing aan de haalbaarheidsaspecten vereist. Het betreft immers het vastleggen van de bestaande situatie / bestaande rechten die in de geldende bestemmingsplannen niet juist zijn opgenomen. Voor de nieuwe ontwikkelingen is, waar nodig, in hoofdstuk 2 op de noodzakelijke uitvoerbaarheidsaspecten ingegaan.

Milieu effectrapportage (m.e.r.)

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

Een m.e.r.-beoordeling is wettelijk verplicht voor de activiteiten in kolom 1 van Bijlage D van het Besluit m.e.r. Indien de activiteit groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D dient de in de wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure beschreven te worden.

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

De voorgenomen ontwikkelingen op de verschillende locaties, die in dit verzamelplan worden mogelijk gemaakt vallen niet onder een van de genoemde activiteiten uit de Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor dit verzamelplan is derhalve niet nodig.

3.5 Waterparagraaf

3.5.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water,

grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

3.5.2 Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard 'Met mensen en water'

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

De hoofddoelen van het beheer zijn:

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

Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012

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

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 m²
2. Middelgrote plannen: Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m² en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak
3. Grote plannen: Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak

Keur en Beleidsregels

Op grond van de Waterwet is Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden;

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie b.v. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Planspecifiek

Waterkwantiteit

Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 500 m² 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 kwijtscholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m² verhardingstoename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK. Bij de onderhavige ontwikkelingen wordt deze grens niet overschreden. In toelichting paragraaf 2.1 wordt het aspect water voor de desbetreffende nieuwe ontwikkelingen afzonderlijk behandeld.

Afvalwaterketen

De nieuwe ontwikkelingen worden waar mogelijk op een gescheiden rioleringsstelsel aangesloten zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. De afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via infiltratie in de bodem. Bij de uitbreidingen bij bedrijven kan een wijziging van het lozingsbesluit voor de afvoer van bedrijfsafvalwater aan de orde zijn. Hiervoor is HHSK bevoegd gezag.

Bij nieuwe initiatieven dient tevens een rioleringsplan te worden opgesteld, waarin wordt toegelicht welk type riolering wordt toegepast en wat de effecten van de ontwikkeling op de riolering zijn. Het opstellen van het rioleringsplan kan in overleg met de afdeling Afvalwaterketen van het hoogheemraadschap.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het niet wenselijk is uitloogbare materialen te gebruiken, zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout, vanwege de invloed op de waterkwaliteit.

Tevens bieden ontwikkelingen kansen voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Met de afdeling Watersystemen van het hoogheemraadschap kunnen de mogelijkheden voor een natuurvriendelijke inrichting worden besproken.

Waterkering

Op een aantal locaties is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Dat betreft de locaties aan de Hollandsche IJssel en aan de Ringvaart, zoals Groenendijk 134 in Nieuwerkerk aan den IJssel en Prinsessenkwartier in Moordrecht.

hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet aangetoond worden. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Voor de nieuwe ontwikkelingen sluit de gemeente met alle initiatiefnemers een anterieure overeenkomst af. In deze overeenkomst worden ook de kosten van eventuele planschade, die het nieuwe planologisch regiem kan veroorzaken, geregeld.

Aan de reparatie van een geldend plan en een verankering van reeds vergunde activiteiten zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente verbonden.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Zienswijzeprocedure en vooroverleg

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2021' heeft vanaf donderdag 11 maart 2021, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Gedurende deze inzageperiode kon een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek om binnen voornoemde termijn op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

Er zijn zes overlegreacties en negen zienswijzen ingediend. De overlegreacties en zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. In de als bijlage 1 (zie bijlagen bij toelichting) bijgevoegde Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) zijn de overlegreacties en zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Daarnaast zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de planregels

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de geldende bestemmingsplannen. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

5.3 Bestemmingen

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn afgestemd op de gemeentelijke standaarden en sluiten aan op recente bestemmingsplannen van de gemeente Zuidplas. Daarnaast wordt uiteraard rekening gehouden met de rechten op basis van de nu geldende bestemmingsplannen. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel-)bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Agrarisch

Een locatie is voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Er zijn uitsluiten bouwwerken geen gebouwen zijnde toegelaten.

Bedrijf

Een perceel aan de Noordelijke Dwarsweg is (opnieuw) voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Hierbij is de regeling uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' overgenomen. In verband met het onderhavige initiatief is het bouwvlak enigszins uitgebreid.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en extensieve dagrecreatie, met de daarbij behorende wegen en paden, speelvoorzieningen, objecten van beeldende kunst e.d.. Binnen de bestemming mogen slechts gebouwen worden gebouwd ten dienste van de bestemming met een maximale bouwhoogte van 4 m en een oppervlakte van maximaal 25 m². Tevens zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, waarvan de maximale maatvoeringen in de regels zijn opgenomen.

Lintzone

De locaties aan de Knibbelweg en Grensweg, waar de functieaanduiding 'bedrijfswoning' van toepassing was, zijn voorzien van de bestemming 'Lintzone'. Hierbij is de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' toegevoegd. De bestemmingsregeling is ontleend aan bestemmingsplan 'Zuidplas Noord', waar nodig aangevuld met regelingen uit het recente bestemmingsplan 'Herziening Zuidplas 1' (2018). De maatvoeringen zijn ontleend aan de geldende mogelijkheden.

