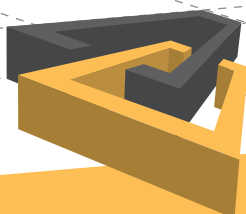


BESTEMMINGSPLAN

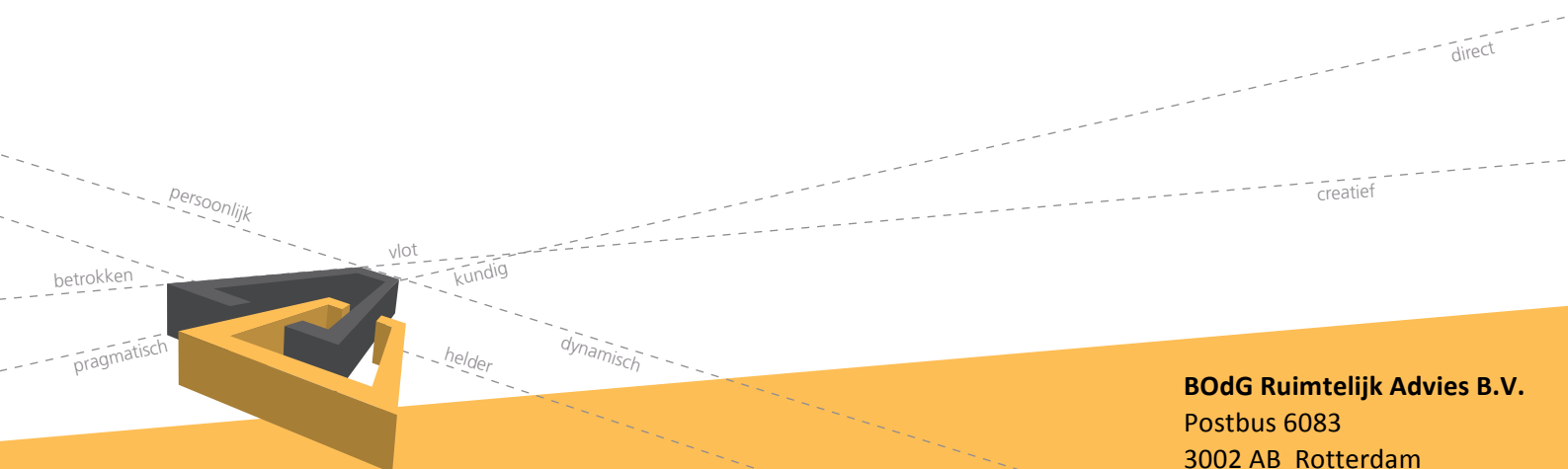
VIERDE TOCHTWEG 11A-13



BESTEMMINGSPLAN

VIERDE TOCHTWEG 11A-13

voorontwerp:	5 juli 2011
ontwerp:	16 november 2011
vaststelling:	27 maart 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	12
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid.....	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	17
3.1 Bestaande situatie	17
3.2 Projectbeschrijving	18
4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN.....	21
4.1 Water.....	21
4.2 Geluidhinder	24
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.4 Externe veiligheid	25
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	27
4.6 Bodem	29
4.7 Ecologie	31
4.8 Archeologie.....	33
4.9 Duurzaamheid	34
5. JURIDISCHE ASPECTEN	35
5.1 Inleiding	35
5.2 De opzet van de planregels	35
5.3 Handhaving.....	37
6. UITVOERBAARHEID.....	39
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	39
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	40

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Aan de Vierde Tochtweg 11a en 13 te Moordrecht is momenteel een boomkwekerij- en hoveniersbedrijf gevestigd. Het bedrijf is voornemens zijn activiteiten te beëindigen. Door sloop van de bestaande opstallen en gebruikmaking van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' ontstaat ruimte om twee nieuwe woningen te realiseren. Daarnaast zal ook de bestaande bedrijfswoning worden omgezet in een burgerwoning. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in Zuid-Holland te vergroten. Daartoe stimuleert de provincie de afbraak van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen, met in ruil daarvoor de bouw van woningen met een veel kleinere bouwmassa.

Tijdens het opstellen van het (thans geldende) bestemmingsplan 'Restveen en Groene Waterparel', bleek het niet mogelijk een generieke regeling op te nemen om een extra woning terug te bouwen, op een andere plaats dan waar de agrarische bebouwing is gesloopt. Omdat in onderhavige situatie wel in een specifieke regeling kan worden voorzien, dient hiervoor een aparte procedure te worden gevolgd. Dit nieuwe bestemmingsplan biedt het benodigde planologisch kader voor de uitvoering van de regeling en zal de gronden achter de woning(en) voorzien van een agrarische bestemming.

1.2 *Ligging en begrenzing*

De locatie is gelegen aan de Vierde Tochtweg, de zuidwestelijke grens van de bebouwde kom van Moordrecht. Het plangebied omvat de percelen met de kadastrale nummers D 2991, 3154, 3156, 3284 (alle thans in gebruik ten behoeve van de bedrijfsvoering) en 2992, waarop de bedrijfswoning is gevestigd.

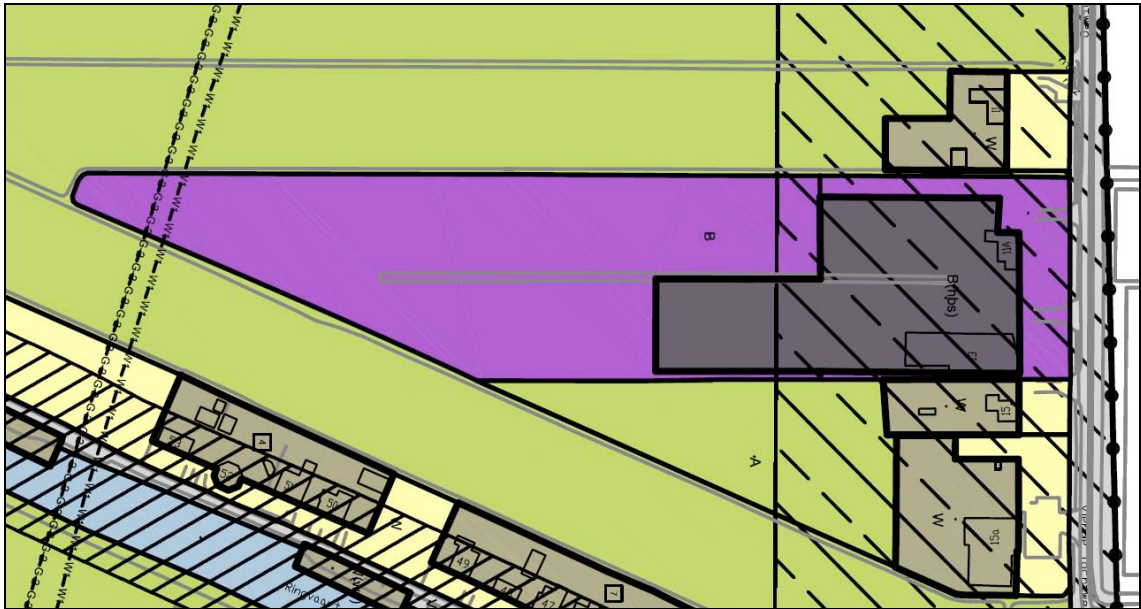


Afbeelding 1: Ligging van het plangebied

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Restveen en Groene Waterparel”, dat op 16 december 2008 is vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Moordrecht en op 7 juli 2009 gedeeltelijk is goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Voor de gronden van onderhavig plangebied geldt, dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ‘Restveen en Groene Waterparel’

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als ‘Bedrijf’. Gekozen is voor een maataanduiding ‘hoveniersbedrijf annex sierteeltbedrijf’, aangezien andere bedrijvigheid op deze locatie niet wenselijk werd geacht. De Vierde Tochtweg zelf, als ook de gronden waarop de bedrijfshuisvesting en bedrijfswoning zijn gevestigd, zijn tevens voorzien van een dubbelbestemming ‘Waarden-Archeologische waarden’, aangezien dit deel van het plangebied een (middel)hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Tot slot wordt het perceel aan de zuidwestzijde doorsneden door een planologisch relevante gas- en waterleiding.

1.4

Gekozen planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan schept een juridisch-planologische regeling voor de geplande ontwikkeling. Deze 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 het te realiseren bouwplan (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 Moordrecht en in het bijzonder die voor de geplande ontwikkeling aan de Vierde Tochtweg.

2.1 *Nationaal beleid*

Nota Ruimte

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland staat beschreven in de Nota Ruimte. In deze nota is het ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid. Hoofddoel van het beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden.

Gekozen is voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt ‘decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet’. Het accent ligt daarbij op ‘ontwikkeling’ in plaats van op ‘ordening’. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Daarbij hoort een aangepaste verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Samenspel tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers wordt nodig geacht om problemen effectief aan te pakken en kansen beter te benutten.

