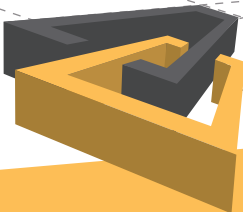


BESTEMMINGSPLAN

OUDE DORP, NIEUWERKERK

AAN DEN IJSSEL

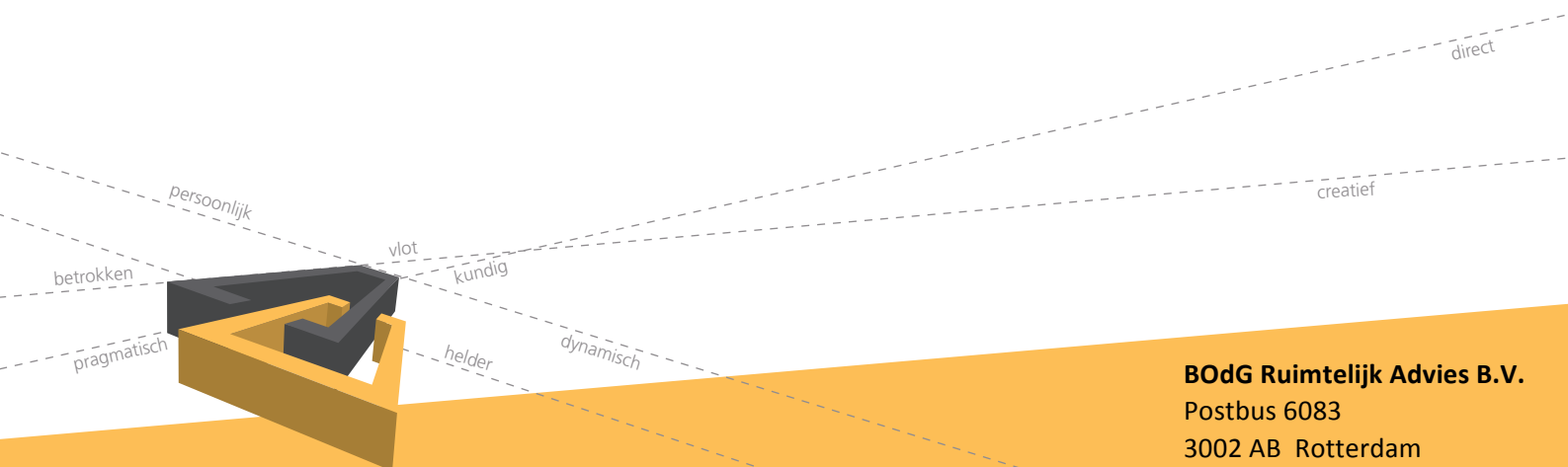


BESTEMMINGSPLAN

OUDE DORP, NIEUWERKERK

AAN DEN IJSSEL

voorontwerp:	22 mei 2012
ontwerp:	3 juli 2012
vaststelling:	30 oktober 2012



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding.....	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet.....	11
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid.....	15
2.4 Conclusie.....	16
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	17
3.1 Ontstaansgeschiedenis	17
3.2 Huidig gebruik.....	18
3.3 Verkeer	19
3.4 Nieuwe ontwikkelingen	20
4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN	21
4.1 Water.....	21
4.2 Geluidhinder	24
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.4 Externe veiligheid	26
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	27
4.6 Bodem	28
4.7 Archeologie.....	29
4.8 Ecologie	31
5. JURIDISCHE ASPECTEN	33
5.1 Inleiding	33
5.2 De opzet van de planregels	33
5.3 Handhaving.....	38
6. UITVOERBAARHEID.....	41
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41
6.3 Financiële uitvoerbaarheid	41

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Gelet op de tijd die is verstreken sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Oude Dorp in 1996, dient een integrale herziening van dat bestemmingsplan plaats te vinden. Hiermee wordt niet alleen voldaan aan de *wettelijke verplichting* om bestemmingsplannen tijdig te actualiseren, de herziening is mede noodzakelijk om te voorzien in een regeling die voldoet aan de hedendaagse eisen en actuele situatie.

Doel van het voorliggende bestemmingsplan is om een eenduidige juridisch-planologische regeling te bieden, waarbij rekening wordt gehouden met de meest recente wijzigingen in wetgeving en beleid. De juridisch-planologische regeling van onderhavig bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard en zal in beperkte mate uitbreiding van bestaande functies mogelijk maken. Het plan biedt daarmee voldoende waarborgen voor handhaving van de ruimtelijke kwaliteit.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het bestemmingsplan regelt het gebruik en de bestemmingen van de gronden die zijn gelegen in het gebied dat globaal wordt begrensd door de Ringvaart in het noorden, de Europalaan in het westen en de Schoolstraat aan de oost- en zuidzijde. De ligging en de begrenzing van het gebied is weergegeven in afbeelding 1.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Tot aan de inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan geldt voor de gronden van het plangebied het bestemmingsplan "Oude Dorp", dat op 7 mei 1996 is vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel en is op 17 december 1996 goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Het plan is consoliderend van aard met een keur aan maatbestemmingen, waarmee zowel het gebruik als de ruimtelijke structuur is gewaarborgd.

1.4 *Gekozen planopzet*

Met onderhavig bestemmingsplan worden de huidige ruimtelijke kwaliteiten gewaarborgd en zo mogelijk versterkt. Daarnaast biedt het een kader waaraan ontwikkelingen in de wijk kunnen worden getoetst.

In 2008 is een landelijke standaard voor bestemmingsplannen ingevoerd. Het bestemmingsplan “Oude Dorp” uit 1996 is van voor die tijd, waardoor noodzakelijkerwijs aanpassingen of wijzigingen zijn gedaan ten opzichte van dat plan. Deze wijzigingen hebben niet zozeer betrekking op de juridische mogelijkheden (bouwen en gebruik), maar vooral op de naamgeving en verbeelding van de bestemmingen.

De regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor eventuele wijzigingen binnen bestaande functies (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Zuidplas, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008).

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Nieuwerkerk aan den IJssel en in het bijzonder die voor het plangebied van het Oude Dorp.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie infrastructuur en ruimte beschrijft de ladder voor duurzame verstedelijking. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder'). De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Rijk een 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid' vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van onder andere bestaand bebouwd gebied, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. Daarnaast zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen (Agenda Vitaal Platteland).

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft het Rijk ervoor gekozen om het belangrijkste deel van het ruimtelijke beleid onder de nieuwe Wro vast te leggen in een (rechtstreeks werkende) Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn de belangrijkste kaders uit de PKB PMR (2006) overgenomen. Deze AMvB Ruimte is met ingang van 17 december 2011 grotendeels in werking getreden.

2.2 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, evenals de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Met deze integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening zijn het streekplan 'Zuid-Holland Oost' en de nota 'Regels voor Ruimte' vervallen.

In de visie staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

In het algemeen geldt dat behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteit van belang is en daarmee ook terughoudendheid met verdere verstedelijking. Prioriteit wordt daarom gegeven aan het vernieuwen, verbeteren, structureren en verdichten van het stedelijk gebied, met inachtneming van de eisen die aan een goed woon-, werk- en leefmilieu worden gesteld. De provincie 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.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan de diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Terwijl de functiekaart stuurt op het 'wat en waar' stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

Op de kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk netwerk met hoogwaardig openbaar vervoer'. De aanduiding stads- en dorpsgebied geeft aan dat de gronden zijn aangewezen voor 'aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen'.

De gronden met de aanduiding 'stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer' zijn aangewezen voor delen van het stads- en dorpsgebied die in de nabijheid en invloedssfeer liggen van haltes van hoogwaardig openbaar vervoer van het Zuidvleugelnet.

2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel (2004)

Met de structuurvisie heeft het gemeentebestuur van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel de koers aangegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling op de korte (tot ca. 2015) en lange (2015 - 2030) termijn. De structuurvisie heeft betrekking op het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel en vormt het ruimtelijke kader voor ontwikkelingen. Daarmee is het in feite een integraal masterplan met de navolgende functies:

1. het biedt een integraal en samenhangend ontwikkelingskader voor de ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van Nieuwerkerk aan den IJssel;
2. het vormt een kader voor de actualisatie van bestemmingsplannen;
3. het zorgt voor communicatie, overleg en afstemming van het beleid op verschillende schaalniveaus, tussen Rijk, provincie en gemeente;
4. het is een toetsingskader met een goede ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling van deelprojecten;
5. het werkt mobiliserend en motiverend naar betrokken partijen;
6. het zorgt voor promotie van de eigen visie op de gemeente en de daarin opgenomen projecten.

In de structuurvisie wordt aandacht besteed aan wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, natuur, recreatie, verkeer, milieu en cultuurhistorie. De gemeente wordt gekenmerkt door een rustige en ontspannen woonomgeving in vergelijking met de aangrenzende stadsregio Rotterdam. Nieuwerkerk aan den IJssel wordt ook gekenmerkt door toegankelijkheid van wonen en zorg en leefbaarheid in de wijken. Deze kwaliteiten dienen behouden te blijven. Voor wat betreft het beleidsterrein van detailhandelsvoorzieningen wordt binnen Nieuwerkerk aan den IJssel gestreefd naar een evenwichtige subregionale verzorgingsfunctie. De voorzieningen in het Oude Dorp zijn echter vooral lokaal van aard.

Actualisering Regionale Structuurvisie Detailhandel Midden-Holland

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel heeft in 2004 ingestemd met de "oplegnotitie" behorende bij de Actualisering Regionale Structuurvisie Detailhandel Midden-Holland. De oplegnotitie geeft ten aanzien van Nieuwerkerk aan den IJssel aan, dat gestreefd wordt naar een subregionale verzorgingsfunctie. Hierbij zal de gemeente zich moeten richten op het versterken van de huidige positie binnen het lokale verzorgingsgebied.

Woonvisie 2004-2010

In de gelijktijdig aan de structuurvisie ontwikkelde Woonvisie 2004-2010, is uitgebreid ingegaan op de samenstelling van de woningvoorraad en de bevolking, de sterke en zwakke punten, evenals de toekomstige woningbehoefte. Daarnaast zijn thema's behandeld als de

zeggenschap over de woning en woonomgeving, de toegankelijkheid van de woningmarkt, wonen en zorg en de leefbaarheid van de wijken.

De in de woonvisie geformuleerde beleidsopgaven hebben een ruimtelijke vertaling gekregen in de structuurvisie. Binnen het Oude Dorp is geen sprake van uitbreiding van de woningvoorraad.

Erfgoedverordening Zuidplas 2010

Medio 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg vastgesteld. Op basis van de nieuwe wet zijn gemeenten verplicht om archeologisch beleid te voeren en de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied voor een ieder inzichtelijk te maken. Daarnaast heeft de gemeente de plicht in een verordening te regelen hoe met Rijks- en gemeentemonumenten wordt omgegaan. De monumentale en de archeologische verplichtingen zijn samen in een erfgoedverordening gegoten.

