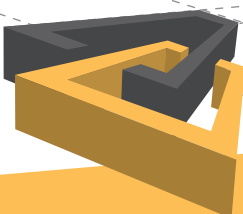


BESTEMMINGSPLAN

GROENE ZOOM

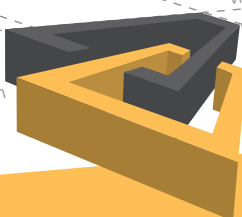


BESTEMMINGSPLAN

GROENE ZOOM

voorontwerp	16 februari 2012
ontwerp	19 juni 2012
vaststelling	27 november 2012
onherroepelijk	16 oktober 2013

Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 16 oktober 2013, is een aantal delen van het bestemmingsplan vernietigd. De betreffende delen hebben enkel betrekking op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding.



betrokken

persoonlijk

vlot

kundig

direct

creatief

pragmatisch

helder

dynamisch

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING (APART BIJGEVOEGD)

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
2.4 Conclusie.....	17
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
3.1 Ontstaansgeschiedenis	19
3.2 Huidige situatie.....	19
3.3 Verkeer	21
3.4 Nieuwe ontwikkelingen	22
4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN	25
4.1 Water.....	25
4.2 Geluidhinder	28
4.3 Luchtkwaliteit	30
4.4 Externe veiligheid	31
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	34
4.6 Bodem	36
4.7 Archeologie.....	38
4.8 Ecologie	40
5. JURIDISCHE ASPECTEN	43
5.1 De opzet van de planregels	43
5.2 Handhaving.....	52
6. UITVOERBAARHEID.....	53
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	53
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	54

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

De Groene zoom is het gebied tussen de kernen Capelle aan den IJssel en Nieuwerkerk aan den IJssel. Het gebied kent een deels open karakter en is ongeveer 450 meter breed. Om de identiteit en de bestaande kwaliteiten van de Groene Zoom te behouden en te versterken, heeft de gemeenteraad op 31 mei 2011 de structuurvisie “Groene Zoom” vastgesteld. Deze visie geeft richting aan het gemeentelijk beleid en handelen en vormt het kader voor de ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkeling van het gebied tot 2030.

Met de actualisatie van het bestemmingsplan wordt niet alleen voldaan aan de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen tijdig te actualiseren, maar wordt tevens een aantal binnen de structuurvisie gewenste ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het bestemmingsplan regelt het gebruik en de bestemmingen van de gronden die zijn gelegen in het gebied dat globaal wordt begrensd door de Rijksweg A20 in het noorden en de N219 (Schielandweg) in het zuiden. Aan de westzijde vormt de gemeentegrens met Capelle aan den IJssel de plangrens. De grens aan de oostzijde volgt grotendeels de overgang naar de bebouwde omgeving van Nieuwerkerk aan den IJssel. De Hoofdweg, gelegen in het noordelijke deel van het plangebied, maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Tot aan de inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan geldt voor bijna alle gronden van het plangebied het bestemmingsplan “Groene Zoom”, dat op 7 oktober 1986 is vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel. Het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland heeft het plan op 2 juni 1987 goedgekeurd. Het plan is consoliderend van aard met een keur aan maatbestemmingen, waarmee zowel het gebruik als de ruimtelijke structuur is gewaarborgd. In de loop der jaren zijn echter diverse partiële herzieningen, vrijstellingen en projectbesluiten vastgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat de geldende planologische regeling versnipperd is geraakt.

1.4 Gekozen planopzet

Met ingang van 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) komen te vervallen.

Met de invoering van de Wro is ook de digitaliseringsverplichting in werking getreden. Ruimtelijke plannen die na 1 januari 2010 ter inzage worden gelegd moeten digitaal raadpleegbaar zijn (conform STRI 2008) en voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Dit bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van deze standaard en voldoet tevens aan de gangbare gemeentelijke systematiek.

Gekozen is voor een bestemmingsplan dat grotendeels conserverend van aard is en daarmee onder andere de ecologische- en landschappelijke waarden beschermt. Voor een aantal situaties is echter een meer flexibele regeling opgenomen, op grond waarvan de voorziene (en akkoord bevonden) ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels, verbeelding en eventuele bijlagen. De bindende planstukken worden gevormd door de regels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor eventuele wijzigingen binnen bestaande functies (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op de gemeente Zuidplas en in het bijzonder die voor het plangebied van de Groene Zoom.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Nota Belvédère (1999)

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd).

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel in werking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in wet- en regelgeving doorgevoerd. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplan(nen) rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven

of cultureel erfgoed wordt geraakt. Het Belvédère- beleid is onderdeel geworden van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. In de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040* worden de ideeën uit de Nota Belvédère teruggevonden.