In de Nota zijn nadere eisen gesteld welke een rol spelen bij de afwegingen die de decentrale overheden moeten maken. Deze eisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, verontreiniging, natuur en milieu (de zogenaamde basiskwaliteiten) en zijn bindend voor alle bij de planontwikkeling en –uitvoering betrokken partijen. Voorbeelden van deze eisen zijn het locatiebeleid en de watertoets. Het kabinet waarborgt de basiskwaliteit door actief het belang van een aantal meer financiële principes op te nemen in het nationale ruimtelijke beleid. Zo geldt bijvoorbeeld dat géén afwenteling van negatieve effecten van nieuwe activiteiten mag plaatsvinden op het bestaande ruimtegebruik en op functies zoals water, natuur en infrastructuur. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer van nieuwe activiteiten zorgt voor opheffing van de ontstane knelpunten (“de veroorzaker betaalt”).

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).

De hierboven genoemde AMvB is de zogenaamde “AMvB Ruimte” welke thans in ontwikkeling is. Deze AMvB wordt in twee rondes (tranches) tot stand gebracht. De eerste tranche bevat, zoals al is aangekondigd in de Realisatieparagraaf, een beleidsneutrale omzetting van bestaand Rijksbeleid. Enkele van deze beleidsstukken zijn de Nota Ruimte, de Derde Nota Waddenzee en het de Agenda Vitaal Platteland. De tweede tranche van de AMvB zal nieuw beleid bevatten.

2.2 **Provinciaal beleid**

Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 heeft Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, alsmede 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. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in plaats van het streekplan 'Zuid-Holland Oost' en de nota 'Regels voor Ruimte'.

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.'

In de visie zijn de ontwikkelingen voor de Zuidplaspolder opgenomen. In het zuidelijk deel van de polder, waarvan ook dit plangebied deel uitmaakt, ligt de focus vooral op natuurontwikkeling. Het is de bedoeling natuurgebieden te ontwikkelen die gezamenlijk tot een natuurgebied 'van formaat' leiden (325 ha), welke deel uitmaakt van de EHS.

Regeling 'Ruimte voor Ruimte'

De provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in Zuid-Holland te vergroten. Dit wordt bereikt door onder bepaalde randvoorwaarden te stimuleren dat (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt en ingeruild voor woningen met een kleinere bouwmassa. Eén van de voorwaarden om een woning te mogen bouwen, is de sloop van minimaal 1.000 m² aan gebouwen of 5.000 m² aan kassen. Maatwerk is mogelijk, maar Gedeputeerde Staten dienen dan een ontheffing te verlenen. In onderhavig geval is hiervan sprake en heeft de provincie op 12 januari 2010 ontheffing verleend om circa 2 hectare sierteelt in te leveren voor de bouw van één woning.

In de regeling "Ruimte voor Ruimte" is een aantal waarborgen opgenomen. Hieruit blijkt dat de provincie de regeling in de gehele provincie toepast, dus ook binnen de nationale landschappen en rijksbufferzones. De inzet van dit instrumentarium draagt bij aan de doelstellingen die ook het Rijk heeft gesteld voor deze gebieden.

Ontwikkelingsschets Restveen en Waterparel (november 2005)

In de Ontwikkelingsschets Restveen en Waterparel (november 2005) zijn voor het gebied waar ook het onderhavige plangebied deel van uitmaakt, de hoofdfuncties water, natuur en wonen in een robuuste groenblauwe structuur opgenomen. De bestuurlijke werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de voormalige gemeenten Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel, de provincie Zuid-Holland, Staatsbosbeheer, de Dienst Landelijk Gebied, LTO Noord (landbouw) en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, heeft zich

uitgesproken voor het behouden en versterken van het bestaande landschapsbeeld door het creëren van een landschapsvenster tussen de Tweede Tochtweg en de Middelweg en het optimaal ontwikkelen van de ecologische verbinding tussen de Waterparel en het Restveengebied. Met betrekking tot verbindingzones gaat de voorkeur uit naar een verspreid netwerk boven één centrale ecologische verbinding.

2.3 *Regionaal en gemeentelijk beleid*

Interregionale Structuurvisie (ISV)

Het ISV geeft op hoofdlijnen aan hoe het gebied tussen Rotterdam, Zoetermeer en Gouda (driehoek RZG) zal worden ingericht. Dit onder de voorwaarden die het Rijk in de Nota Ruimte aan de transformatieopgave heeft gesteld. De grootste veranderingen concentreren zich op de Zuidplaspolder.

De woonmilieus in de Zuidplaspolder moeten meerwaarde hebben boven het huidige aanbod in de Zuidvleugel. Zo is naast de vraag naar groene en waterrijke woonmilieus in een lage dichtheid ook een maatschappelijke vraag naar dorps- en meer vrije woonvormen. Deze vraag komt voort uit het feit dat de afzonderlijke stedelijke regio's in Zuid-Holland steeds meer een stedelijk netwerk vormen, waardoor nieuwe periferie in de gebieden ontstaat die voorheen tot het 'buitengebied' werden gerekend. Deze maatschappelijke vraag vormt zich in de Zuidplaspolder op de plekken waar vroeger het agrarisch bedrijf domineerde. In de ISV wordt dan ook gesteld dat ruimte geboden moet worden aan zowel top-down- als bottom-up-ontwikkelingen. Top-down ontwikkelingen worden gekenmerkt door een sterke, centrale sturing, waarbij beslissingen horen met een 'grand design' karakter, meestal met een sterke rol van de overheid en met hoge voorinvesteringen, zowel van private als van publieke zijde. Bottom-up ontwikkelingen kennen decentrale sturing die aansluit bij initiatieven op een lager schaalniveau, veelal geïnitieerd door particuliere initiatieven.

Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP)

Het ISP is een nadere uitwerking van de Interregionale Structuurvisie en heeft betrekking op de ontwikkelingen in de periode tot 2030. Door de ligging van een half uur van het hart van de Zuidvleugel, aan de binnenring van de Randstad, is in de Zuidplas potentie voor niet-stedelijke woonvormen gericht op Randstedelingen (mensen die de Randstad Holland tot hun dagelijkse leefomgeving rekenen). Dat kan in de vorm van dorps wonen, gekoppeld aan de bestaande dorpen, en door dunne woonmilieus met veel individuele vrijheid, in de linten en in het kreekruigebied. Het wonen in de Zuidplas moet onderscheidend zijn ten opzichte van het wonen binnen de steden zelf om concurrentie te voorkomen en om een eigen positie op te bouwen. Dorpsuitbreidingen en -verdichtingen moeten met name gericht zijn op het bouwen voor de eigen behoefte en aansluiten bij de maat, sfeer en karakteristiek van de dorpen zelf.

Convenant Restveen en Groene Waterparel

De voormalige gemeente Moordrecht heeft zich geconformeerd met de beoogde ontwikkelingen in het gebied Restveen en Groene Waterparel. Met de ondertekening van het convenant (22 juni 2006), dat erop is gericht om de vastgestelde Ontwikkelingsschets Restveen en Waterparel uit te voeren, is de gemeente een volwaardige partner geworden in het proces van het tot stand komen van de beoogde ontwikkeling. De gemeenten Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel (tezamen met Zevenhuizen-Moerkapelle thans de gemeente Zuidplas) hebben ervoor gekozen om voor het totale plangebied één gezamenlijk beleid te voeren.

Bestemmingsplan Restveen en Groene Waterparel

De voormalige gemeenten Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel hebben besloten op basis van het Intergemeentelijke Structuurplan Zuidplas, de Ontwikkelingsschets Restveen en Groene Waterparel en de notitie Alternatieven in landschapsontwikkeling samen een bestemmingsplan op te stellen voor het plangebied Restveen en Groene Waterparel. Zoals in § 1.3 al is beschreven, is dit bestemmingsplan sinds augustus 2010 grotendeels onherroepelijk. Uit de toelichting van dit plan blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling is gelegen in het deelgebied 'Agrarisch gebied'. Met het oog op het toekomstperspectief is het in dit deelgebied mogelijk om nieuwe functies te realiseren in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. De aanwezige bedrijfsmatige activiteiten zijn gehandhaafd, maar zijn beperkt in hun toekomstige ontwikkeling. De bedrijven hebben een specifieke bedrijfsbestemming gekregen, zodat het niet mogelijk is om over te schakelen naar andere bedrijfsmatige activiteiten. Om de bouwvlakken en het gebruik op termijn te kunnen saneren zijn stimuleringsregelingen opgenomen, zoals een Ruimte-voor-Ruimteregeling.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

Zoals al eerder aangegeven voorziet de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' erin dat voor het slopen van een oppervlak van 1.000 m² aan (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen of 5.000 m² aan kassen één nieuwe burgerwoning mag worden gebouwd. In onderhavig geval wordt circa 2 ha sierteelt en 1000 m² aan bebouwing ingeleverd (700 m² binnen dit bestemmingsplangebied en 300 m² op het perceel Vierde Tochtweg 3; zie ook § 3.2). Daarvoor mogen twee nieuwe burgerwoningen worden gerealiseerd. Bovendien wordt ook de bestaande bedrijfswoning voorzien van een woonbestemming, zodat het gebruik als burgerwoning mogelijk is.

3.1 *Bestaande situatie*

De kern Moordrecht wordt doorsneden door het afwateringskanaal Ringvaart. Het gebied ten zuiden van deze watergang wordt ook wel het 'oude land' genoemd, waarbij de oorspronkelijke verkavelingsrichting van het landschap nog herkenbaar is in het stratenpatroon en de aanwezige watergangen. In dit deel van Moordrecht is van oudsher veel bedrijvigheid gevestigd. Deze hebben in de loop der jaren op diverse plekken plaats gemaakt voor woningbouw. Deze functie heeft momenteel dan ook de overhand, waarbij sprake is van een gevarieerd woningaanbod.