Beleidsnota Snippergroen (2011)

Op 31 mei 2011 heeft het college de Beleidsnota Snippergroen vastgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat zoveel mogelijk openbaar groen behouden blijft en dat slechts in bijzondere gevallen wordt overgegaan tot verkoop aan de eigenaar van een naast de groenstrook gelegen woning. Nieuwe verhuursituaties worden zoveel mogelijk voorkomen. De oude huurovereenkomsten van de voormalige drie gemeenten blijven vooralsnog ongewijzigd in stand.

Snippergroen kan alleen worden verkocht als de strook geen openbare functie heeft. Dat wil zeggen dat het perceel grond geen verkeersgroen, gebruiksgroen of beeldbepalend groen is en/of dat het perceel groen niet wordt gebruikt ten behoeve van kabels, leidingen, rioleringen en overige nutsvoorzieningen en of voor monumentale bomen. Regelmatig ontvangt het college van burgemeester en wethouders verzoeken inzake het aankopen, huren of gebruiken (lees hierna voor deze termen gezamenlijk: uitgeven) van gemeentelijke percelen die zijn ingericht als openbaar groen. Daarnaast zijn diverse groenstroken ongewenst in gebruik genomen waartegen tot op heden niet of nauwelijks is opgetreden.

2.4 Conclusie

Met de voorliggende actualisatie van het bestemmingsplan voor het Oude Dorp wordt voorzien in het opstellen van een consoliderend bestemmingsplan, die de bestaande ruimtelijk-functionele kwaliteiten van het plangebied vastlegt en beschermt. Mogelijkheden voor ruimtelijke verdichting zijn niet of nauwelijks in het gebied aanwezig. Doelstelling is dan ook het behoud en waar mogelijk verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Belangrijk aspect hierbij is het beheer van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte. Conform het gemeentelijk beleid verdient de bescherming van het karakter van het Oude Dorp speciale aandacht.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

3.1 *Ontstaansgeschiedenis*

Nieuwerkerk aan den IJssel is waarschijnlijk rond het jaar 1250 ontstaan uit nederzettingen nabij de 's-Gravenweg en de kern "Dorp". Deze stonden met elkaar in verbinding via de Kerklaan, die was gelegen op een hoge zandige kleirug in het veengebied. Deze kleirug werd al van oudsher bewoond, vanwege de bescherming tegen overstromingen en de bereikbaarheid via de rivier. Rond 1500 bestond het dorp uit circa zestig huizen. Op de waterschapskaart van Floris Balthasarsz, uit de periode 1609-1616 (afbeelding 2) is te zien dat de toenmalige bewoning ongeveer overeenkwam met het plangebied van onderliggend bestemmingsplan. Op deze kaart staat ook een kerk afgebeeld; dit is hoogstwaarschijnlijk dezelfde kerk als die nu aanwezig is.



Afbeelding 2: Uitsnede uit de waterschapskaart van Floris Balthasarsz uit 1609-1616.

Langs de Kerklaan liepen twee ontwateringssloten. Bij de ontginning van de aangrenzende veengebieden ontstond, loodrecht op de Kerklaan, de Achterweg (huidige Dorpsstraat), die zelf weer een ontginningsbasis werd voor de aangrenzende gebieden. De Kerklaan en de Dorpsstraat zijn de twee hoofdstraten van het Oude Dorp geworden.

Het pakket veenmosveen dat rondom het dorp lag is vanaf de tweede helft van de 18e eeuw afgegraven en tot enkele meters beneden het maaiveld uitgebaggerd om aan de behoefte aan brandstof voor de omliggende steden te voldoen. Hierbij ontstonden uitgestrekte plassen: de Zuidplas en de Alexanderplas, waardoor de huidige planlocatie op een schiereiland kwam te liggen, zoals te zien is op een kaart uit de gemeenteatlas van Kuiper uit 1867 (afbeelding 3).

In 1839 werd de huidige Zuidplaspolder drooggelegd. De Alexanderpolder volgde hierin later rond 1866. Bij het droogmalen van de plassen werden eilandjes, kades en soms gehele dorpen opgeruimd, om de grond zo rationeel mogelijk te kunnen verkavelen. De grond die hierbij vrij kwam werd gebruikt voor het maken van een ringdijk om de droogmakerij.



Afbeelding 3: Uitsnede uit de plattegrond van Nieuwerkerk uit de gemeenteadlas van Kuyper uit 1867.

Een van de ringdijken is gelegen rondom het Oude Dorp, dat bij het droogmalen van de Zuidplas gespaard is gebleven. Door de aanleg van deze dijk, maar zeker ook door de aanleg van de spoorverbinding tussen Rotterdam en Gouda, werd verdere groei van het dorp mogelijk. Dit kwam pas echt op gang toen begin jaren 1980 de wijk Zuidplas werd gebouwd. De oude dorpskern zelf is door de eeuwen heen weinig veranderd. Ten zuiden van de Dorpsstraat lijkt de bebouwing onveranderd op dezelfde plaats te staan, alleen ten noorden van de Dorpsstraat en de kerk zijn in de twintigste eeuw nieuwe huizen gebouwd op plaatsen waar voorheen geen bebouwing was.

3.2 *Huidig gebruik*

De beschreven historische ontwikkeling is nog goed herkenbaar in de ruimtelijke opbouw en de bebouwing van het dorp. De Kerklaan en dwars daarop staande Dorpsstraat zijn tezamen met de daaraan gekoppelde percelen hoger gelegen dan het omringende gebied. De twee ontwateringssloten ter weerszijden van de Kerklaan zijn verdwenen. De (ontsluitings)wegen lopen loodrecht op of evenwijdig aan de Dorpsstraat.

Bebouwing

Het Oude Dorp is binnen Nieuwerkerk aan den IJssel nog altijd als aparte ruimtelijke eenheid te onderscheiden. Dit komt mede door het naar binnen gerichte bebouwingspatroon. De Kerklaan en de Dorpsstraat geven een gevarieerd beeld door verschillen in bouwstijlen, afmetingen en functies. Sommige panden, die oorspronkelijk als woning of winkel in gebruik waren, hebben een bergings- of garagefunctie gekregen. De bebouwing langs de Kerklaan is betrekkelijk open (met enkele doorzichten) en volgt niet precies de rooilijn. Dit in tegenstelling tot de bebouwing langs de Dorpsstraat.



Afbeelding 4: Zicht op de Kerklaan (links) en de dorpsstraat (rechts).

Functies

Het Oude Dorp heeft het karakter van een dorpscentrum met een menging van wonen, winkels en horeca. Het vormt één van de drie winkelcentra binnen Nieuwerkerk aan den IJssel, naast de winkelcentra 'De Reigerhof' en 'Dorrestein'. De winkels in het Oude Dorp hebben deels een buurtverzorgende functie, maar deels is ook sprake van speciaalzaken in de niet-dagelijkse sector met een bovenlokale functie. Aan de Dorpsstraat is de enige onderwijsvoorziening van het Oude Dorp gesitueerd. Het behoud van menging van functies zorgt voor een versterking van het beeld van de oude dorpskern.

Groen

Het beplantingspatroon is gekoppeld aan de Ringvaart die het Oude Dorp omringt. De Ringvaart aan de zuidzijde van de Dorpsstraat wordt begeleid door een smalle groenstrook. Deze groenstrook bestaat uit gras met direct langs de vaart knotwilgen. Aan de noordzijde van de Dorpsstraat is de vaart duidelijk als zodanig herkenbaar en wordt aan één kant begeleid door een brede groenstrook (de oorspronkelijke ringdijk). Ook deze groenstrook bestaat uit gras. Dit deel is tevens gedeeltelijk in gebruik als weiland. Het kenmerkende verschil in hoogteligging tussen het Oude Dorp en het omringende gebied is hier duidelijk waarneembaar, evenals het verschil in waterstand tussen de Ringvaart en de Dreef (enkele meters). De Ringvaart is hier echter niet of moeilijk toegankelijk.

Cultuurhistorie

Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn het Oude Dorp en de Kerklaan waardevol en van betekenis voor de identiteit van Nieuwerkerk aan den IJssel. Deze waarde komt tot uitdrukking in de samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte: min of meer aaneengesloten bebouwing van individuele panden met een kleinschalige openbare ruimte. Dit is karakteristiek voor oude dorpskernen in het westen van het land. De cultuurhistorische waarde komt ook tot uitdrukking door de ligging van het Oude Dorp op een "uitstulping" van de Ringvaardijk en het herkenbare nederzettingsspatroon. Daarnaast kan de Kerklaan gezien worden als een karakteristieke aanzet voor lintbebouwing vanuit de oude dorpskern.

Van de bebouwing in het Oude Dorp wordt een substantieel deel aangemerkt als beeldbepalend. De Nederlands Hervormde Kerk is wellicht het meest dominante waardevolle bouwwerk en is samen met de ophaalbrug over de Ringvaart het enige Rijksmonument binnen het plangebied.

3.3 Verkeer

Aan de noord- en westzijde van het plangebied bevindt zich een tweetal doorgaande wegen, respectievelijk de Europalaan en de Schoolstraat. Vanaf de kruising met de Dorpsstraat/Vrijheidslaan is de Schoolstraat via De Dreef verbonden met de Europalaan. Binnen het plangebied zijn de Kerklaan (van west naar oost) en de Dorpstraat (van noord naar zuid) de meest voornamelijk straten. Beide wegen kruisen elkaar in het hart van het Oude Dorp. Aan de noordwestzijde (nagenoeg parallel aan de Europalaan) vormt de 'oude' Dreef een verbinding tussen de Kerklaan en de 'nieuwe' Dreef. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied de Torenstraat, de Smederijstraat en de Ambachtswerf. Deze wegen zijn doodlopend en hebben enkel een functie als buurtontsluitingsweg.

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Europalaan, de Vrijheidslaan, de Schoolstraat en de Parallelweg Zuid. De Europalaan heeft een belangrijke lokale en regionale ontsluitingsfunctie. Deze weg geeft het plangebied een verbinding met de A20 (Gouda-Rotterdam) en hiermee het landelijk wegennet. Aangezien het Oude Dorp hoger ligt dan het omliggende polderland,

worden wegen zoals de Kerklaan en Dorpsstraat gekenmerkt door een in lengte en gradatie variërende helling. De Europalaan loopt ter hoogte van het plangebied over een dijklichaam en door een viaduct dat enkele meters hoger ligt dan het maaiveld. Vanwege de aansluiting met de Dreef is ook in deze weg een helling aanwezig.