2.2 Provinciaal beleid

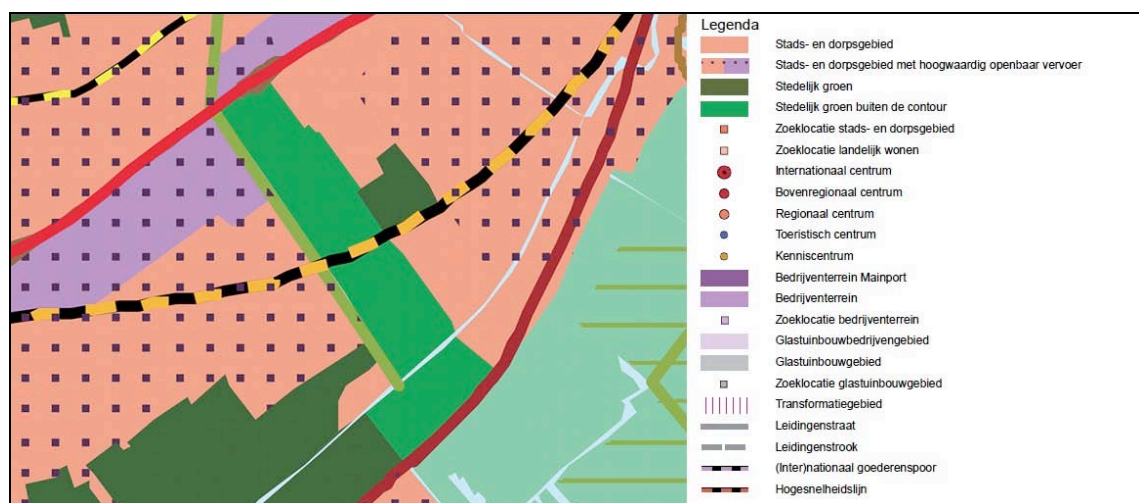
Visie op Zuid-Holland

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

De provinciale structuurvisie moet actueel zijn om aangesloten te blijven op ontwikkelingen bij gemeenten, regio's en de provincie zelf. Daarom actualiseert het provinciaal bestuur jaarlijks de structuurvisie, inclusief de Verordening Ruimte. Provinciale Staten hebben de Actualisering 2011 op 29 februari 2012 vastgesteld. In de actualisatie zijn de hoofdlijnen, hoofdopgaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid ongewijzigd gebleven.

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 zijn 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.'



Afbeelding 2: Uitsnede functiekaart.

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

Op de functiekaart is de Groene Zoom aangeduid als 'Stedelijk groen buiten de contour' en wordt doorsneden door een 'ecologische verbinding'. Deze verbinding is gelegen ter plaatse van de watergang aan de westzijde van het plangebied.

2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Interregionale Structuurvisie 2010-2030 (ISV) & Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP)
De 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 structuurvisie heeft zelf geen formele, wettelijke status, maar is wel richtinggevend voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Naar zijn aard is de ISV een visie die zich beperkt tot globale hoofdlijnen, waardoor ruimte blijft voor een flexibele invulling.

De hoofdlijnen uit de ISV bieden tevens houvast voor het ISP. Deze uitwerking van de ISV is een gezamenlijk document van de (voormalige) gemeenten Zevenhuizen- Moerkapelle, Moordrecht, Waddinxveen, Nieuwerkerk aan den IJssel en Gouda. Het ISP is onder bestuurlijke regie van de Stuurgroep driehoek RZG tot stand gekomen, dus in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, de gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plan gaat over de ontwikkelingen in de Zuidplas tot 2030, waarbij het accent ligt op de periode 2010-2020. Het streven is om het ISP binnen deze periode in fasen uit te werken en uit te voeren.

In beide documenten is de Groene Zoom bestempeld als 'recreatielandschap' en wordt het doorsneden door een 'ecologische verbindingszone'.

Structuurvisie Groene Zoom (2011)

In 2005 is er door de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel een overeenkomst gesloten met het Rijk en de provincie Zuid-Holland over de inrichting van de Groene Zoom (convenant Zuidvleugel Zichtbaar Groener). In juni 2009 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland besloten het project uit te stellen tot na 2013, zonder concrete toezeggingen. Hiermee werd duidelijk dat het eind 2007 door het de gemeenteraad vastgestelde inrichtingsplan voor de Groene Zoom onhaalbaar is. In september 2009 is door het college van B&W besloten om voor het gebied een nieuwe structuurvisie op te stellen conform de Wet ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie is op 1 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas.

De visie gaat uit van de instandhouding en versterking van de bestaande kwaliteiten, zowel ruimtelijk als qua gebruik. Initiatief voor ontwikkeling en verandering ligt bij de eigenaren en gebruikers van het gebied. De structuurvisie is een noodzakelijk beleidstuk om als gemeente

de (ontwikkelings)kaders te stellen en de regie te voeren. Voorts vormt deze structuurvisie de basis voor onderhavig bestemmingsplan.

De centrale opgave voor het gebied ligt in het behoud en de versterking van deze kenmerkende dragers van de identiteit van het gebied. De huidige landschappelijke staat van het gebied is zo slecht nog niet en het uitgangspunt om te beginnen met het handhaven van de bestaande kwaliteiten past daarbinnen. De bestaande ruimtelijke structuren, de openheid, het groene, landschappelijke karakter, werken/bedrijvigheid en de kwaliteit van lintbebouwing met langgerekte kavels vormen krachtige kenmerken die behouden moeten worden. De gebieden waarin de open ruimte (nog) wordt beleefd, worden geborgd en zover als mogelijk opgerekt.

Ruimtelijk toetsingskader 's-Gravenweg (2010)

De 's-Gravenweg maakt onderdeel uit van de Groene Zoom en wordt alom beschouwd als een gewaardeerde, landschappelijke drager, die ruimte biedt aan een gevarieerd gebruik. De toename van het gebruik staat enigszins op gespannen voet met de landschappelijke waarden. Het Ruimtelijk toetsingskader 's-Gravenweg heeft als doelstelling om enerzijds meer ruimte te bieden aan het realiseren van opstallen en anderzijds de aanwezige landschappelijke waarden ten volle te benutten (zie ook § 3.4). Het toetsingskader maakt onderdeel uit van de Structuurvisie Groene Zoom en heeft ook als basis gediend voor dit bestemmingplan.

Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel (2004)

Met de structuurvisie, vastgesteld op 6 juli 2004, heeft het gemeentebestuur van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel de koers aangegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling op de korte (tot ca. 2015) en lange (2015 - 2030) termijn. De structuurvisie heeft betrekking op het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel en vormt het ruimtelijke kader voor ontwikkelingen. Daarmee is het in feite een integraal masterplan met de navolgende functies:

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

In de structuurvisie wordt aandacht besteed aan wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, natuur, recreatie, verkeer, milieu en cultuurhistorie. De gemeente wordt gekenmerkt door een rustige en ontspannen woonomgeving in vergelijking met de aangrenzende stadsregio Rotterdam. Nieuwerkerk aan den IJssel wordt ook gekenmerkt door toegankelijkheid van wonen en zorg en leefbaarheid in de wijken. Deze kwaliteiten dienen behouden te blijven. Voor wat betreft de Groene Zoom is aangegeven dat het gebied - naast een beoogde verbindingsfunctie voor natuur en recreatie - een functie heeft als 'buffer' tussen de bebouwing van Nieuwerkerk aan den IJssel en Capelle aan den IJssel.