Het noordelijk deel van de kern wordt 'het nieuwe land' genoemd en heeft betrekking op de Zuidplaspolder. Deze polder is ongeveer 150 jaar geleden ontstaan na het droogmalen van de Zuidplas. Van oudsher is in dit deel van Moordrecht gevarieerde woon- en bedrijfsbebouwing aanwezig. Aan de Middelweg, die het noordelijk deel doormidden deelt, bevinden zich van oudsher voornamelijk boerderijen. De eerste planmatige invulling betrof een woningbouwcomplex van de Woningbouwvereniging Moordrecht; deze werd in 1920 gevolgd door de bouw van zo'n 60 arbeiderswoningen aan de Stevensstraat. De rest van dit deel van de kern is na 1950 gefaseerd tot stand gebracht, waarbij de zuidwestelijke zone volledig in gebruik werd genomen voor sport- en recreatievoorzieningen. Door herinrichting van deze voorzieningen is ruimte vrijgekomen voor woningbouw. In 2010 is deze ruimte opgevuld door het bouwplan "Sportlaan"; dit plan bevat een mix aan woningtypen. Zo zijn appartementen, vrijstaande-, twee-aan-één- en aaneengesloten woningen gebouwd.

De Vierde Tochtweg vormt een harde grens tussen de bebouwde kom van het noordelijk deel van de kern Moordrecht en het buitengebied. De bebouwing aan de 'landelijke zijde' van Vierde Tochtweg bestond van oudsher uit (agrarische) bedrijvigheid. De laatste jaren is het merendeel van deze bedrijven verdwenen, waardoor ruimte ontstond om vrijstaande woningen te bouwen. Wel zijn voldoende doorzichten naar het buitengebied aanwezig. Aan de dorpszijde van de weg is de rand van het bouwplan "Sportlaan" gelegen. De bebouwing bestaat hier uit een appartementencomplex en vrijstaande woningen, alle bestaande uit drie bouwlagen. Deze woningen zijn met hun 'rug' naar de Vierde Tochtweg gericht.

Het onderhavige plan behelst de percelen Vierde Tochtweg 11a-13. Deze zijn gelegen aan de 'landelijke zijde' van de weg, direct tegenover de nieuwe voetbalvelden van sportpark 't Lage. Op de percelen is momenteel een boomkwekerij- en hoveniersbedrijf gevestigd.



Afbeelding 3: Huidig gebruik percelen Vierde Tochtweg 11a-13.

Op het perceel zijn diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Hierbij kan gedacht worden aan werk-, opslag en kantoorruimten, evenals kassen. Op het perceel staat ook een bedrijfswoning. Alle gebouwen bestaan uit één bouwlaag met kap en zijn met de voorzijde georiënteerd op de Vierde Tochtweg. In de zuidwestelijke punt van de percelen zijn tevens twee leidingen gelegen, te weten een rioolpersleiding en een gasleiding van de GasUnie.



Afbeelding 4: De bestaande bedrijfswoning, met op de achtergrond de te slopen bedrijfsbebouwing.

3.2

Projectbeschrijving

Het boomkwekerij- en hoveniersbedrijf beëindigt de activiteiten op de percelen Vierde Tochtweg 11a-13, waarbij de bedrijfsgebouwen - met uitzondering van de bedrijfswoning - worden gesloopt. Hierdoor verdwijnt op deze locatie circa 700 m² bebouwing en komt ongeveer 2 ha aan grond vrij. Doordat elders aan de Vierde Tochtweg (Vierde Tochtweg 3) nog eens circa 300 m² bedrijfsbebouwing is aangekocht ten behoeve van sloop, kan met toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' een tweetal vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

De te realiseren woningen worden bij de bouwaanvraag geconcretiseerd. Het onderhavige bestemmingsplan regelt daarvoor de randvoorwaarden. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning voorzien van een woonbestemming. De nieuwe woonpercelen hebben een diepte van circa 70 meter, wat overeenkomt met de diepte van omliggende woonpercelen. De plaats van de toekomstige woningen is vastgelegd middels een bouwvlak. Ook de maximale

hoogte (8 meter) en het type woning (vrijstaand) zijn vastgelegd. De ontsluiting van de woningen zal geschieden via de Vierde Tochtweg.

Het deel van de percelen dat niet voor de woonfunctie is bestemd, heeft een agrarische bestemming gekregen, zonder bouwmogelijkheden. Deze gronden zijn verkocht aan de Dienst Landelijk Gebied en zullen voor agrarische doeleinden worden gebruikt.

De ontwikkeling past volledig binnen het ruimtelijke en functionele beeld ter plaatse, waarmee de wijziging van de bestemming resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

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 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. 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 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 hoofdpogingen:

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 maakt deel uit van de Zuidplaspolder; dit is een van de grootste en diepste droogmakerijen van Nederland. Het gebied tussen Moerkapelle en Moordrecht werd opgedeeld in blokken van 800 bij 800 meter en omsloten door tochten. Op enkele plaatsen na is dit raster intact gebleven. Het laagste punt van de Zuidplaspolder bedraagt tevens het laagste punt van Nederland en bedraagt -6,8 meter NAP.

Het oppervlaktewater in de Zuidplaspolder wordt middels gemalen afgevoerd naar de Ringvaart. Vanuit deze vaart wordt het water uitgeslagen op het buitenwater van de Hollandsche IJssel. De waterhuishouding en de waterpeilen in de polder zijn afgestemd op het agrarisch gebruik. De vele peilgebieden en onderbemalingen maakt het watersysteem in de Zuidplaspolder weinig veerkrachtig. Het plangebied is gelegen in peilgebied GPG-85, alwaar

een zomerpeil wordt gehanteerd van -6,35 m NAP; het winterpeil bedraagt -6,46 m NAP. Daarnaast is ook het peilgebied GPG-87 op het plangebied van toepassing; hier wordt een vast peil van -6,25 meter NAP gehanteerd.

Het perceel wordt omsloten en doorsneden door enkele sloten. De huidige bebouwing is aangesloten op het aanwezige gemengde rioleringsstelsel, ondanks dat de huidige bedrijfswoning over een gescheiden rioolsysteem beschikt. Door de zuidwestelijke punt van het plangebied loopt een rioolwaterpersleiding. Deze is met een zakelijke rechtstrook van vijf meter op de verbeelding weergegeven (Leiding - Water).

Het hydrologische systeem in de Zuidplaspolder wordt voornamelijk bepaald door het oppervlaktewaterstelsel, de verschillen in polderpeilen, de maaiveldhoogteverschillen, de sterk wisselende weerstand van de deklaag en de stijghoogte in het eerste watervoerend pakket. De grondwaterstroming loopt in dit pakket van de Hollandsche IJssel in het zuidoosten naar de Rottemeren en omliggende polders in het noordwesten, waarbij de intensiteit afneemt. De kwelintensiteit bedraagt 0,2 tot 2,0 mm per dag. De kweldruk in de polder is hoog, met name in de gebieden net ten noorden van de Ringvaart.

De Ringvaart is ten zuidwesten van het plangebied gelegen en wordt omsloten door de West Ringdijk die aangemerkt is als primaire waterkering. De bijbehorende beschermingszones zijn niet binnen het plangebied gelegen. Nog wat zuidelijker vormt Schielandse Hoge Zeedijk West (overlopende in Westeinde) de waterkering van de Hollandsche IJssel. Deze kering kent een overschrijdingskans (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 provinciale risicokaart bedraagt de overstromingsdiepte ter hoogte van het plangebied 2,0 - 5,0 meter. 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

In dit bestemmingsplan wordt de herinrichting van de percelen Vierde Tochtweg 11a-13 mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande bedrijfsactiviteiten en de daarbij behorende opstallen - met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning - worden vervangen door woningbouw. Na realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zijn op de genoemde percelen drie burgerwoningen aanwezig.

Waterkwantiteit

Het verhard oppervlak als gevolg van deze ontwikkeling zal niet significant toenemen. In totaal verdwijnt 1.000 m² bedrijfsbebouwing, waarvan circa 700 m² ter plaatse van deze ontwikkeling en circa 300 m² elders aan de Vierde Tochtweg, alsook bestaande verharding. Bij het bepalen van de benodigde compenserende waterberging wordt echter alleen de verhardingsafname of -toename binnen het plangebied aangehouden. Daar het exact te bebouwen oppervlak van de nieuwe woningen afhankelijk is van het ontwerp daarvan, is vooralsnog niet te bepalen wat het exacte verhard oppervlak ter plaatse van de woningen is. Wat betreft de planregels is aangesloten op de regeling, zoals deze nu ook geldt voor de bestaande woningen langs de Vierde Tochtweg. De verwachting is dan ook dat het verhard oppervlak door de bouw van twee woningen minder is dan de te slopen 700 m², waardoor sprake zal zijn van een afname.