In de loop der jaren zijn maatregelen genomen om het doorgaand verkeer te weren. Zo is de nieuwe Dreef aangelegd als aansluiting op de Europalaan en is tevens de Parallelweg Zuid door middel van de Ringvaartlaan aangesloten op de Europalaan. De bestaande oude Dreef is aangesloten op de nieuwe Dreef. Binnen het plangebied zelf zijn inrichtingsmaatregelen genomen om het karakter en de functie van de wegen duidelijk te maken. Zo heeft de Dorpsstraat een verblijfsfunctie gekregen met eenrichtingsverkeer en zijn in en rond het plangebied verkeerscirculatie maatregelen ingesteld. In totaal is een tweetal openbare parkeerterreinen aanwezig; één langs de Ringvaart en één aan de zuidzijde van de Kerklaan-oost. Binnen de bestemming "Verkeer - verblijfsgebied" is parkeren toegestaan in daarvoor aangelegde parkeervakken.

Langzaam verkeer

Op de wegen in het plangebied is geen scheiding aangebracht tussen fietsverkeer en gemotoriseerd verkeer. Alleen langs de Ringvaart zijn buiten het plangebied vrijliggende fietspaden gelegen. Deze maken deel uit van een systeem van fietsroutes naar de andere wijken in Nieuwerkerk aan den IJssel en het omliggende landelijk gebied. Daarmee vervullen deze fietsroutes tevens een recreatieve functie.

Langs de Dorpsstraat, Kerklaan, Torenstraat, Smederijstraat en Ambachtswerf bevinden zich trottoirs. Daarnaast is tussen de Kerklaan, Ambachtswerf en de Schoolstraat een voetgangersverbinding gecreëerd.

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt door het openbaar vervoer ontsloten in de vorm van enkele busverbindingen met haltes op loopafstand van het plangebied. Daarnaast ligt het plangebied op circa 850 meter afstand van het N.S.-station Nieuwerkerk aan de IJssel. De ontsluiting van het plangebied door het openbaar vervoer is dan ook als redelijk te kwalificeren.

3.4 Nieuwe ontwikkelingen

Zoals reeds aangegeven is de juridisch-planologische regeling van onderhavig bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend van aard en zal slechts in zeer beperkte mate uitbreiding van bestaande functies mogelijk worden gemaakt. Nieuwe zich aandienende fysiek-ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied, die nu nog niet bekend of concreet zijn, zullen op dat moment via afzonderlijke planologische procedures worden afgewikkeld.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland (ISMH) heeft ten behoeve van dit bestemmingsplan een milieuadvies opgesteld¹. De conclusies van deze rapportage zijn in de paragrafen 4.2 tot en met 4.8 opgenomen.

4.1 **Water**

Bij elk besluit binnen de ruimtelijke ordening is de betrokkenheid van de waterbeheerder van groot belang. Met het uitvoeren van de zogenaamde ‘watertoets’ wordt de waterbeheerder actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen betrokken en krijgt water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebieds-beheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Nationaal beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebieds-beheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Nationaal beleid

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van

¹ ISMH, Milieukundig advies bestemmingsplan Oude Dorp te Nieuwerkerk aan den IJssel, april 2012, projectnummer 201123455.

waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking op het advies van de Deltacommissie.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid.
2. Zorgen voor mooi en schoon water.
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Regionaal beleid

Het hoogheemraadschap heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015, dat op 25 november 2009 door de verenigde vergadering is vastgesteld. Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het hoogheemraadschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. De missie in dit plan luidt kortweg: 'Droge voeten en schoon water'. De taken worden opgepakt vanuit de bestuurlijke visie, waarin de volgende accenten zijn opgenomen:

1. De basis op orde houden tegen passende tarieven; de waterstaatkundige belangen in het beheersgebied worden het beste behartigd door te focussen op de kerntaken, waarbij een stijging van de belastingdruk zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Focus op waterveiligheid; het onderdeel 'droge voeten' in het motto staat voor veiligheid. Om de dijken en andere waterkeringen zo optimaal mogelijk te kunnen beheren en onderhouden, wordt kennis en expertise gekoesterd en waar nodig uitgebreid. Daarnaast zijn innovatie en duurzaamheid in toenemende mate voorwaarden voor het bieden van een veiligheidsniveau dat past bij het belang van het beheersgebied.
3. Aandacht voor ruimtelijke ontwikkelingen; het hoogheemraadschap pakt zijn rol in gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke plannen en past daarbij de watertoets toe. Ruimtelijke plannen moeten waarborgen bevatten voor waterveiligheid, -kwantiteit en -kwaliteit. Tevens moeten zij een visie bevatten die voldoende ruimte biedt voor de opgave die waterschappen hebben. Door het aandeel in het planproces te handhaven en daar waar mogelijk te versterken, probeert het hoogheemraadschap een faciliterende rol op zich te nemen en daar waar nodig voorwaarden te stellen.
4. Samen werken aan een duurzaam en veilig watersysteem; het hoogheemraadschap wil in een zo vroeg mogelijk stadium structureel een plaats aan tafel te krijgen als gewaardeerd gespreks- en samenwerkingspartner. Hierbij stelt het hoogheemraadschap zich omgevingsgericht op, wordt ingespeeld op de actuele ontwikkelingen en worden belanghebbenden bij het werk betrokken.

Beschrijving huidige situatie watersysteem

Het plangebied is gelegen in de diepe droogmakerij Polder Prins Alexander, waarbij het gemiddelde maaiveldniveau is gelegen op circa 6 meter onder NAP. Het waterbeheer ter plaatse is afgestemd op de stedelijke functie van het Oude Dorp. Omdat de ondergrond bestaat uit veengronden en tevens onder invloed staat van kwel, dient een sterke regulatie van de waterhuishouding plaats te vinden om het gebied droog te houden en een acceptabele waterkwaliteit te kunnen waarborgen.

De noordoostelijke grens van dit bestemmingsplan wordt gevormd door de Ringvaart. Deze vaart wordt omsloten door een primaire waterkering, waaronder de Kerklaan. Ook de groenzone langs De Dreef - een oude aftakking van de Ringvaart - wordt als een waterkering aangemerkt. Voor beide keringen geldt, dat deze in dit bestemmingsplan worden beschermd door middel van de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering".

De Ringvaart maakt onderdeel uit van het boezemwatersysteem en is hoger gelegen dan het omringende maaiveld. In het plangebied is verder nog een aantal waterlopen gelegen, waaronder een aantal hoofdwaterlopen; deze hebben zowel een functie voor ontwatering als voor afwatering van het Oude Dorp. Het overtollige water wordt afgevoerd naar de Schollewaartsche Tocht, alwaar het via een gemaal op de boezem wordt uitgeslagen. Inlaat van water vindt plaats vanuit de Ringvaart.

De waterkwaliteit ter plaatse wordt als matig bestempeld. Dit heeft verschillende oorzaken, zoals uit- en afspoeling van meststoffen en bestrijdingsmiddelen uit de landbouw in het omringende gebied van de kern Nieuwerkerk aan den IJssel, riooloverstorten en andere (diffuse) verontreinigingen in het stedelijk gebied en brak kwelwater. Om de waterkwaliteit te waarborgen, wordt het watersysteem doorgespoeld met water vanuit de boezem.

In het Oude Dorp is een gemengd rioleringsstelsel gelegen. Dit betekent dat het relatief schone hemelwater samen met het vuile huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Kortenoord.

Het Oude Dorp is gelegen binnen de dijkkring "Zuid-Holland" (nummer 14). Deze kering kent een normfrequentie (kans op voorkomen van een overstroming) van 1:10.000. Wanneer de keringen van de Hollandsche IJssel doorbreken, komt na verloop van tijd water in het plangebied terecht. Volgens de risicokaart bedraagt de overstromingdiepte ter hoogte van het plangebied overwegend 0,2 - 0,5 meter; enkele delen zullen 0,8 - 2,0 meter onder water komen te staan. Het binnenkomende water verspreidt zich via de aanwezige watergangen en zal na verloop van tijd over het talud de straat op lopen. Als de diepste delen gevuld zijn, stijgt het water totdat het maximum is bereikt.

Beschrijving toekomstige situatie watersysteem

Vanwege het conserverende karakter heeft dit bestemmingsplan geen nadelige effecten op het watersysteem. Eventuele aanwezige knelpunten worden in het kader van andere trajecten bestreden. De mogelijkheid om de waterhuishouding te verbeteren is wel ruimtelijk-juridisch mogelijk gemaakt, mochten binnen de planperiode van dit bestemmingsplan knelpunten aangepakt worden. Dit is in het plan mogelijk gemaakt, doordat in de planregels binnen de bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Verkeer - Verblijfsgebied" de gronden mede bestemd zijn voor water. Het bestemmingsplan staat de verbetering van de waterhuishouding niet in de weg.

4.2 **Geluidhinder**

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten of geluidhinder veroorzakende functies mogelijk gemaakt. Dit betekent dat een toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is.

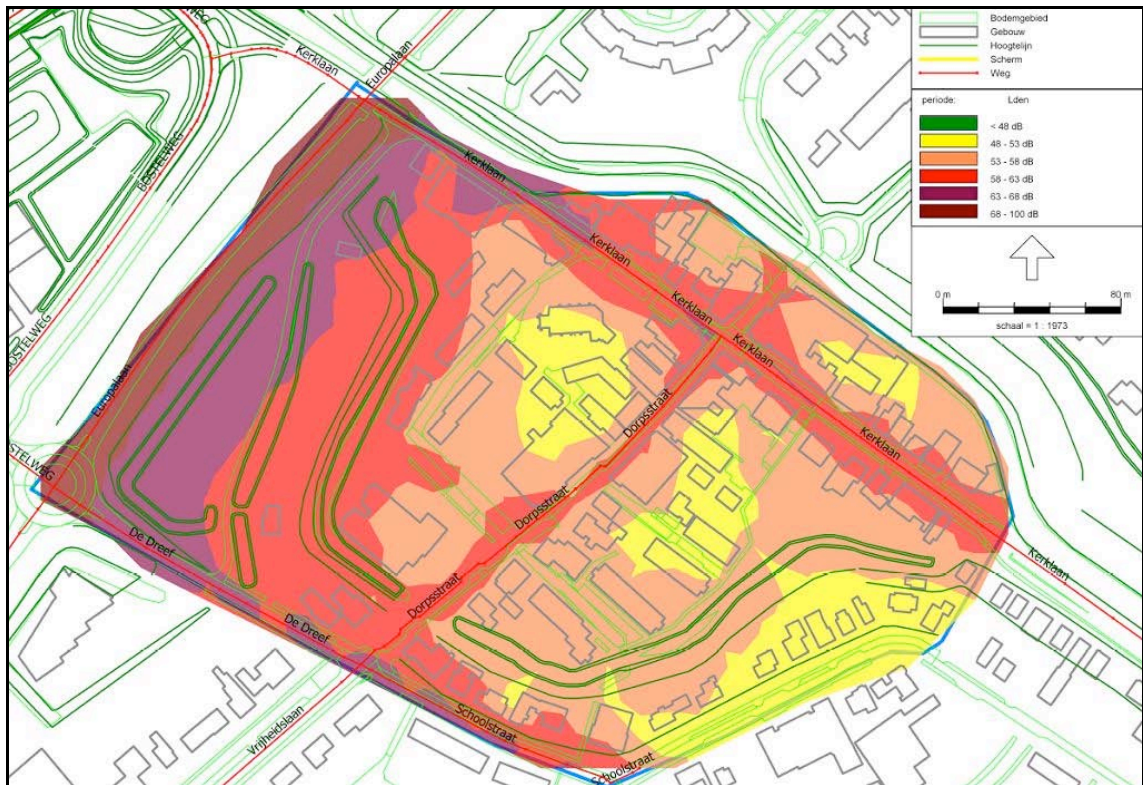
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in het milieuvadvis van het ISMH geluidsberekeningen uitgevoerd. Hierbij is alleen aandacht geschonken aan de in (de directe nabijheid van) het plangebied gelegen hoofdwegenstructuur, aangezien andere geluidhinderbronnen (industrieterrein, spoorweg, luchtvaartroute) niet met de bijbehorende toetsingszones over het plangebied zijn gelegen. Het gaat hierbij om de volgende wegen:

- Rijksweg A20
- Westringdijk
- Bostelweg
- Ringvaartlaan
- Europalaan
- De Dreef
- Schoolstraat
- Dorpsstraat
- Kerklaan
- J.A. Beijerinckstraat
- Vrijheidslaan

Afbeelding 5 laat de berekende cumulatieve contouren zien ten gevolge van wegverkeerslawaai voor het jaar 2021. Hierbij is rekening gehouden met de afscherming van bestaande gebouwen.