Erfgoedverordening Zuidplas 2010

Medio 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg vastgesteld. Op basis van de nieuwe wet zijn gemeenten verplicht om archeologisch beleid te voeren en de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied voor een ieder inzichtelijk te maken. Daarnaast heeft de gemeente de plicht in een verordening te regelen hoe met Rijks- en gemeentemonumenten wordt omgegaan. De monumentale en de archeologische verplichtingen zijn samen in een erfgoedverordening gegoten, die op 23 november 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld.

2.4 Conclusie

Met de voorliggende actualisatie van het bestemmingsplan voor de Groene Zoom wordt voorzien in een actuele juridisch-planologische regeling, zodat de doelstellingen uit de Structuurvisie Groene Zoom - het behoud en versterking van de huidige identiteit en de bestaande kwaliteiten - gerealiseerd kunnen worden. Het bestemmingsplan sluit dan ook goed aan op de hier benoemde beleidskaders.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

3.1 *Ontstaansgeschiedenis*

De Groene Zoom kan worden opgedeeld in twee landschapstypen, namelijk het veenweide- en het droogmakerijenlandschap.

Veenweidelandschap

Het veenweidelandschap maakt deel uit van de polder Esse, Gansdorp en Blaardorp en is gelegen ten zuiden van de Ringvaart. Het gebied is tussen de 11^e en 13^e eeuw ontgonnen en in cultuur gebracht. Daarbij dienden de hoger gelegen kleiige gronden langs de 's-Gravenweg als ontginningsbasis. Langs deze in de vroege Middeleeuwen aangelegde verbindingroute tussen Rotterdam en Gouda is een kenmerkende lintbebouwing ontstaan, van waaruit rond het jaar 1250 de huidige kern Nieuwerkerk aan den IJssel is ontstaan. Deze lintbebouwing heeft dan ook een cultuurhistorische betekenis. Loodrecht op de 's-Gravenweg is een zeer dicht slotenpatroon ontstaan, omdat de bodem hoofdzakelijk uit veen bestaat en de grondwaterstanden erg hoog zijn. Dit grillige en onregelmatige slagenpatroon is typerend voor het veenweidelandschap.

Droogmakerijenlandschap

Dit landschapstype is van toepassing op het deel van het plangebied vanaf de Ringvaart tot aan de noordelijke plangrens. Deze gronden maken onderdeel uit van de polder Prins Alexander die enkele meters lager is gelegen dan de polder Esse, Gansdorp en Blaardorp. In de Middeleeuwen bestond de Prins Alexanderpolder uit een uitgestrekt laagveengebied met hier en daar wat bomen, riet en vooral moeras met veenmos. Door toename van de welvaart, werd turf de belangrijkste energiebron. Het laagveengebied vormde dan ook een belangrijke bron. Door de afgraving van turf ontstond een gebied van uitgestrekte plassen met daar tussen stroken land van variërende breedte. Deze plassen werden in de periode 1865 - 1874 drooggelegd om landbouwgrond te creëren. Omdat de grond minder geschikt was voor de teelt van gewassen, zijn veel agrariërs in de polder zich in de loop van de jaren gaan toeleggen op tuinbouw en veeteelt. Vooral in het Interbellum en na de Tweede Wereldoorlog won de polder aan economisch belang; het ontwikkelde zich tot een van de belangrijkste tuinbouwgebieden van Nederland met internationale ambities. Door de realisatie van diverse woonwijken in en om deze polder, is deze ontwikkeling tot stilstand gekomen.

3.2 *Huidige situatie*

De Groene Zoom is een gebied met een oppervlak van circa 120 hectare en wordt door een aantal infrastructurele werken doorsneden. Zo doorkruisen zowel de Hoofdweg, de spoorlijn Rotterdam - Gouda, de Bermweg, de Ringvaart als de 's-Gravenweg het gebied van west naar oost. Aan de westzijde van de Groene Zoom loopt van noord naar zuid een bovengrondse hoogspanningslijn.

Door de aanwezigheid van deze infrastructurele werken, kan de Groene Zoom worden opgedeeld in vier 'kamers' die elk een eigen karakter hebben. Hierdoor is de beleving van de ruimte in elke kamer anders. Zo hebben de zones aan weerszijden van de spoorlijn Rotterdam - Gouda een grootschalige en weidse uitstraling, terwijl langs de Hoofdweg juist een meer kleinschalige uitstraling geldt. De 's-Gravenweg en omgeving heeft zijn eigen kwaliteit en maakt door de ligging van de Ringvaart niet echt onderdeel uit van een samenhangende Groene Zoom. Onderstaande afbeelding geeft de vier kamers weer.



Afbeelding 3: De vier kamers binnen de Groene Zoom.

Kamer 1

De eerste kamer die onderscheiden wordt, is het gebied dat gelegen is tussen de Hoofdweg en de Rijksweg A20. Direct langs de Hoofdweg is een oud bebouwingslint gelegen, dat van oudsher bestond uit agrarische bedrijvigheid en woningen. Tegenwoordig is het gebied onder te verdelen in twee deelgebieden. Het westelijk deel kent nog steeds een overwegend agrarisch karakter waar ook een hovenier is gevestigd, terwijl in het oostelijk deel bedrijvigheid het beeld bepaalt. In vrijgekomen agrarische bebouwing zijn diverse bedrijfsactiviteiten ontwikkeld. Zo is hier een aantal bedrijven gevestigd welke zich richten op de in- en verkoop van auto(materialen), maar ook een kleinschalig bedrijventerrein. Door deze bebouwing is de visuele relatie met het omringende landschap verstoord of nauwelijks meer aanwezig. Aan de noord- en oostzijde van deze kamer is het Weidezoompad gelegen, dat een van de fietsontsluitingen van Nesselande is. Daarnaast maakt dit pad tezamen met het Warmoezenierspad en Groenezoompad (beide gelegen in kamer 2) onderdeel uit van de recreatieve route tussen de Zevenhuizerplas/Rotte en de Hollandsche IJssel.