Wat betreft de waterkwantiteit wordt (een klein deel van) een bestaande sloot gedempt. Deze sloot is 2,5 meter breed en circa 30 meter lang (75 m²). Het hierdoor ontstane verlies aan

bergingsruimte wordt gecompenseerd door het aanleggen van een nieuwe watergang aan de achterzijde van de woonbestemming. In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan is deze watergang ook als zodanig bestemd. Hiermee bestaat de garantie dat deze gronden alleen gebruikt kunnen worden voor een watergang met een breedte van vier meter en lengte van 77 meter (ruim 300 m²). Per saldo is dus sprake van een toename van het aanwezige bergingswater.

Voor het dempen van de bestaande watergang, alsmede voor het graven van een nieuwe, dient een ontheffing van de Keur verleend te worden. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden zal deze worden aangevraagd.

Het hemelwater dat op de verharde oppervlakten valt, wordt afgevoerd naar de omliggende perceelsloten.

Waterkwaliteit

Voor de nieuwe bebouwing is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK's- houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating. De twee nieuw te bouwen woningen worden voorbereid voor een gescheiden rioolstelsel. De huidige bedrijfswoning beschikt al over een gescheiden systeem.

Beheer en onderhoud

Voor werkzaamheden (ophogingen, afgravingen, funderingen, aanleggen kabels/leiding en bouwwerken enzovoort) binnen de zakelijke rechtstrook van en die geen verband houden met de rioolpersleiding is een omgevingsvergunning nodig.

4.2

Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. 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.

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze objecten zijn niet gelegen binnen een of meerdere toetsingszone(s) behorende tot een zoneplichtige weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. In de directe omgeving zijn namelijk alleen de Vierde Tochtweg en de West Ringdijk gelegen. Ter plaatse van het onderhavige bestemmingsplangebied geldt voor deze wegen een maximum snelheid van 30 km/h, zodat deze niet vallen onder de Wet geluidhinder. Toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt desondanks een korte beschouwing over deze wegen gegeven. Navraag bij het ISMH leert dat het aantal verkeersbewegingen over de Vierde Tochtweg en West Ringdijk maximaal 1.000 per etmaal bedraagt. Met behulp van een online SRM1-tool¹ is berekend wat de geluidbelasting van deze wegen ter plaatse van de

¹ www.stillerverkeer.nl; een initiatief van het ministerie van VROM, Rijkswaterstaat en CROW. Als verkeersverdeling is een percentage van 78% in dag-, 13% in avond- en 9% in nachtperiode aangehouden. SRM staat voor "standaard rekenmethode" en is opgenomen in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

gevel van de geplande woningen is. Voor de Vierde Tochtweg (afstand tot woningen is 25 meter) bedraagt deze maximaal 57 dB; ter plaatse van de West Ringdijk (afstand tot woningen is 175 meter) geldt een maximale belasting van 46 dB. Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele weerkaatsing of afscherming door omliggende gebouwen. Daarnaast zal het werkelijke aantal verkeersbewegingen over de twee wegen in werkelijkheid lager liggen, dan het genoemde aantal van 1.000. Dit betekent, dat de berekende geluidbelasting naar verwachting lager zal zijn. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de geplande woningen een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is.

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 betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende 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 betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 2 woningen mogelijk, alsmede een functieverandering van bedrijfswoning naar burgerwoning; dit valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde woningen. Volgens de grootschalige concentratiekaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu bedraagt de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ in 2010 24-26 respectievelijk 25-30 µg/m³; in 2020 bedraagt deze concentratie 20-24 respectievelijk 15-20 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

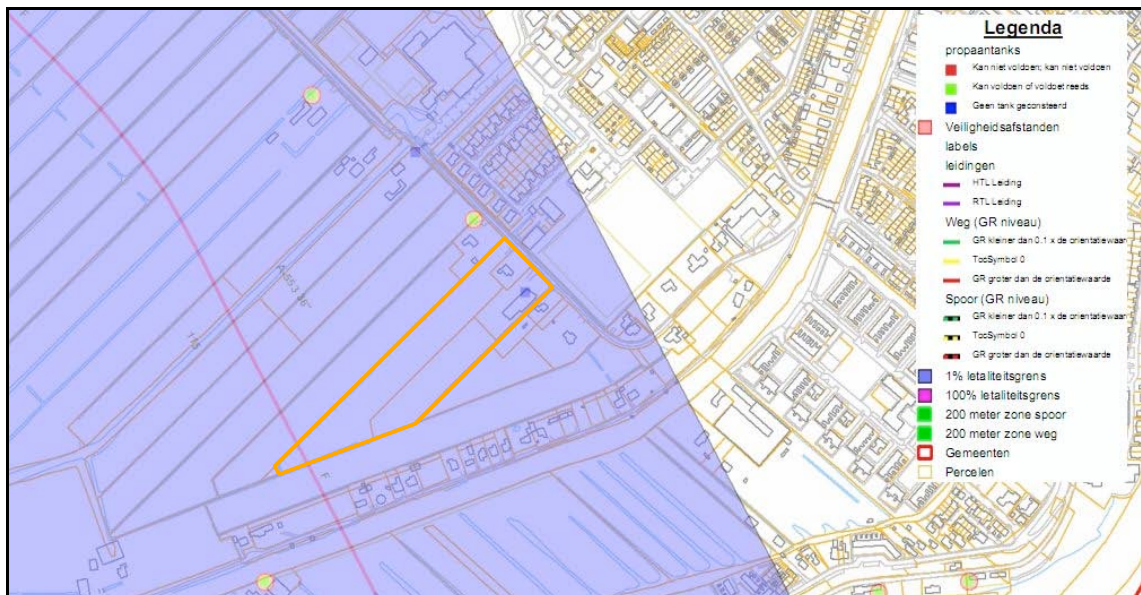
Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (RNVGS) en "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" (1984) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan

afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

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. Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico ($PR 10^{-6}$), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze $PR 10^{-6}$ contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Uit informatie van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland blijkt dat in de omgeving van het plangebied enkele inrichtingen aanwezig zijn die vallen onder het Bevi of anderszins risicovol zijn (zie ook afbeelding 4). Het betreffen hier propaantanks. Deze zijn echter van een dusdanige omvang (inhoud minder dan 2 m^3), dat deze in het kader het Bevi geen risicoafstanden kennen. Op basis van de Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen wordt echter geadviseerd een minimale afstand van 5 meter aan te houden. Aan deze minimale afstandseis wordt ruimschoots voldaan.

Door de zuidwestelijke punt van het plangebied loopt het tracé van een gasleiding van de GasUnie. Volgens de Risicokaart betreft het hier een leiding met een diameter van 36 inch en een druk van 66 bar. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter, deze dient ingevolge het Besluit externe veiligheid buisleidingen in acht genomen te worden. Dit betekent dat hierbinnen geen beperkt kwetsbare objecten (zoals woningen) opgericht mogen worden. Aangezien de woningen op een afstand van ongeveer 270 meter van de leiding worden opgericht, wordt hieraan voldaan.



Afbeelding 5: Ligging risicobronnen in directe omgeving plangebied (oranje omkaderd).

Uit afbeelding 5 valt wel op te maken dat het onderhavige bestemmingsplangebied in zijn geheel binnen het aandachtsgebied groepsrisico (1%-letaliteitsgebied) is gelegen. De voorgenomen ontwikkeling zal hoogstwaarschijnlijk een positief effect hebben op het groepsrisico, doordat sprake zal zijn van verdunning in de persoonsdichtheid. In de huidige

situatie is ter plaatse namelijk een hoveniersbedrijf annex boomkwekerij gevestigd met ongeveer 15 personeelsleden; in de avond- en nachtperiode zijn vaak alleen nog de bewoners van de bedrijfswoning aanwezig. Na realisatie van de ontwikkeling zal sprake zijn van twee extra woningen. Met een gemiddelde bezettingsgraad van 2,1 personen per woning², is dus sprake van een afname van ongeveer 11 personen ten opzichte van de huidige situatie (dagperiode); in de avond- en nachtperiode zal sprake zijn van een kleine toename van het aantal personen. Over de gehele dagperiode bezien, is echter sprake van een kleine afname in persoonsdichtheid. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Op een afstand van ruim 1.600 meter is de rijksweg A20 gelegen, terwijl de afstand van de spoorlijn Rotterdam - Gouda tot aan het plangebied ruim 1.300 meter bedraagt. Over beide transportassen worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontouren bedragen 35 meter voor de rijksweg en voor de spoorlijn bedraagt deze 12 meter³. Beide contouren zijn ruimschoots van het plangebied gelegen. Daarnaast stelt de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", dat geen beperkingen aan het ruimtegebruik gesteld hoeven te worden, indien het te ontwikkelen gebied op meer dan 200 meter van het tracé is gelegen. Daarnaast kan gezien de omvang van de ontwikkeling en de afstand tot de risicobronnen verwacht worden dat er geen of een positieve invloed op de waarde voor het groepsrisico is.

Gesteld kan worden dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplevert voor realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

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.

In de directe omgeving van de geplande woningen zijn enkele bedrijven / inrichtingen aanwezig, die mogelijk van invloed kunnen zijn op de gewenste ontwikkeling. Het gaat hierbij om:

² Deze bezettingsgraad is ook gehanteerd in het document "Ruimte voor nieuwe voorzieningen Zuidplas tot 2020" dat in 2007 door DHV in opdracht van Zuidplasp gemeenten is opgesteld.