Uit afbeelding 5 en de bijbehorende berekeningen blijkt, dat het geluidsniveau in het noordwestelijk deel wordt bepaald door de Europalaan en de Rijksweg A20. Voor dit deel is een hoge geluidsbelasting berekend (63 tot 100 dB), echter is hier voornamelijk sprake van de functie groen en infrastructuur. Wel zijn aan de Kerklaan enkele woningen gelegen, waarbij sprake is van een belasting van 63 tot 68 dB. Deze belasting wordt voornamelijk veroorzaakt door het wegverkeer op de Rijksweg A20. Naar verwachting worden op termijn schermmaatregelen getroffen, wat een gunstig effect zal hebben op de geluidsbelasting ter plaatse van deze woningen.

Langs de wegen binnen het bebouwde deel van het plangebied bedraagt de geluidsbelasting maximaal 63 dB. De geluidsniveaus worden hoofdzakelijk bepaald door de wegen met een snelheidsregime van 30 km/h. Als gevolg van de combinatie van klinkerverharding en verkeersintensiteit op deze wegen, treden ter plaatse van de woningen relatief hoge geluidsbelastingen op.



Afbeelding 5: Geluidscontouren wegverkeerslawaai afkomstig van wegen in nabijheid plangebied.

Gelet op de ligging van het plangebied in de directe omgeving van een Rijksweg en gemeentelijke hoofdweegen, is de geluidsbelasting passend in een binnenstedelijk gebied. Gesteld wordt, dat dan ook sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.3 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen toestaat, wordt gesteld dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nadere toetsing aan de Wet luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de heersende luchtkwaliteit. Door het ISMH zijn dan ook langs de Europaweg de concentraties NO₂ en fijn stof (PM₁₀) berekend. Voor deze weg is gekozen, omdat deze qua verkeersintensiteiten de drukste weg in het plangebied is. De bijdrage van Rijksweg A20 is in de achtergrondconcentratie meegenomen.

Uit de berekeningen blijkt dat de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ binnen het plangebied (ver) beneden de grenswaarde van 40 µg/m³ zijn gelegen. Ook het aantal overschrijdingen van de 24-uurs-gemiddelde grenswaarde PM₁₀ blijft met 14 overschrijdingen ruim onder de grens van 35. In de woonwijk Oude Dorp is sprake van een redelijke luchtkwaliteit. Gesteld wordt, dat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen bezwaar bestaat om dit bestemmingsplan vast te stellen.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations).

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een risicolocatie een groep van 10, 100 of 1.000 slachtoffers in één keer kan vallen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand (het zogenaamde invloedsgebied) van een risicovolle activiteit ophoudt. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

Stationaire bronnen

Uit het milieuadvies van het ISMH blijkt, dat binnen dit bestemmingsplangebied geen stationaire bronnen aanwezig zijn. Wel is op een afstand van circa 180 meter aan Europalaan 2 een tankstation gelegen waar LPG wordt verkocht. De bijbehorende 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour bedraagt 45 meter; het aandachtsgebied groepsrisico strekt zich uit tot een afstand van 150 meter. Beide contouren raken het plangebied niet en de dichtstbijzijnde (beperkt) kwetsbare objecten zijn op een afstand van circa 235 meter gelegen. Gesteld wordt, dat dit tankstation niet relevant is.

Mobiele bronnen

Het ISMH onderscheidt in haar advies verschillende mobiele bronnen. Zo vinden over de *Rijksweg A20* transporten van gevaarlijke stoffen plaats. In het Basisnet Weg is vastgelegd dat

de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour (veiligheidszone) maximaal 32 meter uit het midden van de weg ligt. Het groepsrisico wordt bepaald door het effectgebied behorende tot een explosie van een tankauto met brandbaar gas. Het invloedsgebied strekt zich dan uit tot ongeveer 130 meter van de weg. Omdat het plangebied op meer dan 130 meter van de Rijksweg A20 is gelegen, vormt deze zone geen belemmering. Gezien deze afstand is voor het groepsrisico dan ook alleen het scenario van het vrijkomen van toxische stoffen relevant. Nieuwe gebouwen dienen dan ook voorzien te worden van de mogelijkheid om de mechanische ventilatie met één druk op de knop uit te schakelen. Hierdoor wordt voorkomen dat toxische gassen naar binnen worden gezogen.

Ook over de *Europalaan* worden ten behoeve van de bevoorrading van het LPG-vulpunt ter hoogte van Europalaan 2 gevaarlijke stoffen getransporteerd (zo'n 140 transportbewegingen per jaar). Het plaatsgebonden risico is hierbij kleiner dan de 10^{-6} risicocontour per jaar, zodat dit geen belemmering vormt. Het groepsrisico wordt bepaald door het effectgebied van 80 meter vanaf de Europalaan. Gezien het aantal transporten en het feit dat binnen het effectgebied vrijwel geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen, wordt verondersteld dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Naast het transport over de weg, vinden in de nabijheid van het plangebied ook transporten over rail plaats. Op een afstand van circa 770 meter ten zuidoosten van het plangebied is namelijk de *spoorlijn Rotterdam - Utrecht* gelegen. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 8 meter uit het hart van het spoor. Aangezien de contour het plangebied niet overlapt, vormt deze geen belemmering. Net als voor de Rijksweg A20 geldt ook hier, dat gezien de afstand voor het groepsrisico alleen het scenario van het vrijkomen van toxische stoffen relevant is. Nieuwe gebouwen dienen dan ook voorzien te worden van de mogelijkheid om de mechanische ventilatie met één druk op de knop uit te schakelen. Daarmee wordt voorkomen dat toxische gassen naar binnen worden gezogen.

Het transport over water en door buisleidingen is niet aan de orde, omdat in (de directe omgeving van) het plangebied geen wateren en leidingen zijn gelegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Op grond van bovenstaande geconcludeerd, dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan om dit bestemmingsplan vast te stellen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (april 2007) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale

richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

Het Oude Dorp kent van oudsher een gemengde woon- en bedrijfsfunctie. Het ISMH heeft geïnventariseerd welke inrichtingen momenteel in en nabij het bestemmingsplangebied zijn gelegen. Uit de inventarisatie blijkt dat in het plangebied Oude Dorp beperkt sprake van een gemengde woon- en bedrijfsfunctie, waarbij de woningen kunnen worden aangemerkt als milieugevoelige bestemming. Gezien de menging van functies worden uitsluitend bedrijven en bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 toelaatbaar geacht.

In de omgeving van het plangebied is alleen de gemeentelijke brandweerkazerne aan de Prins Alexanderlaan 2 milieukundig gezien relevant. Een dergelijke voorziening wordt op basis van de VNG- uitgave ingedeeld in milieucategorie 3.1. Hieraan wordt een maximale hindercontour gekoppeld van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Omdat de afstand tot het plangebied 150 meter bedraagt, leidt deze contour niet tot belemmeringen. Daarnaast is in de milieuvergunning voor deze inrichting aangegeven, dat aanpandige woningen aanwezig zijn waarmee in de bedrijfsvoering rekening moet worden gehouden. Gesteld wordt, dat vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen bestaan om dit bestemmingsplan vast te stellen.

4.6 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

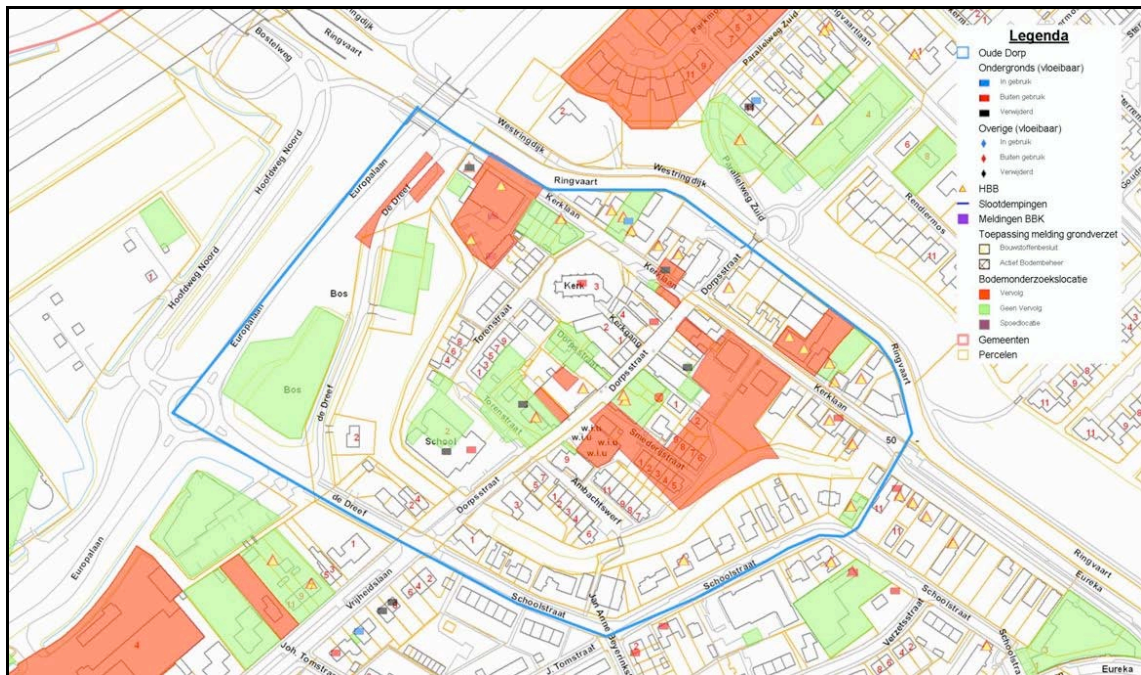
Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden.

Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan heeft het ISMH onderzocht of binnen het plangebied knelpunten aanwezig zijn met betrekking tot de huidige functie. Hierbij is met behulp van het Bodem Informatie Systeem informatie verzameld over de volgende onderwerpen:

- Voormalige bedrijven (HBB)
- Huidige bedrijven
- Tanks
- (Sloot)dempingen (Bio-s)
- Bodemonderzoekslocaties
- Toepassing grond (grondwerken)
- Bodemkwaliteitskaart
- Grondstromenbeleid

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat binnen of overlappend met het plangebied op circa 56 locaties onderzoeken naar de bodem zijn uitgevoerd. Voor sommige locaties geldt een vermoeden van bodemverontreiniging en dient nog een historisch of nader bodemonderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek kan plaatsvinden bij een ruimtelijke ontwikkeling of in het

kader van de vigerende milieuwetgeving (vergunning). Voor enkele locaties geldt dat deze voldoende zijn onderzocht dan wel voldoende zijn gesaneerd.



Afbeelding 6: Uitsnede bodeminformatiekaart.

Onacceptabele humane risico's als gevolg van de in de bodem aan te treffen verontreinigingen in combinatie met een gevoelig gebruik, worden op basis van bovenstaande niet verwacht. Omdat geen directe vervolgactie noodzakelijk is, kan vanuit het aspect 'bodem' het onderhavig bestemmingsplan vastgesteld worden.

4.7 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WamZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WamZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Het archeologiebeleid van de gemeente is vastgelegd in de beleidsnota "Archeologische inventarisatie, beleidsadvies en verwachtingskaart". Met deze nota heeft de gemeente een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente kan daarmee, indien wenselijk, gemotiveerd van de landelijke en provinciale richtlijnen afwijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

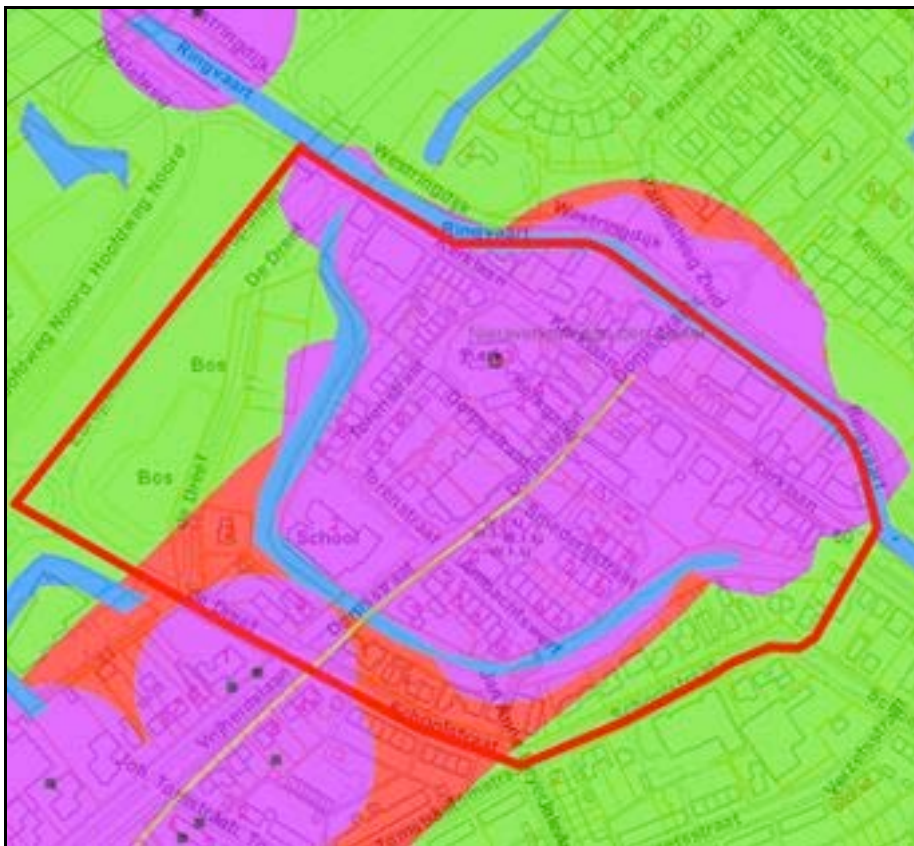
Op basis van de landschappelijke ondergrond en de bekende archeologische waarden binnen de gemeentelijke grenzen, is een vlakdekkende verwachtingskaart opgesteld. Op hoofdlijnen worden binnen het bestemmingsplangebied drie verwachtingszones onderscheiden: lage verwachting, hoge verwachting en zeer hoge verwachting. Deze verwachtingswaarden geven

op hoofdlijnen de verwachte dichtheid van archeologische waarden weer (trekkan). Afbeelding 8 betreft een uitsnede van deze verwachtingskaart ter plaatse van het plangebied.

Ter plaatse van de paars gekleurde vlekken is sprake van de historische kern van Nieuwerkerk aan den IJssel; aan de zuidzijde van de singel ter hoogte van de Dreef betreft het een historische huisplaats. dit is een zone waarbij (resten van) boerderijen en bijbehorende structuren verwacht kunnen worden. Voor deze gebieden geldt dan ook een zeer hoge archeologische verwachting. Eventuele bodemverstoringen moeten hier voorkomen worden. Indien toch bodemingrepen gaan plaatsvinden, geldt een onderzoeksplicht indien sprake is van een verstoring die groter is dan 50 m² en dieper reikt dan 30 centimeter onder maaiveld.

Het rood gearceerde deel van de archeologische verwachtingskaart geeft aan dat sprake is van een hoge verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op het voorkomen van een ontginningsas daterende uit de Nieuwe tijd. Ook voor deze gronden geldt dat eventuele bodemverstoringen voorkomen moeten worden. Indien dit niet mogelijk blijkt, geldt een onderzoeksplicht mits sprake is van een verstoring van meer dan 100 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 30 centimeter.

Aan de groen gearceerde delen is een lage archeologische verwachtingswaarde gekoppeld. Ondanks deze lage verwachting dienen ook op deze gronden eventuele bodemingrepen voorkomen te worden. Indien dit niet mogelijk blijkt, geldt een onderzoeksplicht in die gevallen, waar sprake is van een bodemverstoring van meer dan 5.000 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 30 centimeter.



Afbeelding 7: Archeologische verwachting in en om het plangebied.

Juridische doorwerking in dit bestemmingsplan

De aanwezige archeologische waarden zijn opgenomen in de van dit bestemmingsplan deel uitmakende planregels. Hiervoor zijn twee dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" opgenomen, één voor de gebieden met een zeer hoge en één voor de gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Per bestemming is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden, alvorens eventuele bodemverstorende activiteiten uitgevoerd mogen worden.

4.8 Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Hieronder worden beide aspecten nader toegelicht.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000, staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur, welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit de door het ISMH opgestelde milieuadvies blijkt dat het bestemmingsplangebied niet in de nabijheid ligt van een Natura2000-gebied of Natuurmonument. De dichtstbijzijnde gebieden betreffen Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein, Boezems Kinderdijk en de Donkse laagten; deze liggen allemaal op een afstand van meer dan 10 kilometer. Ook gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur bevinden zich op ruime afstand. Vanwege de afstanden en het conserverende karakter van dit bestemmingsplan zijn negatieve effecten op deze gebieden uitgesloten. Het uitvoeren van een nader onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is dus niet noodzakelijk.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (FF-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;

- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard, er worden geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Dit leidt dan ook niet tot afbreuk van een gunstige instandhouding van eventuele aanwezige beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied. Uit het milieuadvies van het ISMH blijkt dat in een stedelijke omgeving, en daarmee ook het plangebied, de volgende soorten te verwachten zijn: algemene broedvogels, vogels met een jaarrond beschermde nestplaats (zoals huismus, buizerd en gierzwaluw) en vleermuizen (gewone- en ruige dwergvleermuis, laatvlieger, watervleermuis, meervleermuis). In de sloten en waterpartijen binnen het plangebied zijn mogelijk beschermde vissoorten (kleine modderkruiper, bittervoorn), amfibieën (rugstreeppad) en ongewervelden (platte schijfhoren) aanwezig.

Vanuit de discipline ecologie bestaan geen bezwaren tegen vaststelling van dit bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader voor het plangebied. Het plan heeft de vorm van een gedetailleerd eindplan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zoals in de inleiding is gesteld, is het bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend van aard, waarbij een gedetailleerde wijze van bestemmen is toegepast. Het plan vervult een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Iedere functie in het plangebied is voorzien van een daarop toegesneden bestemmingsregeling. In het bestemmingsplan is echter de nodige flexibiliteit ingebracht door middel van de opname van (algemene) afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Deze opzet biedt flexibiliteit en tegelijkertijd rechtszekerheid voor de bewoners en gebruikers van de aangrenzende gebieden. De omvang van de diverse functies is verankerd in de bestemmingslegging. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit gediend.

De regels zijn op grond van de SVBP2008 onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.2.1 *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

5.2.2 *Bestemmingsregels*

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt.

De doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn negen bestemmingen en vier dubbelbestemmingen opgenomen.

Artikel 3: Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze bestemming is opgenomen voor de voorziening van openbaar nut (electriciteitshuisje), die achter de woningen aan de Kerklaan (nummers 104/112), op het perceel Kerklaan 114, aanwezig is. In de bouwregels is bepaald dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd en dat de bouwhoogte niet meer mag zijn dan de aangegeven maximale bouwhoogte. Voor het overige zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 4: Gemengd

De bestemming Gemengd is vooral gelegd op de gronden aan weerszijden van de Dorpsstraat, waar een menging van functies aanwezig is. Met deze bestemming worden diverse, al bestaande functies toegestaan, zoals wonen, detailhandel en dienstverlening. Met een aanduidingsregeling worden voor enkele percelen specifieke functies mogelijk gemaakt, zoals voor de bestaande supermarkt en horeca-inrichtingen. Tevens zijn de bijbehorende voorzieningen in deze bestemming opgenomen, zoals wegen en paden, parkeren, groenvoorzieningen en water.

In de bouwregels van de bestemming Gemengd is voor hoofdgebouwen bepaald, dat deze binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak moeten worden gerealiseerd. Dit doet recht aan de bestaande situatie, omdat de bouwvlakken rondom de bestaande bebouwing is gelegd. Verder mag de maximale bouw- en/of goothoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Bijbehorende bouwwerken (zoals aanbouwen en bijgebouwen) mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken hebben een 'algemene' maximale bouwhoogte van 3 meter gekregen. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt opgemerkt dat deze niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn indien deze voor de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Daarachter is een bouwhoogte van 2 meter toegestaan. Hiermee wordt bereikt, dat erfafscheidingen aan de straatzijde niet te hoog worden en deze het straatbeeld / doorzicht teveel verstoren.