Afbeelding 4: Indruk westelijk en oostelijk deel van kamer 1.

Kamer 2

De gronden tussen de Hoofdweg en de spoorlijn Rotterdam - Gouda vormen samen de tweede kamer van de Groene Zoom. Direct langs de Hoofdweg bepaalt de aanwezige bebouwing nog het beeld, waarbij diverse functies te onderscheiden zijn. Zo is hier een aantal woningen gesitueerd, maar wordt het beeld ook bepaald door de aanwezige (agrarische) bedrijven, zoals een glastuinbouwbedrijf, een paardenpension en auto(materialen) gerelateerde bedrijvigheid. Direct achter de bebouwing zorgen de aanwezige agrarische gronden voor een weids en open landschap. Het gebied wordt doorkruist door een (recreatief) fietspad (Groenezoompad en Warmoezenierspad) dat de kernen Capelle aan den IJssel en Nieuwerkerk aan den IJssel met elkaar verbindt. Langs deze recreatieve route is grenzend aan de wijk Parkzoom een kinderboerderij gelegen. Doordat de spoorlijn Rotterdam - Gouda op een dijklichaam is gelegen, komt deze enkele meters boven het maaiveld uit.

Kamer 3

De derde kamer wordt gevormd door het gebied tussen de spoorlijn Rotterdam - Gouda en de Bermweg / Ringvaart. De aanwezige bebouwing in dit gebied is geconcentreerd langs de Bermweg en bestaat hoofdzakelijk uit (voormalige) agrarische bedrijven en woningen. Alleen de kassen van de aanwezige glastuinbouwbedrijven en het tuincentrum lopen de kamer in, dat verder overwegend uit grasland bestaat. Uitzondering hierop vormt de zuidwesthoek van deze kamer. Hier is een groep van woningen gesitueerd die onderdeel lijken uit te maken van de kern Capelle aan den IJssel. Ook is in de zuidwesthoek het gemaal "Mr. P.D. Kleij" gesitueerd en liggen in de Ringvaart twee woonschepen.

Kamer 4

De laatste kamer is het gebied tussen de Ringvaart en de Schielandweg. In dit gebied is het kenmerkende slagenpatroon van het veenweidelandschap te herkennen. De aanwezige bebouwing is vooral te zien als onderdeel van het oude lint; vanaf Rotterdam (Kralingen) volgt het verkavelingspatroon de structuur van de landschappelijke onderlegger. Langs de 's-Gravenweg is voornamelijk de woonfunctie aanwezig, maar ook zijn hier enkele bedrijven gevestigd. Zo maakt het voormalige racketcentrum 's Gravenhout onderdeel van deze kamer uit. Doordat dit perceel omzoomd wordt door een groen scherm, valt deze grootschalige invulling vanaf de openbare weg niet op. Dit geldt bijvoorbeeld niet voor de in de kamer aanwezige autogerelateerde bedrijvigheid inclusief een brandstofverkooppunt (zonder LPG) en het aanwezige aannemersbedrijf. Daarnaast zijn langs de 's Gravenweg enkele (voormalige) agrarische bedrijven gelegen, waaronder een boomkwekerij en een zorgboerderij. De onbebouwde gronden zijn voornamelijk in gebruik als grasland of als waterpartij.

Cultuurhistorie

Zoals aangegeven in § 3.1 heeft het aanwezige grillige en onregelmatige slagenpatroon langs de 's-Gravenweg, dat typerend is voor het veenweidelandschap, een cultuurhistorische waarde. Daarnaast is deze weg een oude verbindingroute tussen Rotterdam en Gouda, waarlangs kenmerkende lintbebouwing is ontstaan. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is deze bebouwing dan ook waardevol. Langs de 's-Gravenweg staan enkele gebouwen die als beeldbepalend zijn aangemerkt; deze zijn echter niet binnen dit bestemmingsplangebied gelegen. Ook aan de delen van de Bermweg en Hoofdweg die binnen het plangebied vallen zijn geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen gesitueerd.

3.3

Verkeer

De in het plangebied gelegen verkeersstructuren doorsnijden de Groene Zoom allemaal van west naar oost. In het noordelijk deel van het plangebied vormt de Hoofdweg de belangrijkste

ontsluitingsroute. Deze oude rijksweg kent een structuur met hoofd- en parallelbanen, die door (brede) tussenbermen van elkaar gescheiden worden. Deze weg heeft de functie als 'lokale ontsluitingsweg' tussen de kernen Nieuwerkerk aan den IJssel en Capelle aan den IJssel. De aan deze weg gelegen woningen en bedrijven zijn via de parallelbanen bereikbaar; deze banen doen tevens dienst als fietsroute tussen Nieuwerkerk aan den IJssel en Capelle aan den IJssel. De capaciteit van de Hoofdweg staat onder druk, zeker nu deze weg ook dienst doet als ontsluitingsroute van de nieuwbouwwijk Nesselande. Via de Laan van Avant-Garde en de Hoofdweg wordt deze wijk ontsloten op de Rijksweg A20. Deze Rijksweg maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan.

De Bermweg heeft een heel ander karakter. Deze weg met een snelheidsregime van 60 km/h doet alleen dienst als ontsluiting voor de aangelegen woningen en bedrijven en als fietsroute tussen Nieuwerkerk aan den IJssel en Capelle aan den IJssel. De weg heeft een smal profiel . en om gevaarlijke situaties vanwege sluisverkeer te voorkomen, is de weg in de ochtend- en avondspits gesloten voor doorgaand verkeer.

Net als de Bermweg heeft ook de 's-Gravenweg een beperkt lokaal belang. Deze weg dient namelijk als ontsluiting voor de aangrenzende woon- en bedrijfspercelen. Het smalle profiel van de 's-Gravenweg is in de loop van de tijd behouden gebleven, evenals de wegsloten en de kenmerkende knotwilgenbeplanting aan weerszijden. Vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke betekenis heeft de 's-Gravenweg ook een recreatieve functie, met name voor fietsers. De weg is hierop dan ook ingericht en het snelheidsregime is beperkt tot 30 km/h.