³ Deze afstanden zijn afkomstig uit Basisnet Weg (rijksweg) en bestemmingsplan Restveen en Groene Waterparel (spoorweg).

Dierenfysiotherapiepraktijk aan Vierde Tochtweg 9b

Ten noordwesten van het plangebied is op het perceel Vierde Tochtweg 9b een dierenfysiotherapiepraktijk gesitueerd. Qua hinderuitstraling is een dergelijke inrichting gelijk te stellen met een dierenartsenpraktijk. Echter beide inrichtingen zijn niet als een aparte categorie in de VNG-uitgave opgenomen. Hieruit zou afgeleid kunnen worden, dat de categorie 'persoonlijke dienstverlening niet eerder genoemd' van toepassing is. Hieraan wordt een maximale hindercontour van 10 meter toegekend voor het aspect geluid. Aangezien het plangebied op een afstand van ongeveer 170 meter is gelegen, kan geconcludeerd worden dat een dergelijke inrichting geen negatieve effecten heeft op het leefklimaat ter plaatse. Ook het bedrijf zal niet in zijn vergunde rechten worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Sportpark 't Lage aan de Sportlaan

Het sportpark 't Lage aan de Sportlaan is de thuishaven van Voetbalvereniging Moordrecht. Het terrein bestaat uit twee verlichte hoofdvelden en een clubgebouw met een bruto vloeroppervlak van ongeveer 750 m². Ingevolge de VNG-uitgave wordt aan een dergelijke inrichting (SBI-code 931G) een hindercontour van 50 meter toegekend voor het aspect geluid. Deze afstand moet gemeten worden vanaf de grens van de inrichting tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Wanneer deze meetwijze wordt toegepast, blijken de toekomstige woningen op het perceel Vierde Tochtweg 11a-13 op circa 40 meter vanaf de rand van het sportpark te liggen.

Het sportpark is echter aan alle zijden omsloten door woonbebouwing die voor het merendeel op een kortere afstand is gelegen dan de voorgenomen ontwikkeling (zie afbeelding 6). In 2010 is zelfs op een deel van het sportpark de woonwijk "Sportlaan" gerealiseerd. Ten behoeve hiervan is destijds een aantal onderzoeken uitgevoerd, waaruit blijkt dat omwonenden van het sportcomplex geen licht- en geluidhinder ondervinden. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het onderhavige bestemmingsplangebied een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Daarnaast leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot nadelige gevolgen voor de vergunde rechten van dit sportpark, daar de bestaande woningen maatgevend zijn. Geconcludeerd wordt dat een afstand van 40 meter vanaf de op te richten woningen tot aan de rand van het sportpark acceptabel is.



Afbeelding 6: Afstand sportpark 't Lage en bestaande woningen.

Multifunctioneel centrum De Zuidplas aan Sportlaan

Iets verderop aan de Sportlaan is een multifunctioneel centrum gesitueerd. Hierin zijn diverse (sport)functies aanwezig, zoals een zwembad, (overdekte) tennisbanen, fitnesscentrum en een bibliotheek. Ook een muziek- en korfbalvereniging maken gebruik van dit complex. In de VNG-uitgave is aan elk van deze functies een hindercontour gekoppeld. Zowel het zwembad (SBI-code 931-1) als de verlichte tennisbanen (SBI-code 931F) kennen de grootste hindercontour.

Deze bedraagt namelijk 50 meter voor het aspect geluid. Aangezien de afstand van dit complex tot aan het onderhavige bestemmingsplangebied ruim 200 meter bedraagt, heeft deze inrichting geen nadelige gevolgen op de leefomgeving ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd, dat de inrichtingen in de omgeving van het plangebied door de geplande woningbouw niet, dan wel niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Ter plaatse van de geprojecteerde woningen zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast zal door het voornemen het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied zelfs verbeteren. Het huidige hoveniersbedrijf verdwijnt (categorie 3.1-inrichting met hindercontour van 50 meter voor aspect geluid), waardoor geluidhinder veroorzakende activiteiten ophouden en hinderlijke piekbelastingen dus niet meer voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het verdwijnen van activiteiten als het laden en lossen van vrachtwagens en het vertrekken en weggrijden van vrachtverkeer.

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.

Bestemming "Wonen"

Om te bepalen in hoeverre in het bestemmingsplangebied sprake is van bodemverontreiniging, is een nader bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Dit onderzoek heeft betrekking op de gronden die bestemd zijn als "Wonen". Ten behoeve van dit onderzoek is het onderzoeksgebied in vier deellocaties opgesplitst:

- Deellocatie 1, gehele terrein, oppervlakte van 5.520 m²: uit het vooronderzoek blijkt dat geen aanwijzingen zijn gevonden voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten. Met uitzondering van deellocaties 2 tot en met 4, is het onderzoeksgebied dan ook aangemerkt als zijnde 'onverdacht'.
- Deellocatie 2, voormalige opslagplaats houten bielzen, oppervlakte < 100 m²: houten bielzen kunnen geconserveerd zijn met chloorfenol of teer. Deze locatie is dan ook aangemerkt als zijnde 'verdacht met plaatselijke bodembelasting'.
- Deellocatie 3, olieopslag en bovengrondse dieseltank in lekbak, oppervlakte < 10 m²: ook deze locatie is aangemerkt als zijnde 'verdacht met plaatselijke bodembelasting'.

⁴ Inventerra, Verkennend bodemonderzoek Vierde Tochtweg 11b-13 te Moordrecht, 17 augustus 2011, rapportnr. 11-2142-R01JV.

- Deellocatie 4, voormalige ondergrondse brandstoftank, oppervlakte < 10 m²: ook deze locatie is aangemerkt als zijnde 'verdacht met plaatselijke bodembelasting'.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in mei en juni 2011, waarbij in deellocatie 1 in totaal 16 boringen zijn verricht. Deze zijn als volgt onder te verdelen: 12 boringen tot 0,5 meter beneden maaiveld (m-mv) , 3 boringen tot een diepte van 2,0 meter en één peilbuis tot een diepte van 3,0 meter. Van laatstgenoemde categorie is één boring afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek. De boringen zijn zoveel als mogelijk gelijkmatig over het terrein verspreid. In deellocatie 2 zijn 3 boringen tot 1,0 m-mv geplaatst, plus een peilbuis met een diepte van 3,0 meter. Voor deellocaties 3 en 4 is volstaan met een peilbuis tot een diepte van 3,0 m-mv.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat ter plaatse van deellocatie 1 de plaatselijk sporen grind- en baksteenhoudende, zandige bovengrond (0-0,6 m-mv) op het voorterrein (rondom de woning) licht is verontreinigd met PAK. De plaatselijk riet- en houthoudende venige ondergrond (0,45 - 2,0 m-mv) op dit terreindeel is licht verontreinigd met kwik, molybdeen, nikkel en lood. De zintuiglijk onverdachte, kleiige bovengrond op het achterterrein (ter plaatse van de kwekerij) is licht verontreinigd met molybdeen en Drins (som); de zintuiglijk onverdachte, venige ondergrond (0,5 - 1,1 m-mv) is enkel licht verontreinigd met molybdeen. Ter plaatse van de vermoedelijke gedempte sloot is in de slib-, hout-, baksteen- en koolashoudende, venige ondergrond (0,9 - 1,2 m-mv) een lichte verontreiniging met kobalt, molybdeen, nikkel en PAK aanwezig. Het grondwater op het onderzoeksterrein is enkel licht verontreinigd met barium.

De sporen grind- en baksteenhoudende, zandige bovengrond (0 - 0,5 m-mv) ter plaatse van deellocatie 2 is licht verontreinigd met cadmium, kwik, zink, PAK en PCB's. Voor deellocatie 3 geldt, dat de zintuiglijk onverdachte, zandige bovengrond (0,08 - 0,4 m-mv) licht verontreinigd is met cadmium, kobalt, kwik, lood en zink. Het grondwater is enkel licht verontreinigd met barium. Ter plaatse van deellocatie 4 zijn zowel de zintuiglijke onverdachte, zandige bovengrond (0,1 - 0,3 m-mv), de ondergrond (0,6 - 0,8 m-mv) als het grondwater niet verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten.

De resultaten van het door Inventerra uitgevoerde bodemonderzoek vormen geen aanleiding voor nader onderzoek of maatregelen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de beoogde bestemming "Wonen" en is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bestemming "Agrarisch"

Voor de gronden die bestemd zijn als "Agrarisch" is ook een bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt dat in en om het onderzoeksgebied voor bodemverontreiniging verdachte terreindelen of bronnen aanwezig zijn of potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsvinden. Het onderzoeksgebied is dan ook aangemerkt als zijnde "verdacht". Uitzondering hierop vormen de locaties van de twee gedempte sloten; deze zijn aangemerkt als zijnde "onverdacht".

⁵ CSO Adviesbureau, Vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek diverse percelen aan de 4e Tochtweg 13 te Moordrecht, 12 augustus 2010, projectnr. 10L219.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in juni 2010, waarbij in totaal 26 boringen zijn verricht en 18 sleuven zijn gegraven (in verband met mogelijke asbestverontreinigingen). De boringen zijn allemaal gezet tot 1,0 m-mv; de sleuven hebben een omvang van 0,6 x 0,6 meter en een diepte van 0,5 meter.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat ter plaatse van een opslagplaats (opslag 3) een sterke verontreiniging met zware metalen in de matig tot sterk puinhoudende toplaag aanwezig is. Deze verontreiniging is horizontaal en verticaal zintuiglijk (en deels analytisch) afgeperkt. De omvang is vooralsnog bepaald op 190 m³, waarmee het een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. In de rest van het onderzoeksgebied is ten hoogste een lichte verontreiniging met zware metalen en/of PAK aangetroffen.

