

Wijzigingsplan

Twée Ruimte voor ruimte woningen Moerkapelse Zijde 98a, Moerkapelle

Gemeente Zuidplas



Wijzigingsplan

Twee Ruimte voor ruimte woningen Moerkapelse Zijde 98a, Moerkapelle

Gemeente Zuidplas

Datum:

7 december 2010

Projectgegevens:

TOE03-BCH00001-01A

REG003-BCH00001-01A

TEK03-BCH00001-01A

NL.IMRO.1892.WpMoerkapelsezijde-Va01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

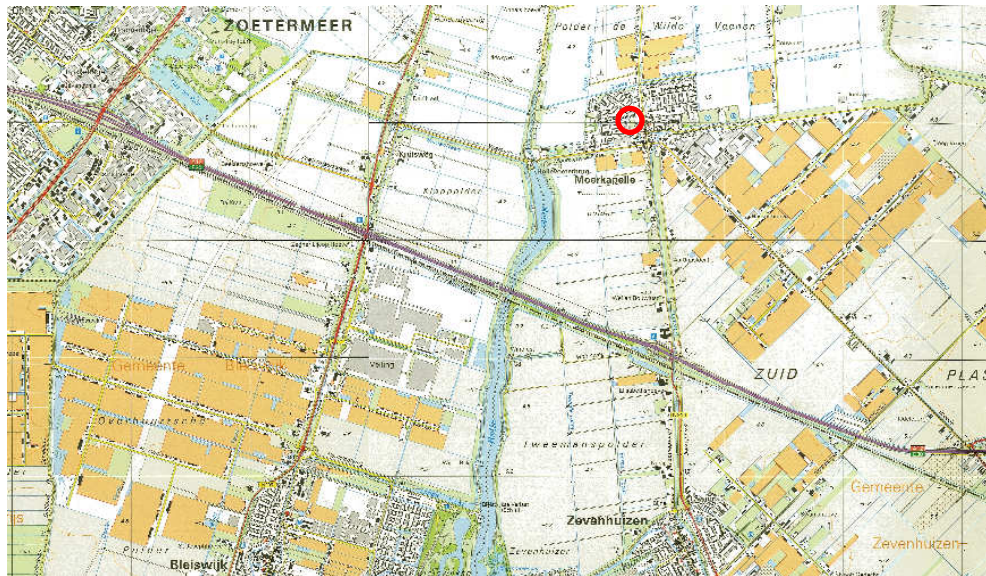
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Opbouw van het wijzigingsplan	1
2	Huidige en toekomstige situatie	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	7
3.1	Bestemmingsplan Tweemanspolder en Polder de Wilde Veenen	7
3.2	Provinciale Structuurvisie	9
3.3	Herziening regeling Ruimte voor ruimte, na evaluatie	11
3.4	Conclusie	13
4	Milieuaspecten	15
4.1	Flora en fauna	15
4.2	Milieu	17
4.3	Water	22
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.5	Infrastructuur	24
5	Juridische planopzet	25
6	Financiële haalbaarheid	27
7	Procedures	29
8	Bronnen	31
8.1	Boeken en rapporten	31
8.2	Websites	31

Separate bijlagen:

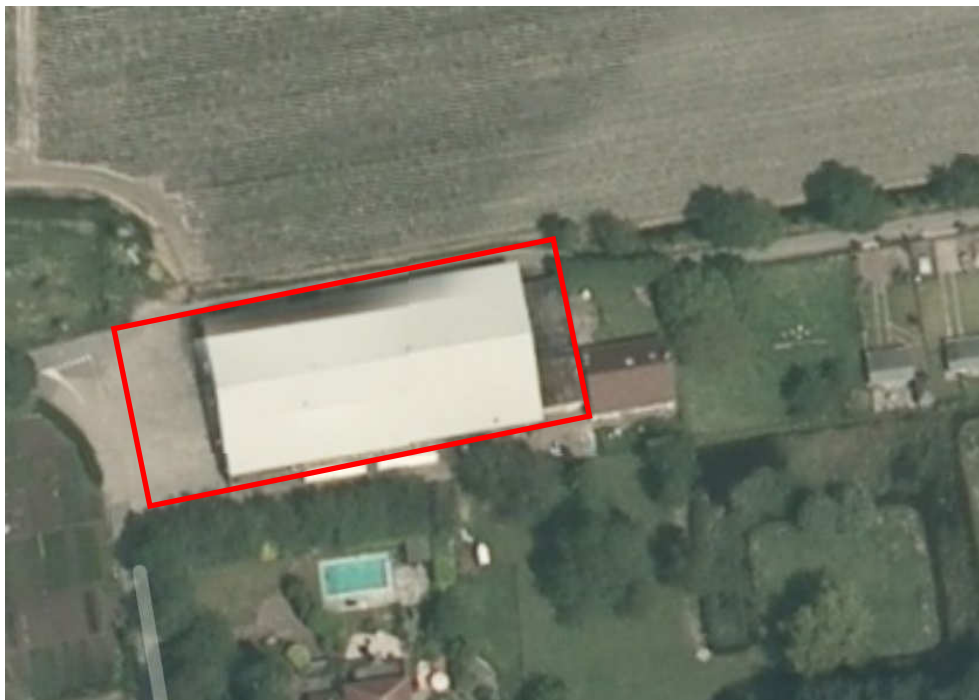
Akoestisch onderzoek (Croonen Adviseurs, RAO01-BCH00001-01A)

Bodemonderzoek (Geofox-Lexmond)

Milieukundig advies (Milieudienst Midden-Holland)



Figuur Uitsnede omgeving plangebied topografische atlas (ANWB, 2004).



Figuur Luchtfoto plangebied en omgeving en globale begrenzing plangebied (Microsoft, 2010).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de locatie van het constructiebedrijf aan de Moerkapelse Zijde 98a te Moerkapelle, gemeente Zuidplas. Op deze locatie was een loods gesitueerd die in 2008 is afgebrand en tot de begane grondvloer is gesloopt. Het bedrijf wordt op deze locatie niet meer voortgezet. Op de vrijgekomen locatie worden twee vrijstaande burgerwoningen teruggebouwd. De bestaande bedrijfswoning, op het naastgelegen perceel, blijft behouden en wordt in gebruik genomen als burgerwoning.

Voor het bouwen van de 2 woningen wordt gebruikt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Tweemanspolder en Polder de Wilde Veenen'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het grondgebied van het constructiebedrijf aan de Moerkapelse Zijde 98a te Moerkapelle in de gemeente Zuidplas. De Moerkapelse Zijde maakt deel uit van de (zuid)westelijke uitloper van de bebouwing van de kom van Moerkapelle. Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel sectie B, nummer 1622, gemeente Moerkapelle.

In het noorden grenst het plangebied aan het open agrarisch gebied van Polder de Wilde Veenen. Zo'n 50 meter ten westen van het plangebied stroomt de rivier De Rotte. Direct ten oosten van het plangebied ligt de huidige bedrijfswoning. Ten zuiden ligt een andere burgerwoning.

1.3 Opbouw van het wijzigingsplan

In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie aan de Moerkapelse Zijde 98a te Moerkapelle omschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet kort toegelicht. In hoofdstuk 6 en 7 wordt respectievelijk inzicht geboden in de financiële haalbaarheid van het initiatief en de (te) doorlopen procedure. In het achtste en laatste hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de bronnen die gebruikt zijn bij de totstandkoming van dit wijzigingsplan.