Waar de Hoofdweg de noordelijke ontsluitingsroute van Nieuwerkerk aan den IJssel vormt, heeft de N219 (Schielandseweg) deze functie in het zuiden. Beide wegen vormen zo de uitvalswegen richting Utrecht, Rotterdam/Hoek van Holland, Den Haag en Dordrecht. Langs geen van de wegen in het plangebied zijn voetpaden aangelegd.

Qua openbaar vervoer is het plangebied slecht bereikbaar. Alleen ter hoogte van de rotonde Laan van Avant-Garde / Hoofdweg is binnen het plangebied een bushalte gelegen. Hier halteren twee buslijnen. Allereerst kan lijn 190 genoemd worden; deze lijn loopt vanaf Station Rotterdam Alexander via de Hoofdweg naar het centrum van Nieuwerkerk aan den IJssel om vervolgens via Moordrecht op Station Gouda Centraal te eindigen. De tweede buslijn die halteert in het plangebied is lijn 383. Deze interliner pendelt heen en weer tussen Krimpen aan den IJssel en het Centraal Station van Den Haag. Deze lijn maakt ook gebruik van de Schielandweg, alleen is hier geen halte gevestigd; de dichtstbijzijnde halte is gelegen in de Capelse wijk Oostgaarde. Binnen dit bestemmingsplangebied zijn geen treinstations, metro- of tramhaltes gelegen. Wel wordt het gebied doorsneden door de spoorlijn Rotterdam - Gouda. De dichtstbijzijnde stations zijn 'Nieuwerkerk aan den IJssel' en 'Capelle Schollevaar'.

3.4 Nieuwe ontwikkelingen

De juridisch-planologische regeling van onderhavig bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend van aard. Desondanks bevinden zich in het plangebied een aantal nieuwe ontwikkelingen. Deze worden hieronder kort beschreven. De bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen maken deel uit van de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Hoofdweg-Noord 49

Op dit adres is al ruim 20 jaar het hoveniersbedrijf Blok Hoveniers gevestigd. Het perceel heeft een oppervlak van circa 12,3 hectare, waarbij het merendeel wordt gebruikt ten dienste van de bedrijfsvoering. Op het terrein is één bouwwerk aanwezig, namelijk een bedrijfsloods; de

rest is in gebruik als buitenopslag ten behoeve van de verkoop van hoveniersartikelen (beplanting, verhardingsmaterialen, schuurtjes en dergelijke). In de loop der jaren hebben op het huidige bedrijfsperceel enkele vernieuwingen en uitbreidingen plaatsgevonden als gevolg van groei van de bedrijfsactiviteiten, waaronder de aanwezige bedrijfsloods. Om de aanwezige bedrijfsgoederen te kunnen opslaan, voorziet dit bestemmingsplan in de mogelijkheid om achter op het bedrijfsperceel een tweede loods met een omvang van maximaal 15 meter breed, 54 meter diep en een goothoogte van 9 meter. Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan het huidige gebruik gelegaliseerd.

Hoofdweg-Zuid 46

Op dit perceel is het paardenpension Parkzicht gevestigd (tevens in gebruik als stoeterij). Omdat de vraag naar een dergelijke voorziening in de nabijheid van stedelijk gebied de afgelopen jaren sterk is toegenomen, willen de eigenaren van dit pension het aantal pensionboxen uitbreiden van 40 naar 75. Dit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing; de boxen in de huidige schuur zijn hierop al ingericht. Naast de uitbreiding in standplaatsen worden op het perceel ook twee containers geplaatst die fungeren als zadelkast. Deze containers zijn samen 2,2 meter hoog, 6 meter lang en 2,4 meter breed. Daarnaast wordt ook het gehele perceel zodanig bestemd, dat deze gebruikt mag worden voor het paardenpension; in het nu nog geldende plan is dit niet mogelijk. Hierbij wordt opgemerkt, dat geen extra bebouwingmogelijkheden worden gecreëerd.

Bermweg 12

Ter plaatse van het perceel Bermweg 12 is een paardenpension gevestigd, waarvoor een milieuvergunning is afgegeven. Het pension wordt via dit bestemmingsplan planologisch gelegaliseerd.

Woningen 's-Gravenweg

Zoals in § 2.3 al is vermeld, heeft het gemeentebestuur in 2010 het Ruimtelijk toetsingskader 's-Gravenweg vastgesteld. Dit kader heeft als doel om enerzijds meer ruimte te bieden aan het realiseren van opstallen langs deze weg en anderzijds om de aanwezige landschappelijke waarden te bewaren.

Om dit te realiseren zijn diverse randvoorwaarden gesteld, die een vertaling hebben gevonden in dit bestemmingsplan (bestemming Wonen - 2). Zo zijn - rekening houdende met de eigendomsverhoudingen - de bouwvlakken binnen deze bestemming zodanig verruimd, dat het mogelijk is om tot op maximaal 100 meter afstand van de 's-Gravenweg bebouwing op te richten. De bouwmogelijkheden zijn vervolgens afhankelijk van de plaats op de kavel, waarbij onderscheid wordt gemaakt in een voor- (eerste 50 meter) en achterkavel (zone van 50 tot 100 meter vanaf de 's-Gravenweg).

Op de voorkavel mag maximaal 1.000 m³ worden gebouwd, waarbij de gezamenlijke gevelbreedte maximaal 16 meter mag bedragen en de afstand tussen de gebouwen minimaal 6 meter bedraagt. Daarnaast dient de afstand van de bebouwing tot aan de as van de 's-Gravenweg minimaal 15 meter te bedragen.