Er is gekozen voor een 'eenvoudige', toegespitste regeling. Dat houdt ook in dat 'Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 1' niet is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden en parkeervoorzieningen. Tevens zijn binnen deze bestemming groenvoorzieningen en water toegelaten. Er zijn geen gebouwen toegestaan. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, zoals lichtmasten, straatmeubilair e.d. Er geldt een verbijzondering ter plaatse van een klein deel van rijksweg A12; hier zijn - zoals gebruikelijk- hogere maten toegelaten voor lichtmasten, wegwijzers, verkeerstekens e.d. en ook voor (beeldende) kunstobjecten en geluidwerende en geluidreducerende voorzieningen. Hiertoe is het betreffende deel voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - snelweg'.

Water

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

Verder mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, inclusief aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m². Tevens zijn de daarbij behorende tuinen, bijbehorende bouwwerken, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, speeltoestellen, water en kunstwerken toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij ook de woningtypologie (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd en gestapeld) is vastgelegd. Ook het maximale aantal wooneenheden en de maximale goot- en bouwhoogten zijn aangeduid. De maten zijn afgestemd op de geldende mogelijkheden danwel de bestaande situatie. Er is ook een onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen geregeld, met maatwerk voor bestaande situaties die daar van afwijken.

bestaande legale bijbehorende bouwwerken wordt afgeweken van het bepaalde onder b, c en d, zijn die desbetreffende afwijkende afstands- en oppervlaktematen toegestaan.

Verder wordt standaard een inhoudsmaat van 750 m³ toegestaan. Als op basis van het geldende bestemmingsplan, of afspraken met de gemeente een afwijkende inhoudsmaat van toepassing is, dan is dat aangeduid op de verbeelding. Zoals bepaald in de 'Wijze van Meten' wordt bij het berekenen van de inhoudsmaat een ondergrondse bouwlaag niet meegerekend.

Daarnaast wordt in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt om op het perceel Groenendijk 134 in Nieuwerkerk aan den IJssel in plaats van twee woningen met een inhoudsmaat van maximaal 1.500 m³, één woning met een inhoudsmaat van maximaal 2.000 m³ te realiseren. Als op dit perceel (Groenendijk 134) twee woningen worden gerealiseerd, dienen deze gestaffeld gebouwd te worden, dus niet in dezelfde lijn.

Voorts zijn er bepalingen opgenomen voor bijbehorende bouwwerken (o.a. ook erkers), met een regeling voor die situaties waar afwijkende afstands- en oppervlaktematen legaal aanwezig zijn. Ook is een afwijkende goot- en bouwhoogte opgenomen voor de percelen Bierhoogteweg 7a en 19. Tevens zijn er bepalingen opgenomen voor de diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er zijn ook specifieke gebruiksregels opgenomen waarin het strijdige gebruik is vermeld.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie - 3 en Waarde - Archeologie - 4

De belangen vanuit archeologie zijn veiliggesteld middels de dubbelbestemmingen voor Waarde - Archeologie. De regelingen zijn overgenomen uit de Parapluherziening Archeologie (2018).

Waarde - Ecologie

De gronden die in de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn aangemerkt als 'Natuurnetwerk Nederland' hebben een dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' gekregen. De gronden zijn bestemd voor de instandhouding en bescherming van de wezenlijke waarden en kenmerken van de Ecologische verbindingzone. Deze bestemming geldt primair aan de onderliggende bestemmingen.

Op deze gronden mag niet gebouwd worden. Hiervan kan worden afgeweken nadat er advies is ingewonnen is bij een ecooloog. Voor het verrichten van bodemwerkzaamheden dient er een omgevingsvergunning verkregen te worden. Deze wordt afgegeven nadat er een positief advies verkregen is van een ecooloog.

Waarde - Rivierzone

In verband met het Barro waar een deel van het plangebied aangeduid is als 'grote rivieren' is de dubbelbestemming 'Waarde - Rivierzone' opgenomen. De bestemmingsregeling is met name gericht op het behoud en de ontwikkeling van de aan de rivier gebonden landschapswaarden.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de gronden binnen de beschermingszone van de waterkering. Op deze gronden mogen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen mogen - op enkele uitzonderingen na - uitsluitend met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag worden gebouwd. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de betreffende waterkering, omtrent de vraag of de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad. Verder is op een vergelijkbare wijze een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Algemeen

Overige regels

In de Overige regels zijn bepalingen opgenomen over het benodigde parkeren. Deze zijn ontleend aan de 'Parapluherziening Parkeren' (2018), waarbij ook ingegaan wordt op laden en lossen. Tevens zijn hier regels opgenomen over ondergronds bouwen en ondergrondse werken.

Aanduidingsregels

Tevens zijn hier de regelingen voor de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - spoor', 'geluidzone - weg', 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen', 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 1' en 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 2', 'veiligheidszone - leiding - gas - risicozone 2' en 'milieuzone'. De regelingen zijn ontleend aan de geldende bestemmingsplannen, vooral het bestemmingsplan 'Zuidplas West' en 'Zuidplas Noord'.