De resultaten van het door CSO uitgevoerde bodemonderzoek vormen vooralsnog geen aanleiding voor nader onderzoek of maatregelen. De sterke verontreiniging ter plaatse van opslagplaats 3 vormt vanuit milieuhygiënisch oogpunt namelijk geen belemmering voor het (huidige) agrarische gebruik. Indien de gronden gebruikt worden voor natuurdoeleinden, dient de verontreinigde bodem ter plaatse van deze opslagplaats verwijderd te worden. Hiervoor is een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan noodzakelijk.

Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt, dat geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn voor het gebruik van de gronden ten behoeve van de gewenste functies (wonen en agrarisch). Indien de agrarische gronden middels de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden omgezet voor natuurdoeleinden, dient de aanwezige verontreiniging gesaneerd te worden. Dit is ook als voorwaarde opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

4.7 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 uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur, welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek⁶ blijkt dat het bestemmingsplangebied niet in de nabijheid ligt van een Natura2000-gebied. Het uitvoeren van een nader onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet is dus niet noodzakelijk. Een deel van de gronden binnen het plangebied maakt wel onderdeel uit van de EHS. Het is niet waarschijnlijk dat de toekomstige ontwikkelingen de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS zullen aantasten. Eerder zal

⁶ Bureau Viridis, Quicksan Vierde Tochtweg te Moordrecht, augustus 2011, projectnr.: 2011-36.

sprake zijn van een verbetering. Zo zullen een groot deel van de gronden die nu in gebruik zijn ten behoeve van de bedrijfsfunctie, na realisatie van het voornemen als weidegrond worden gebruikt. Daarnaast zullen deze gronden op termijn worden ingezet als natuurontwikkeling. Het treffen van compenserende maatregelen op grond van het provinciale compensatiebeginsel is 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.

Uit het eerder aangehaalde flora- en faunaonderzoek blijkt dat in het plangebied mogelijk een aantal beschermde soorten te verwachten is. Deze worden hieronder nader toegelicht. Voor de overige beschermde soortgroepen, zoals vaatplanten, amfibieën, reptielen en vissen, is in het onderzoek geconcludeerd dat deze tijdens het veldbezoek niet zijn aangetroffen en dat deze ook niet verwacht worden.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten aangetroffen van vogelsoorten waarvan geldt dat deze nesten jaarrond beschermd zijn (zoals huismus). Van huismussen werd wel enige activiteit geconstateerd, echter bleek het hier niet te gaan over een nestelend exemplaar. Deze stelling wordt tevens ondersteund door het ontbreken van mestsporen en/of nestresten. Uitzondering hierop vormt een mogelijk nest onder het dak van het huidige woonhuis. De voorgenomen ontwikkeling leidt echter niet tot werkzaamheden aan deze woning; er vindt alleen een bestemmingswijziging plaats (van bedrijfswoning naar woning). Er is dan ook geen sprake van aantasting, waardoor het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk is.

Met betrekking tot vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond zijn beschermd is uit het veldonderzoek gebleken dat een witte kwikstaart nestelt in een van de aanwezige schuren. Daarnaast zijn in de hagen rondom het plangebied diverse oude vogelnesten aangetroffen. Door eventuele sloop- en kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, zal verstoring van eventuele aanwezige vogelsoorten nihil zijn. Het aanvragen van een ontheffing is dan ook niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Gelet op de verspreidingsgegevens en aanwezige habitats worden buiten vleermuizen geen streng beschermde zoogdieren verwacht. Eventuele vleermuissoorten die binnen het plangebied voor kunnen komen zijn gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meermuis.

Voor de meermuis is de waterrijke omgeving van belang, daar deze soort boven open water foerageert. Voor de andere soorten geldt dat de omgeving van het plangebied als zeer geschikt voor vleermuizen kan worden beoordeeld. Het aanwezige groen binnen het plangebied maakt echter geen essentieel onderdeel uit van een groenstructuur waarlangs vleermuizen trekken. Dit ondanks het feit dat verwarde kassen en veelsoortige gewassen veel prooidieren kunnen aantrekken.

Tijdens het veldbezoek is de aanwezige bebouwing geïnspecteerd op aanwezigheid van vleermuizen. Nergens zijn vleermuizen of verblijfssporen in de vorm van uitwerpselen en/of prooiresten aangetroffen. Tevens wordt gesteld dat de aanwezige binnenruimten door de inrichting, een hoge mate van lichtinval en het huidige gebruik weinig geschikt zijn als verblijfsplaats. Desondanks kunnen eventuele nest- en of verblijfslocaties niet worden uitgesloten, omdat een aantal plaatsen hiervoor geschikt zou kunnen zijn. Hierbij kan gedacht worden aan loshangende houten gevelbetimmering, stootvoegen en dakbeschotten. Geadviseerd wordt om een nader onderzoek hiernaar uit te voeren.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling kan het aanwezige foerageer- en verblijfsgebied aangetast worden. Ten opzichte van het beschikbare foerageergebied in de omgeving draagt het plangebied slechts in geringe mate bij. Daarnaast is het niet aannemelijk dat met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling het hele foerageergebied verloren gaat. Door de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren en voorafgaand hieraan het terrein en de aanwezige gebouwen ongeschikt te maken, kunnen eventueel aanwezige vleermuizen uitwijken naar omliggende leefgebieden. Tevens kunnen bij de bouw van de nieuwe woningen compenserende maatregelen worden genomen, zoals het plaatsen van nestkasten of andere ruimten waartoe vleermuizen toegang hebben (spouw of ruime stootvoeg). Gesteld kan worden dat het voornemen niet leidt tot een significant negatief effect op de instandhouding van eventueel aanwezige vleermuissoorten. Het geadviseerde nadere onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Gesteld kan worden dat de Flora en faunawet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.8 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.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland laat zien dat voor het deel van het plangebied waar de woningen worden ontwikkeld een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Uit de archeologische beleidsadvieskaart behorende bij de gemeentelijke beleidsnota "Archeologie", zoals vastgesteld op 23 november 2010, blijkt dat in het plangebied mogelijk archeologische vondsten kunnen worden gedaan. Op de percelen Vierde Tochtweg 11a tot en met 13 geldt namelijk een middelhoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.

Om de mogelijke archeologische resten te beschermen is een dubbelbestemming archeologie op de verbeelding en in de planregels opgenomen. Bij verstoringen van de bodem die een terreinoppervlak van meer dan 100 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 0,3 meter, dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. Concreet betekent dit, dat eerst een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden, voordat gestart kan worden met grondverstorende activiteiten, zoals sloop- en bouwwerkzaamheden.

4.9 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. In dit besluit is voor nieuwbouw van woningen de EnergiePrestatieNormering (EPN) opgenomen. De EPN houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen zodoende EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden. De EPC voor woningen is per 1 januari 2011 aangescherpt naar 0,6. In 2015 wordt dit aangescherpt naar 0,4 en in 2020 moeten woningen energieneutraal zijn (EPC van 0).

Voor de geplande woningen geldt, dat deze minimaal moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie. Het treffen van een verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid en energie zal door de initiatiefnemer zelf worden bepaald.

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*

De regels zijn opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en 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. Daarbij is zoveel als mogelijk aangesloten bij de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan "Restveen en Groene Waterparel".

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 drie hoofd- en drie dubbelbestemmingen opgenomen.

Artikel 3: Agrarisch

Voor de bestemmingsomschrijving is zoveel als mogelijk aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Restveen en Groene Waterparel". De gronden bestemd als 'Agrarisch' mogen worden gebruikt voor agrarische doeleinden, alsmede voor agrarisch natuur-, landschaps en/of waterbeheer. Het is echter niet toegestaan om op deze gronden te bouwen. Om te voorkomen dat inbreuk plaatsvindt op de openheid en het graslandkarakter van het gebied, is het telen van maïs op de agrarische gronden niet toegestaan. Daarnaast is

het scheuren van grasland aan een omgevingsvergunning gekoppeld. Met een wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt om de bestemming Agrarisch te wijzigen in een bestemming "Natuur", mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 4: Water

Deze bestemming is opgenomen voor de nieuw aan te leggen sloot aan de achterzijde van de woonpercelen. Bouwwerken van waterbouwkundige aard zijn hierin toegestaan, evenals (kleine) voorzieningen (zoals bruggen). De overige waterlopen en watergangen op de percelen Vierde Tochtweg 11a tot 13 vallen binnen de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch".

Artikel 5: Wonen

De woonbestemming binnen het plangebied is opgenomen om de realisatie van een tweetal nieuwe woningen mogelijk te maken. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning voorzien van een woonbestemming. Binnen de bestemming is de aanduiding [vrij] opgenomen, hetgeen betekent dat enkel vrijstaande woningen zijn toegestaan. Verder is het maximum aantal woningen dat binnen het bouwvlak opgericht mag worden middels een aanduiding op de verbeelding vastgelegd.