Voor de achterkavel geldt, dat maximaal 1.200 m³ aan bebouwing mag worden opgericht. De gevelbreedte bedraagt hier maximaal 16 meter per gebouw, waarbij de afstand tussen de gebouwen 6 meter bedraagt. De inhoudsmaat van de bebouwing op zowel de voor- als achterkavel mag tezamen niet meer dan 2.000 m³ bedragen. Het maximum bouwvolume is echter wel afhankelijk van de omvang van het perceel en wordt berekend middels de volgende

formule: oppervlakte bebouwingsvlak x 30% x 2,8 (verdiepingshoogte) x 2,5 (woning van 2 bouwlagen met kap).

's-Gravenweg 26a

Op het perceel 's-Gravenweg 26a staat een voormalige agrarisch loods, waarin kleinschalige bedrijven en kleinschalige particuliere opslag zijn gevestigd. In het thans nog geldende bestemmingsplan heeft het bewuste perceel een agrarische bestemming. De reeds jarenlange bestaande bedrijfsmatige activiteiten worden in dit nieuwe bestemmingsplan gelegaliseerd.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland (ISMH) heeft ten behoeve van dit bestemmingsplan een milieuadvies opgesteld¹; dit advies heeft als basis voor dit hoofdstuk gediend met uitzondering van de waterparagraaf.

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

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

¹ ISMH, Milieukundig advies bestemmingsplan Groene Zoom te Nieuwerkerk aan den IJssel, 24 oktober 2012, projectnummer 201102104.

beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdoopgaven:

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

Omdat het bestemmingsplangebied is gelegen in twee verschillende polders, is deze tweedeling ook in het watersysteem aanwezig. Hieronder volgt een beschrijving van het systeem per polder.

Polder Prins Alexander

Zowel de Ringvaart als alle gronden ten noorden hiervan maken deel uit van de diepe droogmakerij Polder Prins Alexander. Het gemiddelde maaiveldniveau is hier gelegen op circa 5,5 tot 6 meter onder NAP. Het waterpeil in de aanwezige sloten bedraagt ongeveer -6,50 meter NAP, waardoor de gemiddelde drooglegging ongeveer 0,5 tot 1,0 meter is. Ten noorden van de Bermweg is een watergang gelegen die een hoger peil heeft. Hetzelfde geldt voor de dijksloot ten zuiden van de Bermweg.

Via een systeem van duikers wordt het water afgewaterd op de Schollevaartse Tocht in de polder Prins Alexander. Daarna wordt het water door het gemaal P.D. Kley uitgeslagen op de Ringvaart (-2,15 meter NAP). Aan de zuidzijde van deze vaart is een boezemwaterkering gelegen.

Het diepe grondwater in het eerste watervoerend pakket stroomt in noordwestelijke richting. De stijghoogte in dit pakket bedraagt ongeveer -5,50 meter NAP. Het freatisch (ondiep) grondwater wordt geclassificeerd als grondwatertrap II en III. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand beneden de 0,40 meter onder maaiveld is gelegen. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt beneden 0,5 meter onder maaiveld, respectievelijk tussen 0,5 en 0,8 meter beneden maaiveld. Op basis van het genoemde oppervlaktewaterpeil en stijghoogte wordt geconcludeerd dat sprake is van een kwelsituatie. Gemiddeld over de polder bedraagt de kwelflux ongeveer 0,8 millimeter per dag. Het overgrote deel van het opkwellende water is zoet.

De polder is gelegen binnen de dijkkring 'Zuid-Holland' (nummer 14). Deze kent een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld eens in de 10.000 jaar voorkomt. Aan de noordzijde van de Ringvaart is ook een waterkering gelegen. Bij een eventuele doorbraak van de dijkkring langs de Hollandsche IJssel zal een groot deel van de polder onder water komen te staan. Ten noorden van de spoorlijn Rotterdam - Gouda wordt overwegend een overstromingsdiepte van 0,8 tot 2,0 meter verwacht. Voor het gebied tussen de spoorlijn en de Ringvaart wordt een overstromingsdiepte van 2,0 tot 5,0 meter verwacht.

Polder Esse, Gansdorp en Blaardorp

Het deel van het plangebied dat ten zuiden van de Ringvaart is gelegen, maakt onderdeel uit van deze polder die in totaal ruim 600 hectare groot is. Het maaiveld is hier gelegen op een gemiddelde hoogte van circa -1,8 meter NAP; ten opzichte van de gronden in de polder Prins Alexander is het maaiveld in deze polder dus ongeveer vier meter hoger gelegen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het peilgebied h001, waar een streefpeil wordt gehanteerd van -2,25 meter NAP. De drooglegging is langs de 's-Gravenweg minimaal, namelijk 0 tot 0,4 meter.

Ten behoeve van de doorspoeling van de watergangen en verbetering van de waterkwaliteit wordt via twee inlaten langs de Ringvaart - waarvan er één in het bestemmingsplangebied is gelegen - water in de polder ingelaten. De stroomrichting van het oppervlak is in zuidelijke richting. Via de aanwezige watergangen en stuwen wordt het water uiteindelijk via het gemaal Hitland op de Hollandsche IJssel uitgeslagen.

Voor de polder Esse, Gansdorp en Blaardorp geldt, dat overwegend grondwatertrap II voorkomt. Dit betekent, dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand minder dan 0,4 meter beneden maaiveld is gelegen. De gemiddeld laagste grondwaterstand varieert van 0,5 tot 0,8 meter beneden maaiveld. De polder wordt dan ook aangemerkt als infiltratiegebied.

Net als de polder Prins Alexander is ook de polder Esse, Gansdorp en Blaardorp binnen dijkkring 14 gelegen. Omdat het maaiveld in deze polder een stuk hoger is gelegen, bedraagt de verwachte overstromingsdiepte slechts 0,2 tot 0,5 meter.

Beschrijving toekomstige situatie watersysteem

Uit de structuurvisie Groene Zoom blijkt, dat de gronden direct ten zuiden van de spoorlijn Rotterdam - Gouda worden ingezet als waterbergingsgebied. Het gaat hierbij deels om de realisatie van de benodigde waterbergingsopgave van circa 9.500 m² die behoort bij een aantal bouwlocaties elders in Nieuwerkerk aan den IJssel (Kleine Vink en Essezoom Laag). Daarnaast kunnen hiermee ook de negatieve effecten worden gecompenseerd, die ontstaan door de extra verharding die dit bestemmingsplan toestaat. De waterbergingsopgave wordt zodanig ingevuld, dat ze gecombineerd kan worden met natuurontwikkeling, agrarisch gebruik en/of recreatief medegebruik.