2 Huidige en toekomstige situatie

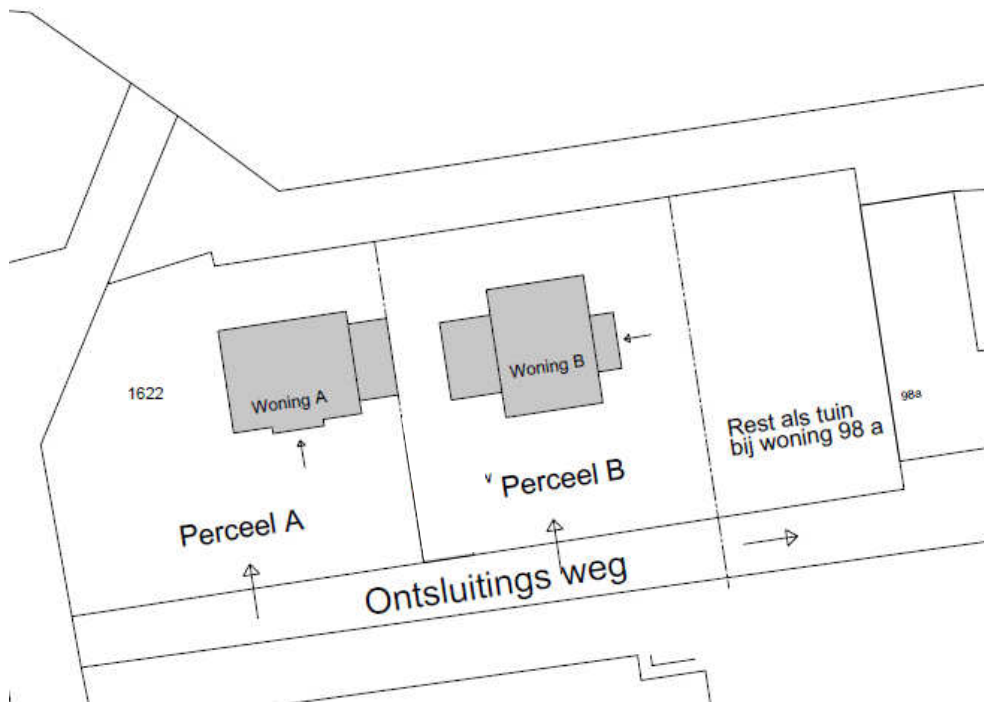
2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Moerkapelse Zijde 98a te Moerkapelle in de gemeente Zuidplas. De gronden ten noorden van het plangebied zijn overwegend in agrarisch gebruik. Het landschap wordt gekenmerkt door rationeel verkavelde, open polders met hier en daar een agrarisch bedrijf.

Zo'n 50 meter ten westen van het plangebied stroomt de rivier De Rotte. Ten westen van De Rotte, tussen de rivier en het plangebied, ligt de Rottedijk, met daarop de gelijknamige weg. De Rottedijk sluit met een bocht in oostwaartse richting in het zuiden aan op de Moerkapelse Zijde. De Moerkapelse Zijde vormt een lokale oversteek over de rivier, in de richting van Zoetermeer.

Direct ten oosten van het plangebied ligt de huidige bedrijfswoning. Ten zuiden ligt een burgerwoning. Nog verder naar het oosten liggen de tuinen van enkele burgerwoningen en begint de bebouwde kom van Moerkapelle.

Het plangebied bestaat uit een voormalige loods, die in 2008 is afgebrand en inmiddels tot de begane grondvloer is gesloopt, en omliggende verharding, voornamelijk aan de westzijde van de loods. In de huidige situatie is er geen erfbeplanting of opgaande beplanting aanwezig, anders dan enkele smalle stroken gras.



Figuur indicatieve kavelindeling plangebied. Kavel 1 heeft een omvang van ca. 570 m²; kavel 2 is ca. 520 m² groot.

2.2 Toekomstige situatie

Op basis van het huidige bestemmingsplan mag in principe op de locatie van het plangebied een nieuwe loods gebouwd worden van 1.260 m², met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 10 m. Dit komt neer op een inhoud van 10.080 m³. Deze loods zou echter zeer dominant zijn en niet passen in de omgeving en in het landschap. Om deze reden geeft de initiatiefnemer er de voorkeur aan het bedrijf op deze locatie definitief te beëindigen en om op de locatie twee woningen te bouwen met een inhoud van maximaal 750 m³ per woning. De bestaande erfverharding wordt verwijderd en omgezet in erf en tuin bij de nieuwe woningen.

Voor de 2 woningen resteren 2 kavels met een oppervlakte van circa 777 m² en 682 m². Zie ook bijgevoegde figuur met een indicatieve weergave van de woningbouw kavels.

De terug te bouwen woningen worden bij de bouwvergunning geconcretiseerd. Er wordt uitgegaan van een inhoud van maximaal 750 m³ Voor de woningen geldt, in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan Tweemanspolder en Polde De Wilde Veenen, een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter alsmede dat per bouwvlak slechts een woning is toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Voor bijgebouwen bij een woning geldt dat deze maximaal 60 m² groot mogen zijn, met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter, dat het bijgebouw (alsmede de overkapping) gesitueerd moet zijn binnen het bouwvlak en ten minste 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Voor de hoogte van erfafscheidingen geldt dat deze voor de voorgevel van de woning maximaal 1 meter bedraagt en in overige gevallen maximaal 2 meter. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 6 meter (met uitzondering van overkappingen).

Als gevolg van het initiatief wordt de westelijke entree van Moerkapelle als het ware 'verzacht'. Daarnaast passen de woningen beter in het ruimtelijke en functionele beeld ter plaatse. De wijziging van de bestemming resulteert op deze manier in een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied, met een uitstraling op de omgeving ervan.

De ontsluiting van de woningen zal geschieden via twee nieuwe inritten op de bestaande erftoegangsweg. Deze sluit in het westen aan op de Rottedijk, die in zuidelijke richting aansluit op de Moerkapelse Zijde.