Wat betreft de bestemmingsomschrijving is ook hier aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Restveen en Groene Waterparel". De maximaal toegestane hoogte is 8 meter, de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter. Naast de primaire functie "wonen" is het ook toegestaan om een aan huis verbonden beroep of bedrijf uit te oefenen.

Artikel 6: Leiding - Gas (dubbelbestemming)

De ligging van aanwezige gasleiding is op de verbeelding aangegeven middels de figuur "hartlijn leiding - gas". Daaromheen is middels de dubbelbestemming "Leiding - Gas" de zakelijke rechtstrook behorende bij deze leiding vastgelegd. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de bestemming, dan wel na schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

Artikel 7: Leiding - Water (dubbelbestemming)

De ligging van aanwezige rioolwaterpersleiding is op de verbeelding aangegeven middels de figuur "hartlijn leiding - water". Daaromheen is middels de dubbelbestemming "Leiding - Water" de zakelijke rechtstrook behorende bij deze leiding vastgelegd. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de bestemming, dan wel na schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

Artikel 8 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Uitgangspunt voor deze dubbelbestemming, welke over de bestemmingen "Agrarisch", "Water" en "Wonen" heen ligt, 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 0,3 meter, 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.

5.2.3 *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel 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 10 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning ontheffing te verlenen van de maximum toegestane bouwhoogte. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Artikel 12 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 13 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel is bepaald dat de voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing blijven, behoudens de in het artikel opgesomde aspecten.

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

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerp-bestemmingsplan is dan ook toegezonden aan de volgende partijen:

- Ministerie van Infrastructuur en Milieu (VROM-Inspectie);
- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- GasUnie;
- LTO Noord.

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft per e-mail laten weten dat geen van hun belangen door het plan in het geding komen. De provincie Zuid-Holland heeft dezelfde mededeling per brief laten weten. Van zowel de GasUnie als van de LTO is binnen de gestelde termijn van zes weken geen overlegreactie ontvangen, waarmee wordt aangenomen dat deze organisaties kunnen instemmen met het plan. Het hoogheemraadschap heeft per e-mail laten weten enkele opmerkingen op het plan te hebben. Deze zijn hieronder samengevat, waarbij ook het standpunt van de gemeente is weergegeven.

1. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

1.1 Op pagina 22 wordt verwezen naar peilvak F003, waarbij wordt gesteld dat een zomer- en winterpeil wordt gehanteerd van -6,35 meter respectievelijk -6,45 meter. Dit klopt voor het peilgebied GPG-85, echter is het plangebied ook deels gelegen in peilgebied GPG-87. Hier wordt een vast peil van -6,25 meter gehanteerd. Verzocht wordt om de tekst hierop te wijzigen.

Gemeentelijk standpunt

De betreffende passage is hierop aangepast.

1.2 Op pagina 23, 2e volledige alinea, wordt gesproken over een 'overschrijdingsnorm van 1:4000'. De juiste terminologie is echter overschrijdingskans. Verzocht wordt om de tekst hierop te wijzigen.

Gemeentelijk standpunt

De betreffende passage is hierop aangepast.

1.3 Aangegeven is dat 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing verdwijnt, waarvan circa 700 m² ter plaatse en circa 300 m² elders langs de Vierde Tochtweg. Voor de berekening van de benodigde watercompensatie wordt uitsluitend de verhardingsafname of -toename binnen het plangebied aangehouden. Basis voor de berekening is dus een afname van 700 m² en niet 1.000 m².

Gemeentelijk standpunt

De betreffende passage is hierop aangepast.

1.4 Gezien de verwachtingen met betrekking tot het verhard oppervlak van de nieuwbouw en de geplande watergang zal het realiseren van verdere compenserende waterberging niet aan de orde zijn. Doch dient, zodra de nieuwbouwplannen concreet zijn, een exacte berekening uitsluitsel te geven of voldoende compenserende waterberging aanwezig is.

Gemeentelijk standpunt

Ter kennisgeving aangenomen.

1.5 Voor het dempen van een watergang, alsmede het graven van een nieuwe, dient een vergunning op grond van de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard te worden aangevraagd. Verzocht wordt om hiertoe een passage in de toelichting op te nemen en de initiatiefnemer hiervan op de hoogte te stellen, zodat tijdig contact met het hoogheemraadschap opgenomen kan worden.

Gemeentelijk standpunt

In de waterparagraaf is onder het kopje 'waterkwantiteit' opgenomen dat voorafgaand aan het dempen van de watergang en het graven van een nieuwe, een vergunning op grond van de Keur wordt aangevraagd. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte gesteld.

6.2

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. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

Met de initiatiefnemer van het onderhavige project is een planschade- en ontwikkelingsovereenkomst afgesloten, met als kenmerk dat de ontwikkelende partij voor eigen rekening en risico de locatie ontwikkelt. De gemeente ontvangt bijdragen van de ontwikkelende partij(en), waarmee sprake is van een financieel uitvoerbaar plan.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	45
Artikel 1 – Begrippen.....	45
Artikel 2 – Wijze van meten	49
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	51
Artikel 3 – Agrarisch	51
Artikel 4 – Water	54
Artikel 5 – Wonen	55
Artikel 6 – Leiding - Gas (dubbelbestemming)	57
Artikel 7 – Leiding - Water (dubbelbestemming)	59
Artikel 8 – Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)	61
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	63
Artikel 9 – Antidubbelregel	63
Artikel 10 – Algemene bouwregels	64
Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels	65
Artikel 12 – Algemene wijzigingregel	66
Artikel 13 – Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	67
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	69
Artikel 14 – Overgangsrecht.....	69
Artikel 15 – Slotregel.....	70

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Vierde Tochtweg 11a-13” van de gemeente Zuidplas.

Aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of deel van een gebouw dat door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt.

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, in tegenstelling tot de hieronder omschreven "aan huis verbonden beroepen", gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend, met uitzondering van seksinrichtingen.

Aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

Agrarisch deskundige:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van land- en tuinbouw.

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.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.Bp4deTochtwg11a-Va01 met de bijbehorende regels.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat door zijn ligging en door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt.

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:

de 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.

Cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Gebouw:

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

Hoofdgebouw:

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

Kunstwerken:

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.

Natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige geologische, bodemkundige, ecologische en biologische waarden.

Omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Overkapping:

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

Peil:

- a. voor hoofdgebouwen: het bouwkundig peil dat maximaal 0,1 meter (of 0,25 meter) boven of onder de wegkruin 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.

Seksinrichting:

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

Verbeelding:

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

Voorgevel:

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

Voorgevellijn:

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

Voorziening van openbaar nut:

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

Wabo:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zoals deze luidt op het moment van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Wet ruimtelijke ordening:

de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Woning:

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

Woningwet:

de Woningwet zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

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

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
- f. de oppervlakte van een bouwwerk:
 - tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren, waarbij overstekken tot 0,75 meter niet worden meegerekend;
 - de verticale projectie van het dakvlak, indien het een gebouw betreft met maximaal drie dichte wanden.
- g. de oppervlakte van een overkapping:

de verticale projectie van het dakvlak.
- h. de breedte van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
- i. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Agrarisch” (A) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. weidegrond;
- b. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- c. agrarisch waterbeheer;
- d. behoud, versterking en ontwikkeling van:
 1. de cultuurhistorische waarden in de vorm van het waardevolle verkavelingspatroon;
 2. de landschapswaarden in de vorm van de waardevolle openheid en structuur van tochten en lanen;
 3. de natuurwaarden in de vorm van waardevolle graslanden, sloot- en oevervegetaties, weidevogelgebieden en plas-drassituaties;
- e. onverharde recreatieve voet- en wandelpaden met een maximale breedte van 1,5 meter;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en –partijen;
- g. voorzieningen van openbaar nut;
- h. kunstwerken;
- i. infrastructurele voorzieningen;

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 van dit artikel bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 2 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik voor de teelt van ruwvoeder, niet zijnde weidebouw of grasland;
- b. het gebruik 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 voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

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

3.4.1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in de gronden zoals bedoeld in lid 3.1 van dit artikel de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;

- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden (niet zijnde kavelpaden), banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het beplanten van gronden met houtgewassen;
- e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- f. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- g. het scheuren van grasland.

3.4.2 Het verbod als bedoeld in lid 3.4.1 van dit artikel is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. 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.

3.4.3 De in lid 3.4.1. van dit artikel genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden hierdoor niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet onevenredig wordt of kan worden verkleind;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een cultuurhistorische en/of landschapsdeskundige.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Agrarisch"(A) te wijzigen in de bestemming "Natuur", waarbij de gronden bestemd worden voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische en/of cultuurhistorische waarde;
- b. agrarisch medegebruik voor zover dit ten dienste staat van het beheer van de betreffende natuurgebieden;
- c. kunstwerken;
- d. recreatief medegebruik;
- e. voet- en fietspaden;
- f. waterlopen en waterpartijen.