Voor werkzaamheden (ophogingen, afgravingen, funderingen en bouwwerken) binnen de beschermingszone van de primaire waterkering is een vergunning op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard noodzakelijk. Daarnaast geldt een bebouwingsvrij profiel (kernzone van de waterkering) en geldt een gesloten seizoen voor werken in de keurzone van de primaire waterkering. Ten behoeve van het onderhoud van deze waterkering en de watergang, dient de beschermingszone vrijgehouden te worden van obstakels. Om dit te waarborgen is op de verbeelding een dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" opgenomen.

Voor eventuele nieuw op te richten bebouwing is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare 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. Daarnaast zullen de nieuw op te richten gebouwen worden voorzien van een aansluiting voor een (verbeterd) gemengd rioelstelsel. Mocht in de toekomst het huidige rioelstelsel worden vervangen door een dergelijk rioleringsstelsel, dan zijn de nieuw op te richten gebouwen hierop voorbereid.

4.2 Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai. 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.

Het ISMH heeft onderzocht, wat de huidige geluidbelasting in het plangebied is. Met betrekking tot het aspect 'wegverkeerslawaai' concludeert de milieudienst, dat de hoogste geluidbelasting optreedt in het gebied tussen de Rijksweg A20 en de Hoofdweg en direct langs de Schielandweg. De belasting is hier gelegen tussen 58 en 68 dB, met op de wegen zelfs pieken die boven de 68 dB zijn gelegen. Voor het merendeel van het plangebied geldt echter een belasting van maximaal 58 dB, waarbij de geluidsbelasting in het gebied tussen het Groenezoompad en de Ringvaart voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Binnen het plangebied is ook een zoneplichtige spoorweg gelegen, namelijk de spoorlijn Rotterdam - Gouda. Hiervoor geldt, dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB tot op circa 350 meter aan weerszijden van de spoorlijn wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB strekt zich uit tot op circa 80 meter.

Vanwege de verschillende geluidsbronnen, heeft het ISMH ook de gecumuleerde geluidsbelasting berekend. Hieruit blijkt, dat alleen in het zuidelijk deel van het plangebied de

milieukwaliteit redelijk is met uitzondering van de zone direct langs de spoorlijn en de Schielandweg. Hier geldt, net als voor het noordelijk deel van het plangebied, een matig tot slechte milieukwaliteit. Dit levert echter geen beperkingen op voor de nieuwe ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, omdat deze niet leiden tot de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Uitzondering hierop vormen de bouwmogelijkheden langs de 's-Gravenweg (al dan niet na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid), die voortvloeien uit het voor deze weg opgestelde Ruimtelijk toetsingskader.

Het ISMH heeft voor deze bouwmogelijkheden dan ook aparte akoestische berekeningen uitgevoerd. Hierbij is alleen aandacht geschonken aan het aspect 'wegverkeerslawaai' (Schielandweg), omdat de toetsingszone behorende bij de spoorlijn Rotterdam - Gouda niet over deze ontwikkelingsmogelijkheden is gelegen. De rekenresultaten zijn weergegeven in de vorm van contouren die in onderstaande afbeelding zijn weergegeven.



Afbeelding 5: Berekende geluidscontouren wegverkeer Schielandweg (N219).

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de 63 dB-contour (maximale ontheffingswaarde) op circa 50 meter van de Schielandweg is gelegen. Binnen deze contour is woningbouw alleen mogelijk met toepassing van bron- of ontvangermaatregelen, zoals een dove gevel. Op grond van een

goede ruimtelijke ordening is de bouw van geluidgevoelige objecten binnen deze zone niet wenselijk. Vandaar dat het bouwvlak op de percelen tussen de 's-Gravenweg en de Schielandweg zodanig zijn geprojecteerd, dat woningbouw binnen de 63 dB-contour niet mogelijk is.

Omdat de bouw mogelijkheden op grond van het Ruimtelijk toetsingskader 's-Gravenweg niet buiten de 48 dB-contour zijn gelegen, betekent dit dat een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Het ontwerp-besluit is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieruit blijkt wel, dat enkele voorwaarden aan de toekomstige woningen worden gekoppeld:

- verblijfsruimten dien zo veel mogelijk niet gesitueerd te worden aan de geluidsbelaste gevel;
- elke woning dient een geluidsluwe gevel te hebben;
- bij elke woning dient aan de geluidsluwe gevel een buitenruimte gelegen te zijn.

Zoals aangegeven maken leiden de overige ontwikkelingen in het plangebied niet tot de oprichting van nieuwe geluidgevoelige objecten. Wel leiden deze ontwikkelingen tot extra verkeersbewegingen, met als gevolg dat de geluidbelasting ter plaatse van de omringende woningen toeneemt. Deze toename is echter zodanig laag, dat deze voor het menselijk oor nauwelijks waarneembaar is.

Op basis van bovenstaande wordt gesteld, dat het aspect 'geluidhinder' de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter. Om inzicht te krijgen in de huidige luchtkwaliteit heeft het ISMH de concentraties NO₂ en PM₁₀ berekend langs de Rijksweg A20, de Hoofdweg en de Schielandweg. Dit zijn namelijk de drukste wegen in (de directe nabijheid) van het plangebied en daarmee bepalend voor de luchtkwaliteit in het plangebied.

Uit de luchtkwaliteitsberekeningen blijkt, dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ in zowel de huidige (2012) als toekomstige situatie (2022) in het gehele plangebied voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. Dit geldt ook voor de 24-uursgemiddelde PM₁₀-concentratie; deze wordt maximaal 18 keer per jaar overschreden, terwijl maximaal 35 keer is toegestaan. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het plangebied vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Het ISMH heeft tevens onderzocht of de voorgenomen ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt als niet in betekende mate kunnen worden aangemerkt. Hieronder worden de desbetreffende conclusies kort weergegeven.