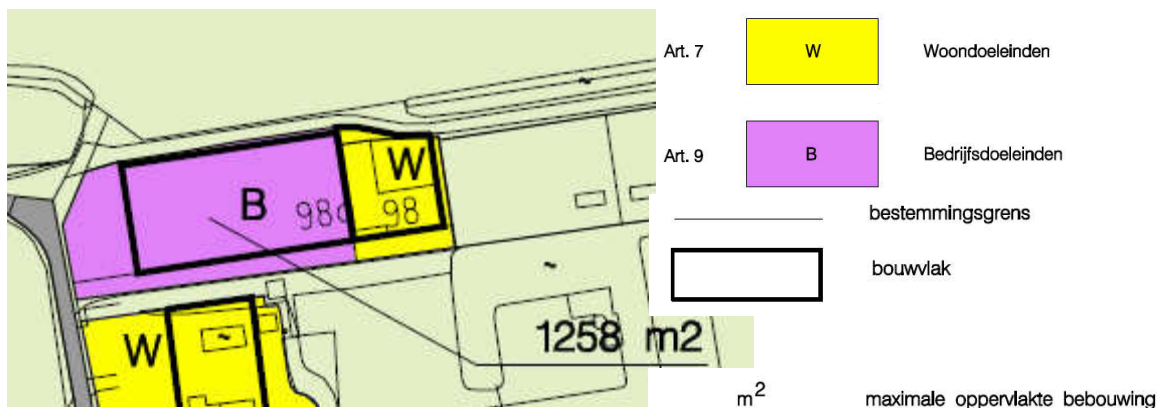
3 Beleidskader

3.1 Bestemmingsplan Tweemanspolder en Polder de Wilde Veenen

Het 'Bestemmingsplan Tweemanspolder en Polder de Wilde Veenen' is op 21 oktober 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle. Gedeputeerde Staten (GS) van Zuid-Holland hebben op 16 juni 2009 het door de gemeenteraad op 21 oktober 2008 vastgestelde bestemmingsplan Tweemanspolder en Polder de Wilde Veenen goedgekeurd. Op 13 augustus 2009 is het plan (deeltelijk) onherroepelijk geworden. De Raad van State heeft in haar uitspraak goedkeuring onthouden aan de bestemming "Agrarisch Gebied" met de nadere aanduiding "glastuinbouw" en artikel 20 van de regels. De niet goedgekeurde gedeelten hebben geen betrekking op het plangebied en daarmee op de voorgestane ontwikkeling van het initiatief.

In dit bestemmingsplan zijn meeste de relevante vigerende beleidsstukken doorvertaald. Het gaat hier om de volgende stukken: Streekplan Zuid-Holland Oost (2003), tweede partiële herziening van het Streekplan Zuid-Holland Oost-Zuidplas (2006), Regels voor Ruimte (2005), Nota Ruimte voor Ruimte (2006), Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2020 (2004) en Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas 2006 (2006). Omdat deze beleidsstukken zijn verwerkt in het bestemmingsplan wordt hier verder niet separaat op in gegaan.

In het 'Bestemmingsplan Tweemanspolder en Polder de Wilde Veenen' is het plangebied bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden'.



Figuur Uitsnede plankaart 'Bestemmingsplan Tweemanspolder en Polder de Wilde Veenen (Croonen Adviseurs, 2008).

De op de plankaart voor 'Bedrijfsdoeleinden' (B) aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor niet-agrarische bedrijven, zoals genoemd in de tabel Bedrijven (zoals opgenomen in het van toepassing zijnde bestemmingsplanregel). In deze tabel wordt voor het adres Moerkapelse Zijde 98a een constructiebedrijf genoemd.

In de wijzigingsbevoegdheid behorend bij de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' zijn de voorwaarden opgenomen, waaronder gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid. In het geval van bedrijfsbeëindiging kan de bestemming worden gewijzigd, naar de bestemming woondoeleinden voor de bouw van extra woningen (ruimtevoor-ruimte woningen), waarbij moet worden voldaan aan negen voorwaarden. In het onderstaande is per voorwaarde beschreven op welke wijze het initiatief aan de betreffende voorwaarde voldoet. Hierbij is gebruik gemaakt van de toetsing die in het kader van het collegebesluit omtrent het initiatief heeft plaatsgevonden.

- 1 Nieuwbouw mag alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert.

Ingevolge de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' kan op het perceel Moerkapelse Zijde 98a een loods worden gebouwd met een oppervlakte van 1.258 m², een goothoogte van 6 meter en een (nok)hoogte van 10 meter en derhalve een massa van 10.080 m³. Het initiatief voorziet in de bouw van 2 woningen van 750 m³. De ruimtelijke kwaliteit zal verbeteren door het aanzienlijk verminderen van de massa aan bebouwing, wat de openheid van het gebied ten goede komt. Daarnaast wordt Moerkapelle als het ware 'afgerond' door de twee nieuwe woningen.

- 2 Er mag geen aantasting plaatsvinden van de bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden op en in de directe omgeving van het perceel.

Het perceel zelf bevat geen bijzondere waarden, het terrein is volledig verhard. Deze waarden worden derhalve ook niet aangetast. De bijzondere waarden in de omgeving, zoals de landschappelijke openheid van het gebied, worden door de voorgestelde wijziging verbeterd.

- 3 Het aantal woningen mag na wijziging niet meer dan 4 bedragen, waarbij geldt dat voor elke woning 1.000 m² bedrijfsbebouwing is gesloopt en deze gebouwen zijn gebouwd voor 1 januari 2003.

Op het perceel was een loods aanwezig van 1.260 m², wat betekent dat in principe één woning van 1.000 m³ teruggebouwd mag worden. De locatie leent zich echter voor meer kleinschalige bebouwing. Daarom wordt voorgesteld twee woningen van maximaal 750 m³ toe te staan. De op het perceel aanwezige loods was van voor 1 januari 2003.

- 4 Indien sprake is van sloop op meerdere percelen dient per perceel minimaal 250 m² bebouwing te worden gesloopt.

Er wordt alleen op het perceel Moerkapelse Zijde 98a bedrijfsbebouwing gesloopt, zodat de minimaal te slopen oppervlakte van 250 m² geen probleem vormt.

- 5 Op het perceel dient alle (voormalige) bedrijfsbebouwing te zijn gesloopt, met uitzondering van bebouwing die op de plankaart is aangeduid als 'gemeentelijk monument' of 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'.

Alle bedrijfsbebouwing is reeds in 2008 gesloopt, alsmede het feit dat er is geen sprake van monumenten of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

6 De bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet in woondoeleinden, deze woning telt mee voor het totale aantal toegestane woningen.

Er is geen sprake van een bestaande bedrijfswoning op dit perceel.

7 De inhoud van de extra woningen mag niet meer bedragen dan 1.000 m³ per woning.

In plaats van 1 woning van 1.000 m³, worden 2 woningen van ieder 750 m³ gebouwd.

8 De extra woning moet voldoen aan het gestelde onder de bestemming 'Woondoeleinden'.

De woningen voldoen aan de bestemming 'Woondoeleinden', met dien verstande dat de inhoud per woning maximaal 750 m³ mag bedragen.

9 Het gebruik als woondoeleinden moet aanvaardbaar zijn vanuit een goed woonmilieu en er mogen als gevolg van de wijziging geen (milieuhygiënische) belemmeringen ontstaan met betrekking tot het functioneren van omliggende (agrarische) bedrijven.

In het kader van voorliggend wijzigingsplan is een verkennend bodemonderzoek opgesteld met nummer (20090887?MIJS. Dit onderzoek is voorgelegd aan de milieudienst (ISMH). De milieudienst heeft op 25 juni 2010 geoordeeld dat de locatie op grond van de milieukundige kwaliteit van de bodem, geschikt is voor het beoogde doel.

3.2 Provinciale Structuurvisie

Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen.