In de bestemming Gemengd is ten slotte nog een afwijkingsregeling opgenomen. Met deze afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om toe te staan dat de hoogte van bijbehorende bouwwerken wordt vergroot met maximaal 1 meter.

Artikel 5: Groen

Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen- en toestellen, voorzieningen van openbaar nut, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen mogelijk. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat enkel gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes zijn toegestaan. Per gebouw mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 20 m². De bouwhoogte is op een maximum van 3 meter gesteld. Op gronden met de bestemming Groen mogen verder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals voor speelvoorzieningen, waarbij geldt dat deze niet meer dan 4 meter hoog mogen zijn.

Artikel 6: Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is opgenomen voor twee bestaande maatschappelijke voorzieningen, namelijk de school aan de Dorpsstraat en de kerk annex verenigingsgebouwen aan de Kerkgang. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen evenals paden en wegen, erven en terreinen, parkeren, groenvoorzieningen en waterlopen- en partijen toegestaan. In de begripsbepalingen is omschreven wat onder maatschappelijke voorzieningen moet worden verstaan.

In de bouwregels staat dat hoofdgebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. De maximale bouw- en/of goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven hoogten bedragen. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, al zijn deze qua oppervlak wel beperkt (tot 50 m²). Hiermee wordt de bestaande situatie, waarin onder andere sprake is van een fietsenstalling, gerespecteerd. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erf- en terreinafscheidingen, gelden vergelijkbare bouwregels als bij de bestemmingen Gemengd.

Artikel 7: Tuin

De gronden bestemd als 'Tuin' mogen worden gebruikt als tuin bij de aangrenzende hoofdgebouwen. Ook zijn opritten, parkeervoorzieningen en paden toegestaan. Bebouwing mag uitsluitend worden opgericht in de vorm van in de tuin passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierbij kan gedacht worden aan pergola's van maximaal 3 meter hoog en erfafscheidingen van maximaal 2 meter hoog, voor zover deze achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. Voor de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw mogen erfafscheidingen niet meer dan 1 meter hoog zijn. Ook overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer dan 1 meter hoog zijn.

Artikel 8: Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de Europalaan, waar de ontsluitingsfunctie voor het gemotoriseerd verkeer belangrijker is dan de verblijfsfunctie. De bestemming maakt naast verkeersvoorzieningen, zoals wegen, ook voet- en fietspaden mogelijk. Tevens zijn parkeervoorzieningen binnen deze bestemming mogelijk, evenals voorzieningen van openbaar nut die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied. In deze bestemming zijn beperkte bouwmogelijkheden opgenomen. Het is alleen toegestaan gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut op te richten. Per gebouw mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 20 m². De bouwhoogte is op een maximum van 3 meter gesteld. Op gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen verder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voor lichtmasten en infrastructurele voorzieningen (bewegwijzering e.d.) geldt een maximum hoogte van 10 meter. Voor alle andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt de maximale bouwhoogte 4 meter.

Artikel 9: Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is opgenomen voor die wegen, waarvan de verblijfsfunctie belangrijker is dan de ontsluitingsfunctie voor het gemotoriseerd verkeer. Binnen deze bestemming zijn tevens parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, kleinschalige speelvoorzieningen en -toestellen mogelijk, evenals voorzieningen van openbaar nut die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied. In deze bestemming zijn beperkte bouwmogelijkheden opgenomen. Het is alleen toegestaan gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut op te richten. Per gebouw mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 20 m². De bouwhoogte is op een maximum van 3 meter gesteld. Op gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' mogen verder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voor lichtmasten geldt een maximum hoogte van 10 meter; voor overige infrastructurele voorzieningen (bewegwijzering e.d.) geldt een maximum hoogte van 7 meter. Alle andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 3 meter hoog zijn. In de specifieke gebruiksregels is ten slotte geregeld dat het oppervlak van kleinschalige speelvoorzieningen maximaal 150 m² per speelvoorziening mag bedragen.

Artikel 10: Water

De bestemming 'Water' is van toepassing op alle in het plangebied aanwezige waterlopen. Deze gronden zijn dan ook onder andere bestemd voor water(lopen), de aan- en afvoer van oppervlaktewater met bijbehorende voorzieningen, oeververbindingen en groenvoorzieningen. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Hierbij kan gedacht worden aan keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen en gemalen.

Artikel 11: Wonen

De woningen in het plangebied kennen een bestemming Wonen, tenzij op hetzelfde perceel een andere, gelijkwaardige functie aanwezig is, in welk geval een bestemming Gemengd is opgenomen. Binnen de bestemming Wonen is het toegestaan om een aan huis verbonden beroep of bedrijf uit te oefenen. Voor enkele percelen is een functieaanduiding opgenomen om een specifieke functie mogelijk te maken, zoals detailhandel, bedrijven (tot maximaal categorie 2 van de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten) en gemengde- of maatschappelijke doeleinden. De bestaande garageboxen zijn door middel van een aanduiding vastgelegd. Ook bij de woning behorende functies zoals opritten en paden, parkeervoorzieningen, erven, terreinen en tuinen zijn in de bestemmingsregeling opgenomen.

In de bouwregels wordt uitgegaan van het principe dat hoofdgebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. De maximale bouw- en/of goothoogte zijn op de verbeelding aangegeven en dienen in acht te worden genomen. Voor bijbehorende bouwwerken, welke zijn toegestaan buiten het bouwvlak (in het erfdeel), is voor zowel vrijstaande bijbehorende bouwwerken als voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken een eigen bouwhoogte opgenomen. Voor de aangebouwde bijbehorende bouwwerken is aansluiting gezocht bij de regeling van het vergunningsvrij bouwen, terwijl vrijstaande bijbehorende bouwwerken gebonden zijn aan een maximum goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 5 meter. Het oppervlak van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m² bedragen. Wat de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is aangesloten op de bouwregels van de bestemmingen Gemengd en Maatschappelijk.

Door middel van een afwijkingsregel kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken met maximaal 25 m² wordt vergroot. Deze bevoegdheid is opgenomen ten behoeve van mantelzorg en is aan een aantal voorwaarden gebonden. Zo dient een medische verklaring te worden overlegd en mogen geen twee zelfstandige woningen ontstaan.

Met de specifieke gebruiksregels wordt ten eerste een aantal vormen van gebruik als strijdig met de bestemming aangemerkt. Hieronder vallen het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woningen en het gebruik ten behoeve van horeca en seksinrichtingen. Ten tweede worden regels gegeven voor het uitoefenen van een bedrijf of beroep aan huis. Zo moet de woning er als woning uit blijven zien, mag de activiteit niet groter zijn dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak en is detailhandel in principe niet toegestaan.

Artikel 12: Waarde - Cultuurhistorie

De dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie is gelegd op enkele percelen (met gebouwen) die als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. Door middel van deze dubbelbestemming worden beperkingen opgelegd aan de bouwmogelijkheden die, op grond van de onderliggende bestemming, van toepassing is. Zodoende biedt deze dubbelbestemming een beschermende werking, al bestaat de bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om hiervan af te wijken. Verder bevat de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie een zogenaamd aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van sloopwerkzaamheden. Een omgevingsvergunning voor het slopen van karakteristieke bebouwing (geheel of gedeeltelijk) kan enkel worden verleend indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan (geen herstel mogelijk, geen onevenredige aantasting en advies Monumentencommissie).

Artikel 13: Waarde - Archeologie - 1

Uitgangspunt voor deze dubbelbestemming, die over een deel van het plangebied is gelegen, is dat zeer hoge archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem die een terreinoppervlak van meer dan 50 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 30 centimeter, dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

Artikel 14: Waarde - Archeologie - 2

Uitgangspunt voor deze dubbelbestemming, die over een deel van het plangebied is gelegd, is dat archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem die een terreinoppervlak van meer dan 100 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 30 centimeter, dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

Artikel 15: Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is bedoeld ter bescherming van de waterkerende functie van de Ringdijk en overige primaire waterkeringen. De bestemming maakt dat alvorens omgevingsvergunningen kunnen worden verleend, afwijking verleend

moet worden door burgemeester en wethouders onder voorwaarden dat de waterstaatsbelangen niet worden geschaad en schriftelijk advies moet zijn ingewonnen bij de beheerder van de waterloop en waterkering.

5.2.3 *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 16: Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 17: Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen, zoals bestaande afstanden en maten, bepalingen ten aanzien van ondergronds bouwen en de hoogte van het vloerpeil.

Artikel 18: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is.

Artikel 19: Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een aangegeven welk gebruik van de gronden en opstallen binnen het plangebied worden aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemmingsregels.

Artikel 20: Algemene wijzigingsregel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van de bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan. De afwijking mag echter ten hoogste 3 meter bedragen en de wijziging mag geen belangen van derden schaden.

Artikel 21: Overige regels

In dit artikel is bepaald dat alle wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3 **Handhaving**

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het

bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- de regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

Met deze punten is bij de vormgeving van dit bestemmingsplan rekening gehouden. Een bestemmingsplan kan echter nog zo'n heldere planregels bevatten, het opsporen van illegale activiteiten is niet altijd even eenvoudig. Waar illegale bebouwing over het algemeen opvalt, is illegaal gebruik moeilijker te constateren. Het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Per geval zal door het bevoegd gezag een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Aangezien geen sprake is van een rijksbelang is het niet noodzakelijk om het voorontwerpbestemmingsplan aan het Rijk voor te leggen. Ook volgens de regels van de provincie is geen sprake van een provinciaal belang, zodat het voorontwerpbestemmingsplan evenmin aan de provincie behoeft te worden voorgelegd.

Naar aanleiding van de inhoudelijke behandeling in de raadscommissie van 12 juni 2012 zal het ontwerpbestemmingsplan nog worden voorgelegd aan de monumentencommissie.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op maandag 23 april 2012 heeft een inloopavond plaatsgevonden. Deze is bezocht door circa 15 mensen. De tijdens deze avond gemaakte opmerkingen zijn, mits inhoudelijk relevant, verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Verder is, naar behoefte, uitgelegd wat ter plaatse is geregeld binnen het bestemmingsplan.

6.3 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen aangewezen bouwplannen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan biedt immers een consoliderende planologische regeling voor reeds bestaande functies en gebruik. Zodoende hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld en is aannemelijk dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	47
Artikel 1 – Begrippen.....	47
Artikel 2 – Wijze van meten	52
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	53
Artikel 3 – Bedrijf – Nutsvoorziening	53
Artikel 4 – Gemengd	54
Artikel 5 – Groen	56
Artikel 6 – Maatschappelijk.....	57
Artikel 7 – Tuin	59
Artikel 8 – Verkeer	60
Artikel 9 – Verkeer – Verblijfsgebied	61
Artikel 10 – Water	62
Artikel 11 – Wonen	63
Artikel 12 – Waarde – Archeologie - 1	66
Artikel 13 – Waarde – Archeologie - 2	68
Artikel 14 – Waarde – Cultuurhistorie	70
Artikel 15 – Waterstaat – Waterkering	72
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	75
Artikel 16 – Antidubbelregel.....	75
Artikel 17 – Algemene bouwregels	76
Artikel 18 – Algemene gebruiksregels.....	77
Artikel 19 – Algemene afwijkingsregels	78
Artikel 20 – Algemene wijzigingregel	79
Artikel 21 – Overige regels	80
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	81
Artikel 22 – Overgangsrecht.....	81
Artikel 23 – Slotregel.....	82

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Oude Dorp, Nieuwerkerk aan den IJssel” van de gemeente Zuidplas.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpOudedorpNWK-Va01.