3.5.2 Toepassing van de in lid 3.5.1 van dit artikel bedoelde wijzigingsbevoegdheid is toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. de bodemgesteldheid en -kwaliteit ter plaatse mag geen beperkingen met zich meebrengen;
- b. de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert en bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijk, natuurwetenschappelijk of cultuurhistorisch) op het perceel of in de direct omgeving ervan worden niet aangetast;

- c. de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving worden niet onevenredig aangetast;
- d. een verzoek om toepassing van deze bevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige, omtrent de vraag of aan het gestelde in lid 3.5.2 onder b en c van dit artikel wordt voldaan.

Artikel 4 – Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Water” (Wa) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en -partijen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. kunstwerken.

4.2 Bouwregels

Op de lid 4.1 van dit artikel bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij de maximale hoogte 6 meter bedraagt.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik 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;
- b. het gebruik voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 5 – Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep/bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. opritten, parkeervoorzieningen en paden;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. duikers.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding ‘vrij’ mogen alleen vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen niet meer dan het aantal woningen worden gebouwd, zoals aangegeven middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen;
- f. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m³ inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

5.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 50 m²;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 centimeter tot een maximum van 4 meter;
- d. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mogen ten hoogste 3 meter respectievelijk 5,5 meter bedragen;

- 5.2.3 Voor het bouwen van overige 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.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
- b. horeca;
- c. seksinrichtingen.

5.3.2 Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf toegestaan in een hoofd- en/of bijgebouw als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen, met een maximum van 80 m²;
- b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. detailhandel (behalve als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten) en seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. de activiteit moet uitgevoerd worden door een bewoner.

Artikel 6 – Leiding - Gas (dubbelbestemming)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Leiding - Gas” (L-G) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 36 inch en een druk van ten hoogste 66 bar.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Ten behoeve van de bestemming “Leiding - Gas” mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

6.2.2 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 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.

6.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 van dit artikel en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

6.4.1 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 "Leiding - Gas" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

6.4.2 Het verbod als bedoeld in lid 6.4.1 van dit artikel is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;

- b. 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;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een afwijking is verleend, zoals bedoeld in lid 6.3 van dit artikel.

6.4.3 De in lid 6.4.1 van dit artikel genoemde vergunning kan slechts worden verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 7 – Leiding - Water (dubbelbestemming)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Leiding - Water” (L-W) aangewezen gronden zijn, behalve de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een rioolpersleiding met een diameter van ten hoogste 500 millimeter.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Ten behoeve van de bestemming “Leiding - Water” mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

7.2.2 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 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.

7.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 van dit artikel en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

7.4.1 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 "Leiding - Water" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

7.4.2 Het verbod als bedoeld in lid 7.4.1 van dit artikel is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;

- b. 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;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een afwijking is verleend, zoals bedoeld in lid 7.3 van dit artikel.

7.4.3 De in lid 7.4.1 van dit artikel genoemde vergunning kan slechts worden verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 8 – Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Ten behoeve van de bestemming “Waarde – Archeologie” mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

8.2.2 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.

8.3 Afwijking van de bouwregels

8.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 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.

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

- 8.4.1 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" 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.
- 8.4.2 Het verbod als bedoeld in lid 8.4.1 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 afwijking is verleend, zoals bedoeld in lid 8.3.1 van dit artikel;
 - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- 8.4.3 De in lid 8.4.1 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;begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
 - d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 – 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 10 – Algemene bouwregels

10.1 Bestaande afstanden en maten

10.1.1 De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

10.1.2 De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

10.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen en de voorgevellijn, mogen in afwijking van de verbeelding en het bepaalde in hoofdstuk 2 worden overschreden voor:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

10.3 Ondergronds bouwen

10.3.1 Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden;
- c. indien in de planregels een maximale inhoud voor bovengrondse bouwwerken wordt gehanteerd, geldt dat het oppervlak van ondergrondse gebouwen, voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn, niet meer mag bedragen dan 15 m².

10.3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 10.2.1 sub b van dit artikel, voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil, onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden als bedoeld in artikel 8.

10.4 Vloerpeil

Voor het bouwen van nieuwe woningen geldt, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, dat in het kader van waterveiligheid het vloerpeil van woonbebouwing niet minder mag bedragen dan de hoogte van NAP -4,7 meter.

Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken van de opgenomen maten

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane goothoogte, bouwhoogte, afstands-, oppervlakte- en inhoudsmaten met ten hoogste 10 %.

11.2 Afwijken van de bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 m mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.

11.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in de artikel 11.1 en 11.2 wordt slechts verleend indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 – 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 13 – Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

13.1 Voorschriften bouwverordening

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. parkeren;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 – Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 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.

14.1.2 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%.

14.1.3 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 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.

14.2.3 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.

14.2.4 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 15 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Vierde Tochtweg 11a-13”, gemeente Zuidplas.

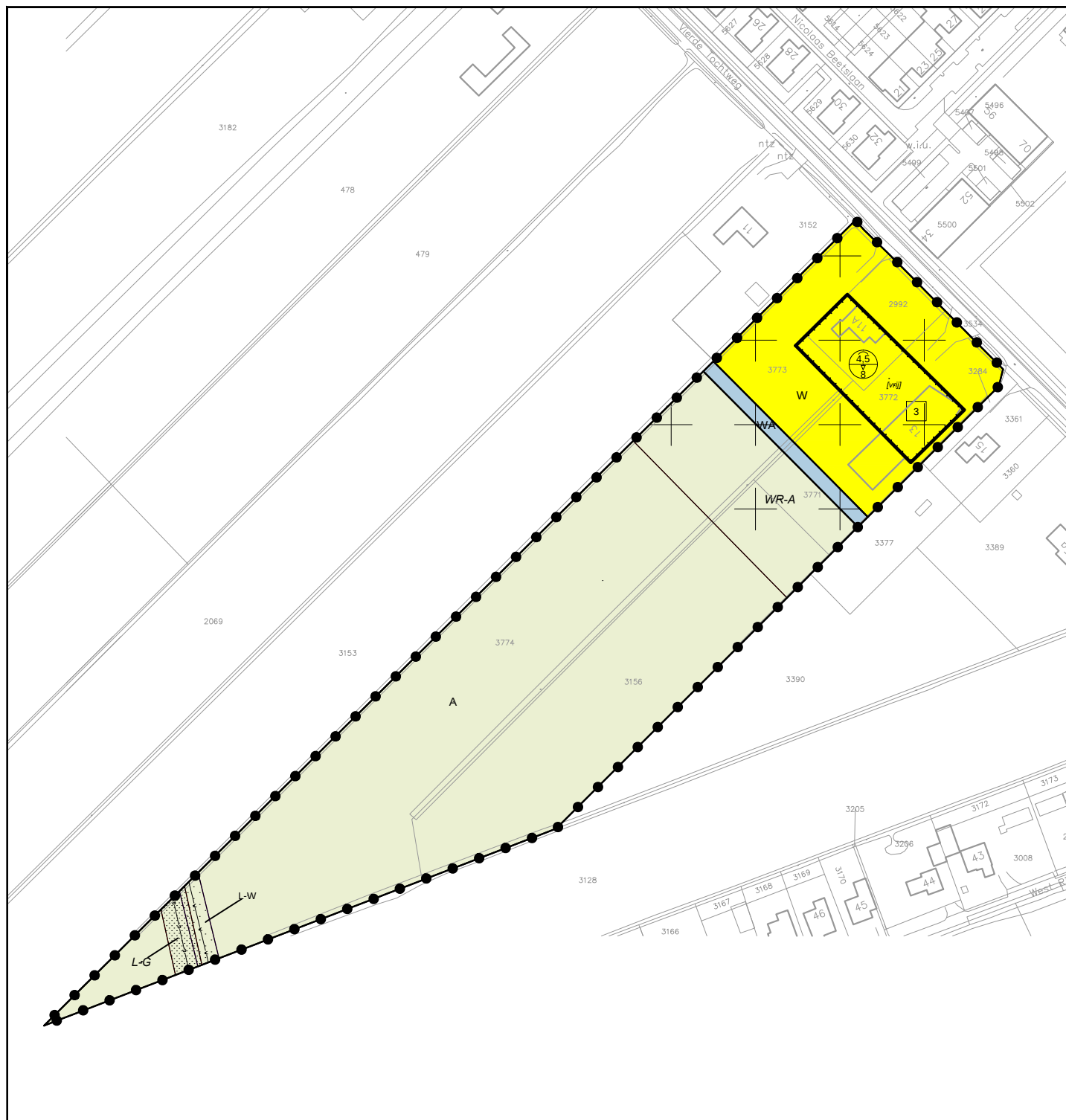
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

—●— Plangrens

Enkelbestemmingen

A Agrarisch
WA Water
W Wonen

Dubbelbestemmingen

L-G Leiding - Gas
L-W Leiding - Water
WR-A Waarde - Archeologie

Bouwvlakken

□ Bouwvlak

Bouwaanduidingen

[vrij] Vrijstaand

Maatvoeringen

4,5
V
8 Maximale goot- en bouwhoogte (m)
3 Maximum aantal wooneenheden

Figuren

— Hartlijn leiding - gas
— Hartlijn leiding - water

project:

Vierde Tochtweg 11a - 13

gemeente:

Zuidplas

fase:

Vastgesteld bestemmingsplan

opdrachtgever:

Kraan Beheer B.V.

datum : 27 maart 2012

schaal : 1 : 2000

identificatienummer: NL.IMRO.Bp4deTochtwg11a.Va01