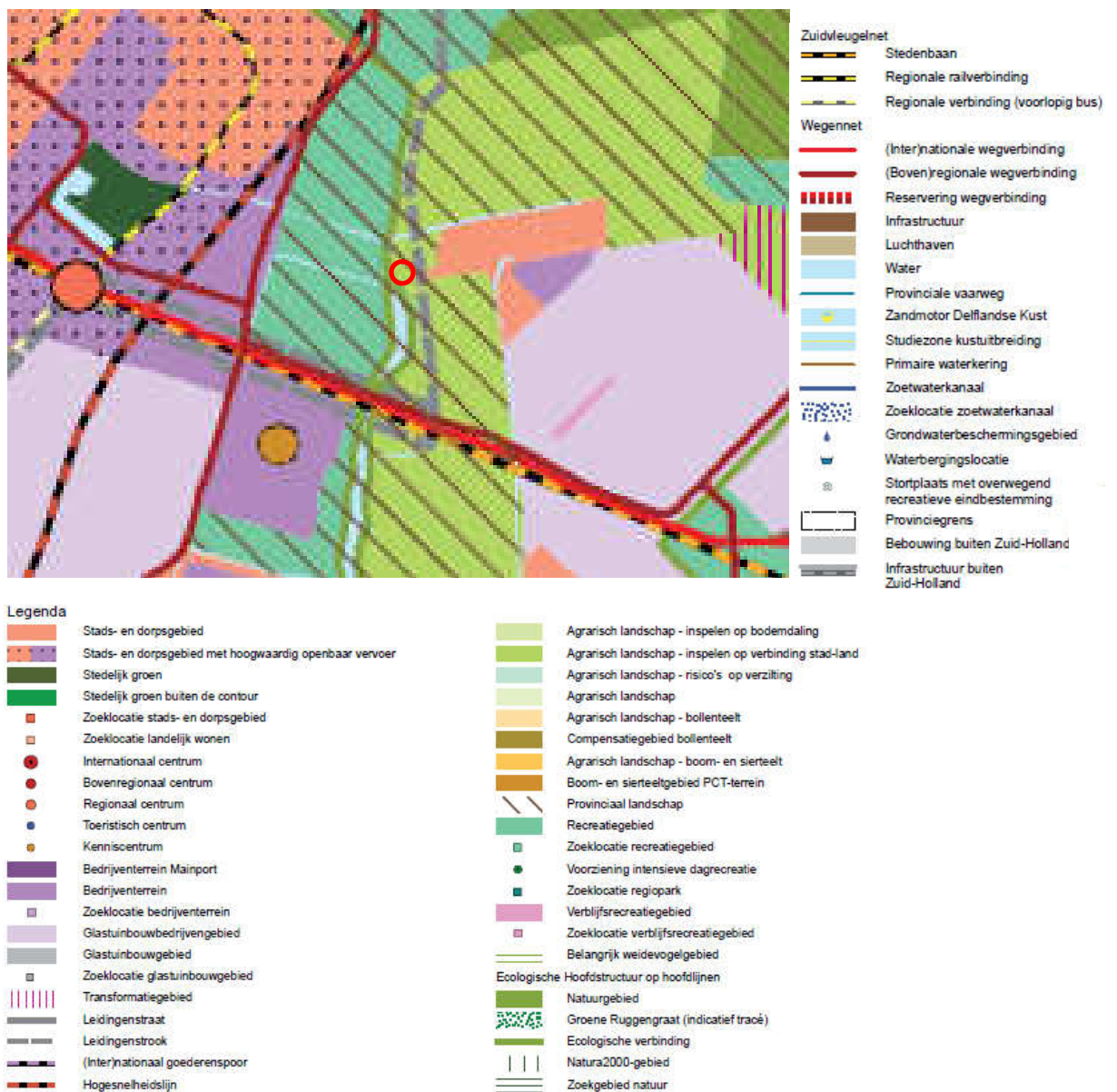
In 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpunten:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale

bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

Op de functiekaart behorend bij de structuurvisie maakt het plangebied onderdeel uit van het agrarisch landschap, waarbij ingespeeld kan/moet worden op de verbinding tussen stad en land. Daarnaast is het plangebied aangewezen als onderdeel van een provinciaal landschap. Deze status is bedoeld om de betreffende (zes) gebieden te beschermen én te ontwikkelen als recreatief aantrekkelijke en economisch duurzame landschappen met een inzet op verbrede landbouw en verbetering van de recreatieve kwaliteit. De gebieden zijn gekozen omdat de stedelijke druk hier groot is vanwege de inklemming tussen stedelijke gebieden. De ligging nabij de stad biedt kansen voor verbetering van de recreatiemogelijkheden voor veel inwoners. De provinciale landschappen vormen de basis voor de Zuidvleugelgroenstructuur en ze waarborgen voor een groot deel de balans tussen stad en land.



Figuur Uitsnede Functiekaart Structuurvisie Zuid-Holland en legenda (Provincie Zuid-Holland, 2010).

In de Verordening Ruimte zijn voorwaarden opgenomen voor het toepassen van de ruimte voor ruimte regeling. Deze voorwaarden komen overeen met de voorwaarden zoals deze golden conform de nota Regels voor ruimte (zie navolgende paragraaf).

3.3 Herziening regeling Ruimte voor ruimte, na evaluatie

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in Zuid-Holland te vergroten. Daartoe stimuleert de regeling afbraak van voormalige (agrari-sche) bedrijfsgebouwen en kassen, met in ruil daarvoor de bouw van woningen met een veel kleinere bouwmassa. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' maakt onderdeel uit van de nota 'Regels voor Ruimte' (die onlangs de nota Planbeoordeling heeft vervan-gen). Inmiddels is ook deze nota vervangen door nieuw provinciaal beleid, maar de voorwaarden zijn blijven staan.

Provinciale Staten hebben de nota en regeling 'Ruimte voor Ruimte' vastgesteld in de vergadering van 19 september 2003. In de nota is vastgelegd dat de regeling twee jaar na de inwerkingtreding geëvalueerd en zo nodig aangepast of ingetrokken zal worden. Bij de vaststelling is toegezegd deze termijn te verkorten tot één jaar. Daarmee werd tegemoet gekomen aan de wens van het ministerie van VROM. Tevens is afgesproken een systeem van monitoring op te stellen, zodat een goed beeld kan worden verkregen van de effectiviteit van de regeling en de aantallen compensatiewoningen die als ge-volg van de toepassing aan de Zuid-Hollandse woningvoorraad worden toegevoegd. In het kader van deze herziening is de oorspronkelijke regeling enigszins aangepast.

In het kader van 'Ruimte voor Ruimte' mogen ter compensatie van de sloop van voor-malige agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of kassen (ver-spreid liggende kassen buiten de concentratiegebieden voor glastuinbouw, met uitzon-dering van 'papieren glas'), onder voorwaarden één of meer burgerwoningen worden gebouwd. Compensatie kan zowel ter plekke als elders. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- 1 De nieuwbouw mag alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het ge-bied verbetert en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bij-zondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan, beeldkwaliteit is een belangrijk aandachtspunt.

Er is een grootschalige bedrijfsgebouw gesloopt en er komt kleinschaligere woonbe-bouwing, voor in de plaats. Bij de uiteindelijke uitwerking van de twee woningen zal aandacht worden besteed aan het aspect beeldkwaliteit. Als gevolg van het initiatief worden geen landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden aangetast. In dit wijzigingsplan wordt aangegeven hoe de voorgenomen ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert en dat er geen aantasting plaatsvindt van specifieke waarden.

- 2 Voor de sloop van iedere 1.000 m² bedrijfsbebouwing of 5.000 m² kassen kan een woning worden teruggebouwd, met een maximum van drie.

In totaal is er 1260 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. In ruil hiervoor worden twee woningen teruggebouwd met een maximale inhoud van 750 m³.

- 3 De bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet naar een burgerwoning.

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Opgemerkt dient te worden dat deze woning niet gesitueerd is op het perceel waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft.

- 4 Indien sprake is van sloop op meerdere percelen dient per perceel minimaal 250 m² bebouwing of 1.000 m² kassen te worden gesloopt.

Er is sprake van sloop op één perceel, waar minimaal 250 m² wordt gesloopt.