Verbeelding:

de analoge c.q. digitale verbeelding behorende bij het bestemmingsplan “Oude Dorp”, bestaande uit de kaart waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, alsmede kappers, schoonheidssalons, hondentrimsalons en pedicures die door hun beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

Aan huis verbonden beroep:

het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied, die door hun beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

Archeologisch deskundige:

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

Archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

Archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten.

Bestaand (bebouwing en gebruik):

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dan wel, zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Bouwaanduidingen:

alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwperceel:

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

Bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

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

Carport:

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit maximaal drie gesloten wanden, bestemd om te dienen als overdekte stalling voor motorrijtuigen op meer dan twee wielen en daarvoor ook toegankelijk is vanaf de openbare weg.

Cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door de tengevolge van een vroeger cultuur- of levenspatroon ontstane in het terrein waarneembare vormen van landschap, welke hetzij van waarde zijn voor de wetenschap, hetzij een zodanige zeldzaamheidswaarde bezitten dat het behoud van belang is te achten.

Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Detailhandel:

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

Erf:

de grond deeluitmakende van een bouwperceel behorende bij een hoofdgebouw.

Gebouw:

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

Hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Horeca (bedrijf):

een horeca-inrichting als bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende lijst van horeca-categorieën Horecabeleid Zuidplas.

Kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.

Kunstwerk:

bouwwerken ten behoeve van weg- en/of waterbouw.

Landschapswaarde:

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

Maatschappelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting.

Overkapping:

een bouwwerk met een open constructie met maximaal één gesloten wand.

Peil:

- a. voor hoofdgebouwen: het bouwkundig peil dat maximaal 0,1 m1 boven of onder de wegruin van de voorliggende weg ligt;
- b. voor aan - en uitbouwen: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- c. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- d. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

Seksinrichting:

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

Standplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen en/of kampeermiddel, waarop voorzieningen aanwezig zijn, die op het leidingnet van de nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten, kunnen worden aangesloten;

Vloerpeil:

de hoogte van de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw weergegeven ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP).

Vorgevel:

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

Vorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de vorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen; bij een hoekperceel wordt de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel, die naar de weg of openbaar groen is gekeerd, ook beschouwd als vorgevellijn.

Voorziening van openbaar nut:

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de afstand:
de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.
- b. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- c. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- f. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Bedrijf – Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Bedrijf – Nutsvoorziening” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen van openbaar nut;

met daarbij behorend(e):

- b. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterlopen- en partijen;
- e. kunstwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 – Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Gemengd” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel, met ter plaatse van de aanduiding ‘su’ tevens een supermarkt;
- c. dienstverlening;
- d. aan-huis-verbonden beroepen tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
- e. maatschappelijke dienstverlening;
- f. ter plaatse van de aanduiding ‘pg’ tevens voor een parkeergarage;
- g. ter plaatse van de aanduiding ‘h≤2’ tevens voor horeca tot en met categorie 2;
- h. ter plaatse van de aanduiding ‘h≤3’ tevens voor horeca tot en met categorie 3;
- i. ter plaatse van de aanduiding ‘k’ tevens voor een kantoor.

met daarbij behorend(e):

- j. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- k. erven en terreinen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. waterlopen en -partijen;
- n. voorzieningen van openbaar nut;
- o. kunstwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven.

4.2.2 Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. het oppervlak van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50 m².

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;

- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder b, voor het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. burgemeester en wethouders tevens afwijken van de gebruiksregels, zoals bedoeld in 4.5.1;
- b. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- c. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- d. per woning maximaal één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend;
- e. de niet zelfstandige woonruimte niet meer dan 50 m² bedraagt en wordt gefaciliteerd met een pre-fab-woonunit.

4.5 Afwijking van de gebruiksregels

4.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19 onder g, teneinde bewoning in vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. met een medische verklaring de noodzaak van mantelzorg wordt aangetoond;
- b. aangetoond wordt dat de mantelzorg tijdelijk van aard is;
- c. de niet zelfstandige woonruimte niet meer dan 50 m² bedraagt;
- d. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- e. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- f. per woning niet meer dan één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de aanduidingen als bedoeld in 4.1 onder g, h en i te wijzigen in een andere al dan niet genoemde (functie)aanduiding, onder voorwaarde dat de nieuwe functie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen genereert.

Artikel 5 – Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen en -toestellen;
- e. voorzieningen van openbaar nut;
- f. waterlopen en -partijen;
- g. objecten van beeldende kunst;
- h. kunstwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut, zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes en dergelijke;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 – Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

met daarbij behorend(e):

- b. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- c. erven en terreinen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en -partijen;
- f. voorzieningen van openbaar nut;
- g. kunstwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven.
- d. de maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan met de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage’ op de verbeelding is aangegeven.

6.2.2 Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- b. de goothoogte van bijgehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. het oppervlak van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50 m².

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 – Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. paden, opritten en parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Op de in lid 8.1 van dit artikel bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en/of geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 meter.

Artikel 8 – Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Verkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, voet- en fietspaden met (hoofdzakelijk) een gebiedsontsluitingsfunctie;

met daarbij behorend(e):

- b. ongebouwde parkeervoorzieningen
- c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- d. voorzieningen van openbaar nut;
- e. Straatmeubilair;
- f. waterlopen en -partijen;
- g. kunstwerken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut, zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes en dergelijke;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van infrastructurele voorzieningen, zoals bouwwerken voor wegaanduiding en verkeersgeleiding, mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 – Verkeer – Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Verkeer - Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, voet- en fietspaden met (hoofdzakelijk) een gebiedsontsluitingsfunctie;

met daarbij behorend(e):
- b. ongebouwde parkeervoorzieningen
- c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- d. speelvoorzieningen
- e. voorzieningen van openbaar nut;
- f. straatmeubilair;
- g. terrassen;
- h. standplaatsen;
- i. Objecten van beeldende kunst;
- j. waterlopen en -partijen;
- k. kunstwerken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut, zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes en dergelijke;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van infrastructurele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 – Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterlopen en waterberging;
- c. de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;
- d. oeververbindingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. voorzieningen van openbaar nut;
- g. kunstwerken.

10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 van dit artikel bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterstaatkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen en dergelijke.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 – Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen tot maximaal 30% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding ‘dh’ tevens voor detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding ‘gd’ tevens voor gemengde doeleinden, uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding ‘m’ tevens voor maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding ‘b’ tevens voor bedrijven die vallen in milieucategorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
- g. ter plaatse van de aanduiding ‘pg’ tevens voor garageboxen;

met daarbij behorend(e):

- h. paden, opritten en parkeervoorzieningen;
- i. erven en terreinen;
- j. tuinen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven.

11.2.2 Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, tot een maximum van 4 meter;
- b. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter;

- d. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 m² per bouwperceel, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1, onder b, voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte, teneinde een dakopbouw te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de toegelaten bouwhoogte met maximaal 0,8 m1 overschreden wordt;
- b. de dakopbouw niet breder is dan 80% van de breedte van het dakvlak.

11.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2 onder d, voor het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. burgemeester en wethouders tevens afwijken van de gebruiksregels, zoals bedoeld in 11.5.1;
- b. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- c. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- d. per woning maximaal één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend;
- e. de niet zelfstandige woonruimte niet meer dan 50 m² bedraagt en wordt gefaciliteerd met een pre-fab-woonunit.

11.5 Afwijking van de gebruiksregels

11.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18 onder g, teneinde bewoning in vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. met een medische verklaring de noodzaak van mantelzorg wordt aangetoond;
- b. aangetoond wordt dat de mantelzorg tijdelijk van aard is;
- c. de niet zelfstandige woonruimte niet meer dan 50 m² bedraagt;
- d. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- e. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- f. per woning niet meer dan één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend.

11.6 Specifieke gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1, onder b, teneinde de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijven in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend afgeweken wordt van het bestemmingsplan voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in milieucategorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. de bedrijfsactiviteit de parkeerdruk op de openbare ruimten niet nadelig beïnvloedt;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
- d. maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m²;
- e. een seksinrichting niet toegestaan is.

11.7 Wijzigingsbevoegdheid

11.7.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de aanduidingen als bedoeld in 11.1 onder c tot en met f te wijzigen in een andere al dan niet genoemde (functie)aanduiding, onder voorwaarde dat de nieuwe functie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen genereert.

Artikel 12 – Waarde – Archeologie - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Archeologie - 1” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

12.3 Afwijking van de bouwregels

12.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 van dit artikel en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie -1" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 centimeter, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

12.4.2 Het verbod als bedoeld in lid 12.4.1 van dit artikel is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in lid 12.2.1 van dit artikel;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

12.4.3 De in lid 12.4.1 van dit artikel genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

Artikel 13 – Waarde – Archeologie - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde – Archeologie - 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

13.3 Afwijking van de bouwregels

13.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.1 van dit artikel en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.4.1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 2" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 centimeter, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

13.4.2 Het verbod als bedoeld in lid 13.4.1 van dit artikel is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in lid 15.2.1 van dit artikel;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

13.4.3 De in lid 13.4.1 van dit artikel genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

Artikel 14 – Waarde – Cultuurhistorie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundige waarden.

14.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 14.1 van dit artikel, met daarop beschermde rijksmonumenten, aangewezen ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988, en gemeentelijke monumenten, aangewezen ingevolge de gemeentelijke monumentenverordening, mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover zulks nodig is voor inrichting en/of behoud en/of herstel van bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:

- a. de gevels in de aangegeven bouwgrenzen zullen worden gebouwd;
- b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in de aangegeven kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, zoals vastgelegd in de aanwijzing tot beschermd monument ex artikel 6 van de Monumentenwet 1988.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 van dit artikel ten aanzien van het aantal te realiseren woningen in rijks- en gemeentelijke monumenten, ten behoeve van het splitsen van woningen, mits:

- a. dit noodzakelijk is voor het herstel of de verbetering van de architectonische en cultuurhistorische waarden van het monument;
- b. de woningen na splitsing ieder afzonderlijk over een woonoppervlak van ten minste 100 m² beschikken.

14.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

14.4.1 Het is verboden op of in de lid 14.1 van dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de op de gronden aanwezige karakteristieke bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

14.4.2 Het bepaalde in lid 14.4.1 van dit artikel is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. bouwwerken, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning mogen worden uitgevoerd.