- 5 Voor de maximale inhoudsmaat van de compensatiewoning gelden in kwetsbaar agrarisch gebied (agrarische gebied plus of agrarisch gebied met bijzondere natuur- en/of landschapswaarden) beperkingen op grond van het provinciaal beleid ('Regels voor Ruimte', paragraaf 3.2 onder c) in het overige landelijk gebied gelden eventueel beperkingen op grond van het gemeentelijk beleid, waarbij als ondergrens geldt een percentage geldt van 'ontstening' van per saldo 90% dan wel 'ontglazing' van per saldo 98%, de inhoudsmaat wordt bepaald door een glijdende schaal, dat wil zeggen dat indien meer dan 1.000 m² (steen) respectievelijk 5.000 m² (glas) wordt gesloopt, de woning evenredig groter mag zijn.

Het plangebied is gelegen in agrarisch gebied. Er gelden geen beperkingen op grond van het gemeentelijk beleid. Er wordt niet voldaan aan de ondergrens van 90% ontstening.

- 6 Uitgangspunt is de sloop van alle bedrijfsbebouwing op het perceel.

Alle bedrijfsbebouwing op het perceel is reeds gesloopt.

- 7 Bij sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (niet zijnde kassen) dient te worden aangetoond dat de agrarische functie niet meer kan worden vervuld.

In voorliggend geval is geen sprake van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

- 8 Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt.

Er is geen sprake van karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die gesloopt wordt.

- 9 De regeling is van toepassing op gebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003.

Het gesloopte gebouw is opgericht voor 1 januari 2003.

- 10 De ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd.

De ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving worden niet belemmerd, zie paragraaf 4.2. De woningen worden op voldoende afstand gesitueerd.

- 11 Planologisch-juridische medewerking aan de bouw van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de bedrijfsbebouwing voldoende is gewaarborgd. Indien sprake is van sloop van glas wordt planologisch-juridische medewerking slechts verleend in het kader van de herziening van een bestemmingsplan (geen procedure ex artikel 19 WRO), zodat oude bouwmogelijkheden niet opnieuw benut kunnen worden.

Door middel van voorliggend wijzigingsplan wordt de sloop van de bedrijfsbebouwing voldoende gewaarborgd. Daarnaast heeft initiatiefnemer reeds aangegeven dat het op het perceel aanwezige bedrijf definitief beëindigd is op deze locatie.

- 12 Bij gebiedsgerichte toepassing van 'Ruimte voor ruimte' is een gebiedsspecifieke regeling (maatwerk) mogelijk, op basis van een structuurplan of -visie.

In voorliggend geval is geen sprake van een gebiedsgerichte toepassing van 'Ruimte voor ruimte'; het gaat om 1 bedrijf waarvan de bebouwing is gesloopt.

3.4 Conclusie

Op basis van de in voorgaande paragrafen beschreven toetsing van het initiatief aan de relevante beleidsstukken, kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen het relevante vigerende beleid. Er wordt voldaan aan de voorwaarden om van de Ruimte voor ruimte regeling gebruik te (mogen) maken.

4 Milieuaspecten

De paragrafen in dit hoofdstuk zijn, na controle door de gemeente, aangevuld op basis van een milieukundig onderzoek, dat in augustus 2010 is uitgevoerd door de Milieudienst Midden-Holland. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als separate bijlage aan voorliggende toelichting toegevoegd.

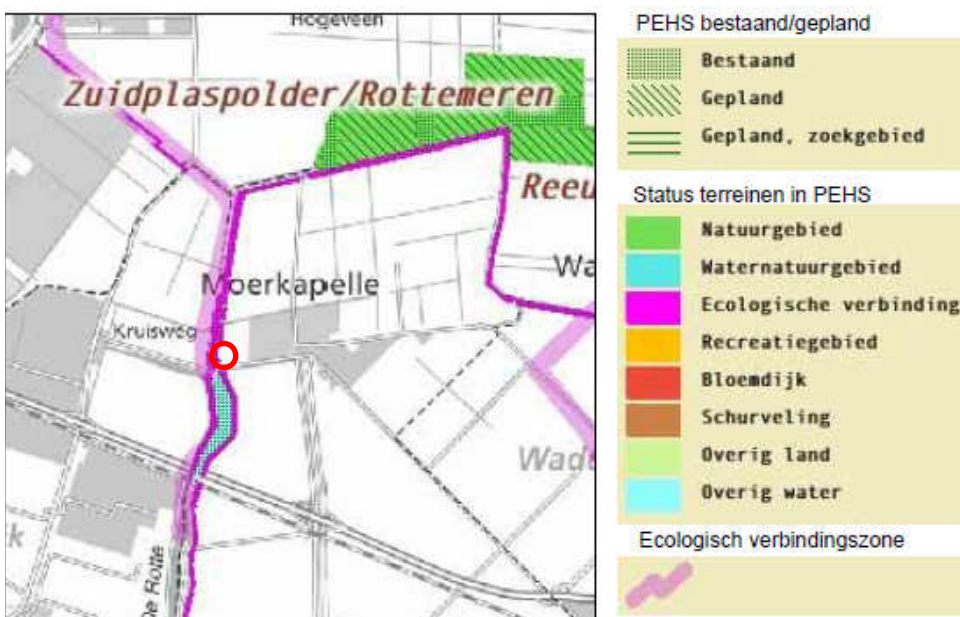
4.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Beschermde natuurgebieden

Vrijwel direct aangrenzend ten westen van het plangebied ligt de rivier de Rotte, die deel uitmaakt van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De Rotte en de Rottemeren vormen een belangrijk leefgebied voor verschillende soorten water- en moerasvogels, zoals de Wilde Eend, de Meerkoet en de Kuifeend. Verder zitten er in het gebied meerdere soorten vleermuizen.

De PEHS is het stabiele en ruimtelijk samenhangende netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Soms maken ook recreatiegebieden deel uit van de PEHS. Andere recreatiegebieden maken officieel geen deel uit van de PEHS. De Rotte is binnen de PEHS aangemerkt als ecologische verbindingzone en waternatuurgebied. Gezien de aard van het initiatief, de afstand tot de PEHS en de tussengelegen dijk, zal er geen sprake zijn van een significant negatief effect.



Figuur Uitsnede PEHS Zuid-Holland omgeving plangebied en legenda (Croonen Adviseurs, 2008).

Beschermde soorten

In het kader van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied is een quickscan uitgevoerd om bestaande natuurwaarden globaal in beeld te brengen. Een quickscan is een verkennend ecologisch onderzoek en betreft geen uitgebreide inventarisatie, waardoor slechts in beperkte mate uitsluitel gegeven kan worden over de aan- en afwezigheid van beschermde soorten.

Voordat begonnen is met de inventarisatie in het veld is een uitgebreide bureaustudie gedaan, waarbij gekeken is naar bestaande gegevens via het Natuurloket. Het Natuurloket geeft weer of in de betreffende uurhokken tijdens eerdere inventarisaties beschermde planten- en diersoorten aangetroffen zijn. Deze gegevens dienen slechts als globale indicatie. Naast het raadplegen van het Natuurloket zijn diverse internetsites, relevante artikelen en verspreidingskaarten (o.a. RAVON) geraadpleegd, waaruit opge maakt kan worden of bepaalde soorten al dan niet in de omgeving van het plangebied voorkomen.

Een medewerker van Watersnip Advies heeft op donderdag 17 juni 2010 het plangebied bezocht voor een verkennende inventarisatie van de op dat moment waarneembare flora en fauna. Aanwezige biotopen zijn beoordeeld op hun geschiktheid voor beschermde soorten.

Flora

Het plangebied bestaat voor een groot deel uit verharding. Dit is de fundering van het bedrijfspand dat binnen dit plangebied gestaan heeft. Langs de rand van deze fundering ligt een smalle strook die voornamelijk begroeid is met kruiden, waaronder Witte klaver, Smeewortel, Engels raaigras, Scherpe boterbloem en Brandnetel. Er zijn geen beschermde plantensoorten binnen het plangebied aangetroffen. Er zijn ook geen geschikte biotopen aanwezig voor beschermde planten. Deze zijn derhalve dan ook niet te verwachten.

Fauna

In en rond het plangebied zijn verschillende vogelsoorten waargenomen, zoals Houtduif, Tjiftjaf en Merel. Deze vogels zitten voornamelijk in de bomen rond het plangebied. Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Er zijn binnen het plangebied geen broedende vogels waargenomen. Voor enkele vogelsoorten, waaronder de Gierzwaluw en enkele uilsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn. Er zijn binnen het plangebied geen nesten van jaarrond beschermd vogelsoorten waargenomen en deze worden ook niet verwacht. Vogels die voorkomen op de Rode Lijst, zijn in het plangebied niet aangetroffen of te verwachten.

Uit de bureaustudie blijkt dat de (streng) beschermde vleermuissoorten Gewone- en Ruige dwergvleermuis (FF-wet tabel 3 en Habitatrictlijn tabel IV) voorkomen in de omgeving van het plangebied. Het plangebied zelf is ongeschikt voor deze vleermuissoorten. De verwachting is dat de omgeving van het plangebied, met name de zuidkant, wel geschikt is als foerageergebied voor de Gewone- en Ruige dwergvleermuis.

Uit de bureaustudie komt naar voren dat de (streng) beschermde Rugstreeppad (FF-wet tabel 3, Habitatrichtlijn tabel IV en Rode lijst status 'gevoelig') voorkomt in de omgeving van het plangebied. Het huidige plangebied biedt geen geschikt biotoop voor de Rugstreeppad. Op het moment echter dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden kan het gebied geschikt worden als voortplantings- en overwinteringsgebied.

Tijdens de inventarisatie zijn geen libellen en andere insecten waargenomen binnen het plangebied. De verwachting is dat er geen beschermde libellen en insecten voorkomen binnen het plangebied, omdat er geen geschikt biotoop aanwezig voor deze soorten.

Samengevat wordt de voorgestane ontwikkeling van het plangebied niet belemmerd door het aspect flora en fauna. Het perceel bevat geen bijzondere waarden en deze worden derhalve ook niet aangetast. De bijzondere waarden in de omgeving, zoals de landschappelijke openheid van het gebied, worden door voorgestelde wijziging verbeterd. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden zal de algemene zorgplicht in acht genomen moeten worden.

4.2 Milieu

Bodem

Ten behoeve van het initiatief is in september 2009 een bodemonderzoek uitgevoerd door Geofox-Lexmond bv. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als separate bijlage aan dit plan toegevoegd. Hierna zijn de resultaten van het bodemonderzoek opgenomen.

Tijdens het zintuiglijk onderzoek is in het bodemmateriaal één afwijking in de vorm van sporen baksteen waargenomen.

Bij het chemisch onderzoek zijn (lichte) verontreinigingen aangetoond met PAK en PCB in de bovengrond, en met barium, nikkel en dichloorethenen in het grondwater in gehalten boven de achtergrond- en respectievelijk streefwaarde. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De in het verleden (1996) aangetoonde matige verontreiniging met zink is niet aangetoond.

Op de voormalige olietanklocatie zijn geen verontreinigingen met olie of olieproducten vastgesteld.

De verzamelde gegevens worden voldoende geacht om een betrouwbare uitspraak te kunnen doen over de chemische kwaliteit van de bodem. De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu en vormen geen belemmering voor het voorgenomen gebruik van het terrein (wonen met tuin).

Voor deze locatie is ook een bodemonderzoek uitgevoerd dat ter beoordeling is voorgelegd aan de milieudienst (ISMH). De milieudienst heeft geoordeeld dat op basis van het

beoordeelde onderzoek geen bodemhygiënische redenen zijn, die een beletsel of beperking vormen t.a.v. de beoogde herinrichtingsplannen op de locatie.

Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Van deze uitzondering is vanwege de Moerkapelse Zijde en de Rottedijk (beide 60 km/uur) geen sprake. Derhalve is in voorliggend plan sprake van geluidgevoelige bebouwing in de onderzoekszone van de genoemde wegen. In het kader van de Wet geluidhinder is in maart 2010 een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Croonen Adviseurs. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als separate bijlage aan dit plan toegevoegd.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat beide woningen aan de voorkeursgrenswaarde voldoen. Er is sprake van het opvullen van een open plek na amovering van de huidige bebouwing. Vanwege de wegen welke zijn opgenomen blijkt dat er, vanwege het akoestisch niveau, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd op 31 maart 2010 (RA001-BCH---1-001A). Dit onderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de milieudienst (ISMH). De milieudienst concludeert dat uit het akoestisch onderzoek naar voren komt dat de geluidsbelasting op de gevels van de twee nieuw te bouwen woningen, onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen. In dit geval is geen hogere grenswaardeprocedure noodzakelijk.

Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid/Geur

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In het kader van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan zijn de hindercontouren van alle relevante bedrijven in het plangebied van dit bestemmingsplan - waarvan ook het plangebied van voorliggende wijzigingsplan en de omgeving ervan deel uit maken - in beeld gebracht. Op basis van deze inventarisatie kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van hindercontouren in de omgeving van het plangebied die een belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Zie ook navolgende figuur.



Figuur Hindercontouren omgeving plangebied (Croonen Adviseurs, 2008).

In de directe omgeving van het perceel zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd die in hun bedrijfsvoering worden beperkt door het toestaan van woningbouw.

Deze conclusie wordt onderschreven door de Milieudienst, dit aangeeft dat alleen het akkerbouwbedrijf van M.T.S. Zuidema op het adres Moerkapelse Zijde 27 in de nabijheid van het plangebied ligt. Een akkerbouwbedrijf heeft een richtafstand van 30 meter. Dit bedrijf ligt echter op ca. 140 meter afstand en wordt derhalve niet beperkt in zijn bedrijfsvoering. Er zijn verder geen relevante bedrijven in de nabijheid.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid/geur geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Daarnaast verdwijnt de bedrijfsfunctie, met een (mogelijke) negatieve uitstraling op de omgeving ervan.