14.4.3 De in lid 14.4.1 van dit artikel genoemde vergunning kan slechts worden verleend mits:

- a. de karakteristieke hoofdvorm dan wel de cultuurhistorische waarde niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijziging aan het pand kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm dan wel de cultuurhistorische waarde in redelijkheid niet is te handhaven;
- c. het delen van panden of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek dan wel cultuurhistorisch waardevol vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm dan wel de cultuurhistorische waarde plaatsvindt;
- d. advies wordt ingewonnen bij de Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie.

Artikel 15 – Waterstaat – Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waterstaat - Waterkering” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. waterkeringen;
- b. waterstaatkundige voorzieningen;
- c. het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- d. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals bedoeld in 15.1, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

15.2.2 Ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

15.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.4.1 Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming “Waterstaat - Waterkering” zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;

- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.4.2 Het verbod als bedoeld in 15.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

15.4.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 15.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering/het waterstaatsbelang;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 16 – Antidubbelregel

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

Artikel 17 – Algemene bouwregels

17.1 Algemene bouwregels

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2, van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

17.2 Toegestane overschrijding

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoeptreden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1.50 meter bedraagt.

17.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 18 – Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 19 – Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bouwgrenzen met maximaal 3 m¹, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m¹;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 50 m¹.

Artikel 20 – Algemene wijzigingregel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van de bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.

Artikel 21 – Overige regels

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden, zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 22 – Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

22.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 23 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Oude Dorp, Nieuwerkerk aan den IJssel”, gemeente Zuidplas.

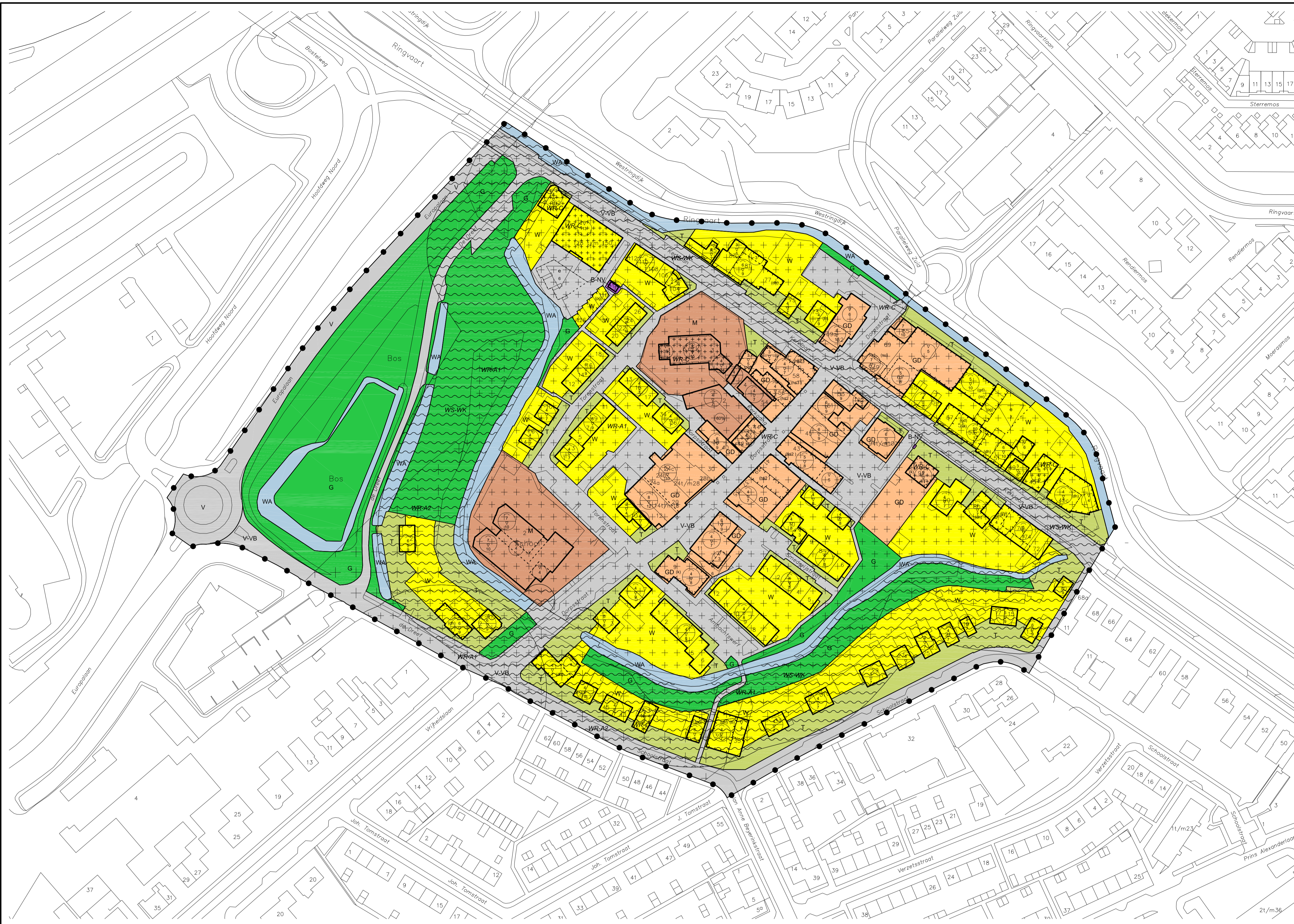
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

III. BIJLAGEN


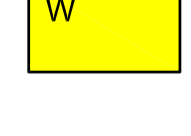
IV. VERBEELDING



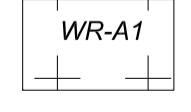
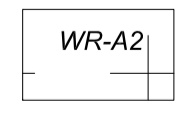
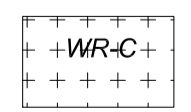
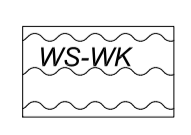
PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN
enkelbestemmingen

	B-NV	Bedrijf - Nutsvoorziening		V	Verkeer
	GD	Gemengd		V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied
	G	Groen		WA	Water
	M	Maatschappelijk		W	Wonen
	T	Tuin			


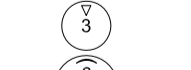
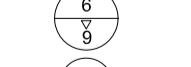
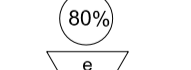

dubbelbestemmingen

	WR-A1	Waarde - Archeologie 1
	WR-A2	Waarde - Archeologie 2
	WR-C+	Waarde - Cultuurhistorie
	WS-WK	Waterstaat - Waterkering

AANDUIDINGEN
functieaanduidingen

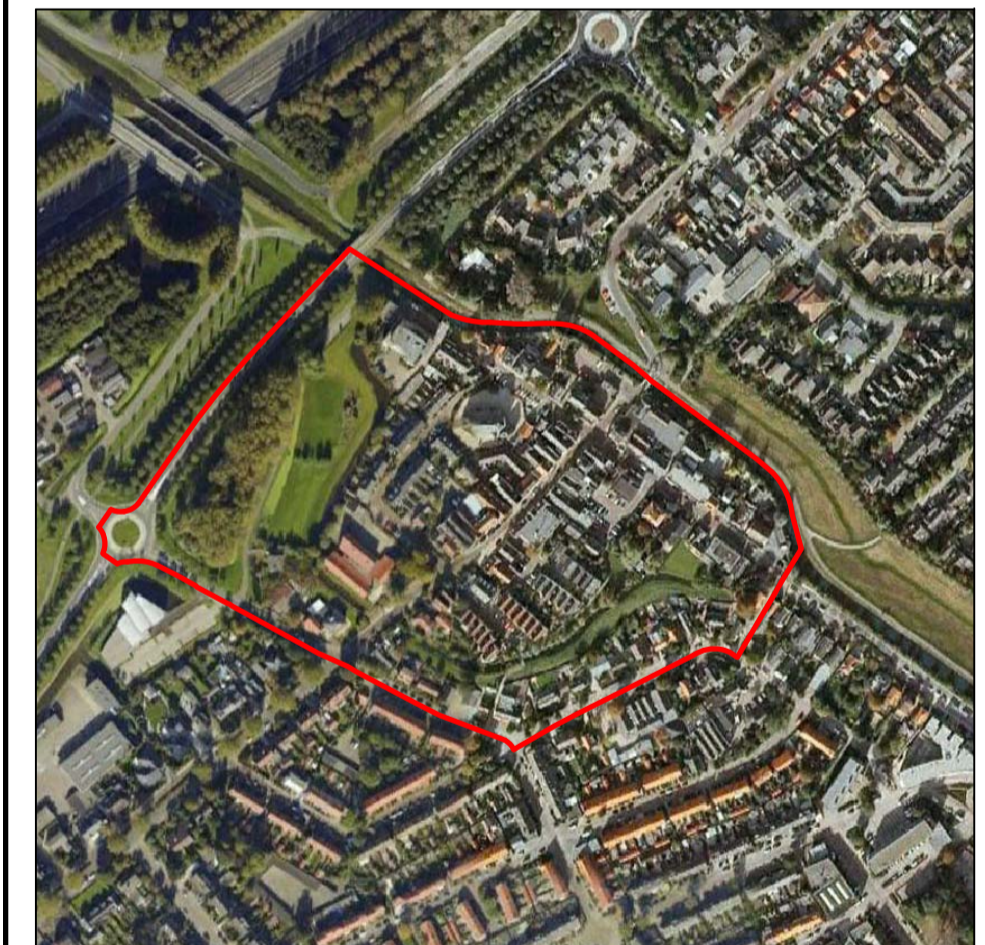
		aanduidingsgrens
	(b)	bedrijf
	(dh)	detailhandel
	(gd)	gemengd
	(hs3)	horeca tot en met horecacategorie 3
	(K)	kantoor
	(m)	maatschappelijk
	(pg)	parkeergarage
	(su)	supermarkt
		bouwvlak
		bouwvlak

maatvoeringsaanduidingen

		maatvoeringsvlak
	3	maximale bouwhoogte
	8	maximale goot- en bouwhoogte
	80%	maximum bebouwingspercentage
	2	minimum aantal parkeerplaatsen

VERKLARING

	GBKN (topografie)
---	-------------------



project: Bestemmingsplanplan Oude Dorp
 onderwerp: verbodding
 fase: vastgesteld

gemeente Zuidplas
 Raadhuisplein 1
 Postbus 100
 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
 tel.: (0180) 330300

opdrachtgever: gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel
 datum: 30 oktober 2012 gewijzigd:

projectnummer: 12.037
 bladnummer: 1 van 1
 identificatienummer: NL.IMRO.1892.BpOudedorpNWK-Va01

schaal: 1 : 1 000
 stedenbouwkundig tekenbureau Frans van Kleef
 Maaskade 90b 3071 NE Rotterdam email: FransvanKleef@planet.nl
 tel: 010 4139642 fax: 084 7247394 tel mv: 06 24529187