Luchtkwaliteit

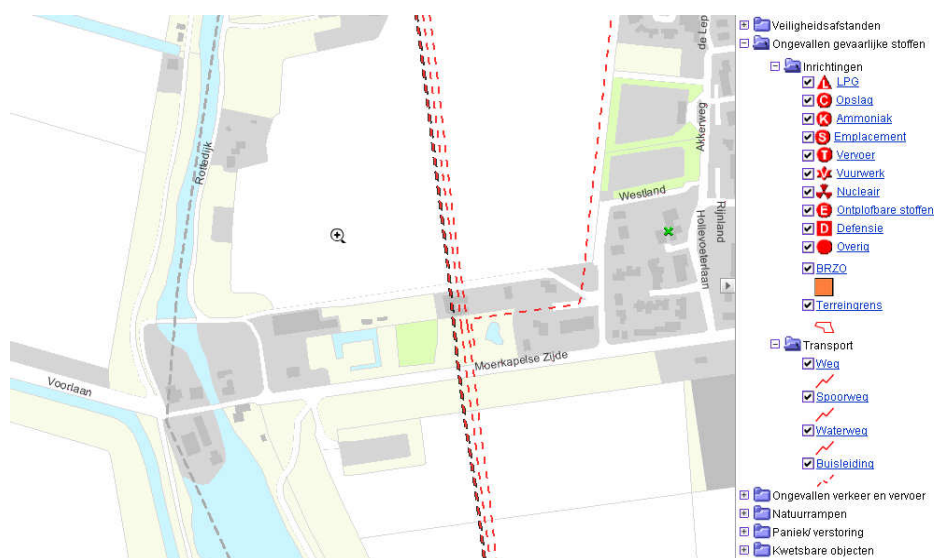
Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen. Voor woningbouwlocaties aan één ontsluitingsweg gelegen is het maximum

aantal woningen binnen deze categorie 1.500. In voorliggend initiatief worden 2 woningen gerealiseerd. Voor zover bekend zijn er in de directe omgeving geen andere nieuwbouwplannen, zodat de anticumulatie bepaling niet van toepassing is. Het initiatief is dus aan te merken als 'niet in betekende mate'. Derhalve zijn er vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde objecten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Op de Risicokaart van de provincie Zuid-Holland is te zien dat op respectievelijk 150, 160 en 165 m ten oosten van het plangebied een brandstoftransportleiding en een tweetal gastransportleidingen (A518 en A553) zijn gelegen.



Figuur Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland en legenda (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010).

Voor zoneringsafstanden van gasleidingen geldt als vigerende wetgeving de Circulaire buisleidingen uit 1984. In deze circulaire worden voor aardgasleidingen een toetsingsafstand en bebouwingsafstanden gegeven. Bij concrete planologische ontwikkelingen binnen de toetsingsafstand, moet de aard van de plannen nagegaan worden. Op dit moment wordt de circulaire herzien. Hierdoor zal de te volgen methodiek voor risiconormering van buisleidingen gelijk worden aan die van inrichtingen en transport van gevaarlijke stoffen.

In deze Circulaire is voor betreffende gastransportleidingen respectievelijk een toetsingsafstand van 115 en 95 meter, een minimale bebouwingsafstand van respectievelijk 35 en 30 m en een PR-contour van respectievelijk 0 en 120 m opgenomen.

Aangezien de circulaire sterk verouderd is en binnenkort vervangen zal worden door het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB) - waarin zoveel als mogelijk zal worden aangesloten op de risiconormering zoals in het BEVI is vastgelegd (plaatsgebonden risico en groepsrisico) -, moet, naast de circulaire, ook aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico getoetst worden.

De plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} voor de betreffende leidingen ter hoogte van het plangebied zijn door de Gasunie berekend en bedragen 0 meter. Het plaatsgebonden risico ten aanzien van de gasleidingen levert dus geen belemmering op voor het plangebied.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van beide leidingen. Het groepsrisico moet om die reden worden beschouwd. Het groepsrisico in de huidige situatie ter hoogte van het plangebied is eind 2007 door de Gasunie berekend in het kader van het plan NAM Eersteling. Het berekende groepsrisico ligt bij de gasleidingen ruim onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Gezien de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling (2 woningen) en het feit dat in de huidige bestemming al rekening is gehouden met de aanwezigheid van personen op deze locatie (bedrijfsmatige bestemming) zal het effect op de hoogte van het groepsrisico verwaarloosbaar zijn.

Het betreft geen bestemming die specifiek bedoeld is voor verminderd zelfredzame personen. Gezien het lage groepsrisico, de beperkte omvang van de ontwikkeling en de mate van zelfredzaamheid heeft het college van burgemeester en wethouders voldoende argumenten om het groepsrisico te verantwoorden.

Voor de brandstoftransportleiding geldt de circulaire van het Ministerie van VROM uit 1991 'Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare stoffen van de K1, K2 en K3-categorie'. In afwachting van een nieuwe circulaire is deze nog steeds van toepassing. Voor de afstand tot bebouwing is de K1 norm van toepassing. Er geldt een toetsingsafstand van 35 m en een minimale bebouwingsafstand van 16 m.

Door middel van een brief van VROM van augustus 2008 wordt een interim-beleid voorgesteld totdat het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB) van kracht wordt. Dit houdt in dat met betrekking tot het PR rekening moet worden gehouden met nieuwe berekende afstanden, in plaats van de bebouwingsafstanden uit de circulaire. De PR 10^{-6} contour voor deze leiding ligt op 15 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Door het RIVM is verder aangegeven dat het invloedsgebied voor het groepsrisico beperkt blijft tot 'ongeveer de PR 10^{-6} afstand plus enkele meters'. Gezien de afstand tot de leiding overlapt het invloedsgebied voor het groepsrisico in verband met deze leiding niet met het plangebied.

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen, spoor-, weg- of waterwegen gelegen die een invloed hebben op de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Deze conclusie wordt onderschreven door de Milieudienst.

Samengevat zijn er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen te verwachten met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.3 Water

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze waterparagraaf worden het waterrelevant beleid en de waterhuishoudkundige aandachtspunten voor het plan beschreven. De waterkering, het watersysteem en afstromend hemelwater zijn van belang. Bij het opstellen van deze waterparagraaf is gebruik gemaakt van de brochure 'Watertoets' van het Hoogheemraadschap van Schieland de Krimpenerwaard. Bestaande regelgeving van provincie en hoogheemraadschap, zoals vigerende water- en milieuverordeningen, de keur en de legger, vormen een separaat toetsingskader en maken geen deel uit van de waterparagraaf.

Bij de watertoets hanteert het hoogheemraadschap de volgende inhoudelijke uitgangspunten:

- Ontwerp en inrichting van het plangebied zijn zodanig dat de bescherming tegen overstromingen gegarandeerd blijft;
- het watersysteem duurzaam voldoet aan de normen voor berging en de aan- en afvoer van water;
- de waterkwaliteit niet achteruitgaat of zelfs kan verbeteren;
- beheer en onderhoud van het watersysteem, de waterkeringen en de wegen op een verantwoorde en efficiënte wijze mogelijk zijn;
- negatieve effecten zoveel mogelijk worden voorkomen. Indien noodzakelijk worden mitigerende en compenserende maatregelen genomen;
- er geen afwenteling plaatsvindt van negatieve effecten.

Bescherming tegen overstromingen

Waterkeringen kennen zones waar bebouwing onder voorwaarden mogelijk is en zones waar bouwen niet is toegestaan. De realisatie van nieuwe kapitaalsintensieve functies kan gevolgen hebben voor de veiligheidsnormering; verzwaring van kades/dijken kan noodzakelijk zijn. Het risico van een eventuele dijkdoorbraak kan leiden tot het nemen van maatregelen om de gevolgen te beperken, bijvoorbeeld door extra op te hogen.

De Rottedijk heeft de functie van primaire waterkering. Deze dijk is echter dusdanig ver van het plangebied gelegen (ca. 60 m), dat er geen belemmeringen uit voortvloeien voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Voorkómen van wateroverlast

Waar verhard oppervlak wordt gerealiseerd, kan het hemelwater niet meer in de bodem zakken, maar stroomt het (al of niet via de riolering) snel af naar het oppervlakte-

water. Extra bergingscapaciteit van het oppervlaktewatersysteem is daarom vereist. Het watersysteem moet (blijven) voldoen aan de landelijke normen en mag er niet op achteruit gaan voor wat betreft de frequentie en de mate van peilstijgingen. Dit wordt bepaald door meerdere gebiedskenmerken, zoals huidig grondgebruik, de hoeveelheden verhard oppervlak en wateroppervlak, de bemalingcapaciteit en de mate waarin het waterpeil kan stijgen zonder dat er overlast ontstaat. Bij nieuwbouw is het daarom van belang een voldoende aanleghoogte te kiezen! Per gebied kan dus een ander ruimtebeslag voor waterberging vereist zijn. Op dit moment is (nog) niet duidelijk of het perceel opgehoogd moet worden en in welke mate dit dan het geval is.

Verhard oppervlak

Het plan betreft de bouw van twee woningen. In de huidige situatie heeft de locatie een bedrijfsbestemming. Het perceel is grotendeels verhard. Het verhard oppervlakte neemt af op basis van de situatieschetsen van de woningen op de locatie.

In totaal is er aan bebouwing al meer dan 1.000 m² verwijderd. Daarnaast wordt de achtergebleven verharding grotendeels verwijderd. Dit komt neer op circa 2.500 m². De terug te bouwen woningen worden bij de bouwvergunning geconcretiseerd. Er wordt wel uitgegaan van een inhoud van maximaal 750 m³. Men kan in principe zeggen dat er per woning een verharding van 200 m² zal worden aangebracht. Dit brengt het totaal op 400 m². Bij afname van verhard oppervlakte is geen extra waterberging noodzakelijk. Door de voorgestane ontwikkeling van het plangebied verbetert de situatie met het oog op eventueel voorkomende wateroverlast.

Keurzones

Voor bouwplannen moet er rekening worden gehouden met de Keurzones van de waterkering en van de watergangen. In dit geval is er geen sprake van dergelijke Keurzones.

Hemelwater

Schoon hemelwater van een nieuwbouwproject mag niet worden afgevoerd naar het vuilwaterriool. Het dakwater van de gebouwen wordt via een regenwaterafvoerleiding geloosd op een sloot aan de noordzijde van het plangebied. Om dit water schoon te houden worden er geen uitlogende materialen gebruikt.

Beoordeling watertoets

De watertoets is, als onderdeel van het wijzigingsplan, door de gemeente Zuidplas voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap heeft gereageerd en aangegeven dat zij akkoord gaan met het verzoek.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland geldt voor het oostelijke deel van het plangebied geen specifieke aanduiding. Voor het westelijke deel van het plangebied geldt de aanduiding 'Lage trefkans - land'. Voor dergelijke gebieden geldt een kleine kans op archeologische sporen.

Het gebied aangrenzend aan de Rottedijk is over een gemiddelde breedte van ca. 50 m aangeduid als een landschappelijk vlak met hoge waarde. De Rottedijk zelf is aangeduid als een landschappelijke lijn met hoge waarde.

Enkele tientallen meters ten zuiden van het plangebied ligt een molenbiotop vanwege een windmolen op de westelijke dijk van de Rotte, op ca. 500 m ten zuid(west)en van het plangebied.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde'.

Samengevat kan worden geconcludeerd dat er vanwege het aspect cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

4.5 Infrastructuur

Technische infrastructuur

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling binnen het plangebied.

Verkeersinfrastructuur

De beëindiging van het bedrijf aan de Moerkapelse Zijde geeft een sterke verbetering wat betreft verkeersbewegingen. Zwaarder verkeer (tractoren/vrachtauto's) wordt vervangen door lichter verkeer (auto's, fietsen). Met behulp van het online rekeninstrument van het CROW is de verkeersgeneratie voor de twee woningen in de toekomstige situatie bepaald. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Het plangebied ligt in stedelijk gebied aangemerkt als 'groen-stedelijk'.
- Het autobezit per woning is onbekend.
- De ligging van het plangebied ten opzichte van OV-knooppunten en/of snelwegen is onbekend.
- De twee woningen zijn vrijstaand en hebben ieder een eigen garage.

Op basis van deze uitgangspunten is het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddeld weekdag bepaald op 18. Het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag bedraagt 19. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde maand.

Met behulp van dezelfde rekentool is bepaald dat voor een gemengd bedrijventerrein, met een oppervlakte van 1.300 m² netto, op een 'andere locatie' in stedelijk gebied, met stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk', op een gemiddelde weekdag 21 motorvoertuigbewegingen per etmaal plaatsvinden en op een gemiddelde werkdag 28. Hierbij is geen onderscheid gemaakt naar verschillende verkeerscategorieën.

5 Juridische planopzet

Voor de juridische planopzet wordt aangesloten bij de regeling in het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Tweemanspolder en Polder de Wilde Veenen' van de voormalige gemeente Zevenhuizen – Moerkapelle, aangepast aan de situatie voor Moerkapelse Zijde 98a te Moerkapelle.

6 Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Zuidplas geen financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer(s). Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer(s) en de gemeente Zuidplas.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het wijzigingsplan heeft van 7 oktober 2010 t/m 17 november 2010 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft bericht geen opmerkingen te hebben.

7 Procedures

Het wijzigingsplan 'Twee Ruimte voor ruimte woningen Moerkapelse Zijde 98a te Moerkapelle' zal de procedure ex artikel 3.6 Wro doorlopen. Daartoe wordt het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd, gedurende welke termijn belanghebbenden mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren kunnen brengen. Binnen acht weken na afloop van deze termijn moet een besluit worden genomen omtrent de planwijziging. Tegen het wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- ANWB (2004). *Topografische atlas Zuid-Holland*. Emmen: Topografische Dienst Kadaster.
- Croonen Adviseurs (2010). *Rapport akoestisch onderzoek. Moerkapelse Zijde 98a te Moerkapelle*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2008). *Bestemmingsplan Tweemanspolder en Polder de Wilde Veenen*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Geofox-Lexmond bv (2009). *Verkennd bodemonderzoek. Moerkapelse Zijde 98a te Moerkapelle*. Bodegraven: Geofox-Lexmond bv.
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (2007). *Watertoets*. Rotterdam: Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.
- Milieudienst Midden-Holland (2010). *Milieukundig advies. Woningbouw Moerkapelse Zijde 98a te Moerkapelle*. Gouda: Milieudienst Midden-Holland.
- Provincie Zuid-Holland (2010). *Visie op Zuid-Holland. Ontwikkelen met schaarse ruimte*. Den Haag: Provincie Zuid-Holland.

8.2 Websites

- CROW (2010). CROW – Online kennis en tools. Geraadpleegd op 25 augustus 2010. www.crow.nl.
- Microsoft (2010). *Bing Maps*. Geraadpleegd op 5 maart 2010, www.bing.com.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2010). *Risicokaart Provincie Zuid-Holland*. Geraadpleegd op 8 maart 2010, nederland.risicokaart.nl.
- Provincie Zuid-Holland (2008). *Cultuur-Historische kaart provincie Zuid-Holland*. Geraadpleegd op 16 maart 2010, geo.zuid-holland.nl.