Woningen 's-Gravenweg

De bouw mogelijkheden die op grond van het Ruimtelijk toetsingskader 's-Gravenweg mogelijk zijn, kan leiden tot extra woningen. De in de Regeling NIBM opgenomen grens van 1.500 woningen zal hierbij niet overschreden worden. Deze ontwikkelingsmogelijkheid wordt dan ook als niet in betekende mate aangemerkt en is op grond van de Wet luchtkwaliteit toelaatbaar.

Hoofdweg-Zuid 46

Uit de ruimtelijke onderbouwing die voor deze ontwikkeling is opgesteld², blijkt dat de gewenste uitbreiding van Pension Parkzicht leidt tot een toename van circa 105 motorvoertuigbewegingen per etmaal, waarbij het aandeel vrachtverkeer 10% bedraagt. Deze extra verkeersbewegingen zorgt voor een toename van NO₂ en PM₁₀ van 0,21 µg/m³ respectievelijk 0,04 µg/m³. Omdat beide toenames ruim onder de 1,2 µg/m³ zijn gelegen, draagt het project niet in betekende mate bij.

Overige ontwikkellocaties

Voor de overige ontwikkellocaties geldt, dat het hier om minimale uitbreidingen en/of veranderingen gaat. Deze zullen niet/nauwelijks leiden tot extra verkeersbewegingen. Het gehalte aan NO₂ en PM₁₀ in de lucht zal hierdoor mogelijk toenemen, echter is deze toename vele malen kleiner dan de toegestane 3%. Deze ontwikkelingen worden dan ook als niet in betekende mate aangemerkt en toelaatbaar op grond van de Wet luchtkwaliteit.

4.4 Externe veiligheid

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

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

² RBOI, Pensionstal Parkzicht ruimtelijke onderbouwing, februari 2012, projectnummer 160108.16519.00.

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

In (de directe nabijheid) van het plangebied zijn diverse risicobronnen gelegen. Hierbij kan gedacht worden aan transportroutes over (spoor)weg en door buis en aan stationaire bronnen, zoals een LPG-vulpunt. Zowel de plaatsgebonden risicocontouren als het groepsrisico vormen geen belemmering voor het conserverende deel van dit bestemmingsplan.

Naast deze risicobronnen speelt ook de aanwezige bovengrondse hoogspanningsleiding een rol. Het betreft hier een 380 kV-leiding van TenneT die met de bijbehorende zakelijke rechtstreek van 50 meter op de verbeelding als dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsleiding" is aangegeven. Door deze bestemming wordt voorkomen, dat binnen deze zone gebouwen worden opgericht. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan afwijken, echter dient dan overleg plaats te vinden met de leidingbeheerder.

Aangezien een aantal van de in dit plan opgenomen ontwikkelingslocaties leiden tot de oprichting van (beperkt) kwetsbare objecten, is door het ISMH onderzocht of de in de directe nabijheid hiervan gelegen risicobronnen leiden tot belemmeringen. Voor de ontwikkellocaties Hoofweg-Noord 49 en Bermweg 12 geldt, dat deze ontwikkelingen niet voorzien in een toename van het aantal verblijvende personen. Deze twee ontwikkellocaties worden dan ook niet verder beschouwd.

Hoofdweg-Zuid 46

In de nabijheid van deze ontwikkellocatie is een tweetal risicobronnen gelegen. Zo is op een afstand van circa 260 meter ten zuidwesten een hogedruk aardgastransportleiding gelegen met een diameter van 30 inch en een werkdruk van maximaal 66 bar. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze leiding bedraagt 0 meter, zodat deze geen belemmeringen oplevert. Het aandachtsgebied groepsrisico strekt zich uit tot 380 meter aan weerszijden van de leiding en is dus over het perceel Hoofdweg-Zuid 46 gelegen. Aangezien de toename van het aantal personen minimaal is (circa 10 tot 20) en de afstand tussen het perceel en de leiding, leidt deze toename niet tot een noemenswaardige stijging van het groepsrisico. Een nadere beschouwing naar deze bron is dan ook niet noodzakelijk.

De tweede bron betreft het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A20, dat op circa 440 meter noordelijk van de ontwikkellocatie is gelegen. In het Basisnet weg is vastgelegd, waar de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour maximaal kan komen te liggen. Het gaat hierbij om een afstand van 32 meter gemeten vanuit het midden van de weg. Deze contour is niet over de ontwikkellocatie gelegen en vormt dan ook geen belemmering. Uit het rapport van ISMH blijkt, dat de hoogte van het groepsrisico wordt bepaald door de aanwezige personen binnen de eerste 200 meter vanaf de weg. Aangezien deze ontwikkellocatie hier geen deel van uit maakt en het gaat om een beperkte toevoeging van het aantal personen, zal

het groepsrisico niet noemenswaardig stijgen. Daarnaast stelt de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, dat geen beperkingen gesteld hoeven te worden indien een ontwikkellocatie op meer dan 200 meter van de transportroute is gelegen. Een nadere beschouwing naar deze bron is dan ook niet noodzakelijk.

De laatste risicobron betreft het motorbrandstofverkooppunt gelegen aan de Rijksweg A20, waar ook LPG doorgezet wordt. Uit de rapportage van ISMH blijkt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze bron 110 meter bedraagt. Het aandachtsgebied groepsrisico strekt zich uit tot op 150 meter van het vulpunt. Deze contouren zijn niet over het perceel Hoofdweg-Noord 46 gelegen en vormen dan ook geen belemmering. Een nadere beschouwing naar deze bron is dan ook niet noodzakelijk.

Woningen 's-Gravenweg

Uit de rapportage van het ISMH blijkt, dat voor deze ontwikkelingsmogelijkheid twee risicobronnen van belang zijn. Als eerste betreft het de Schielandweg, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is op de weg zelf gelegen. De tweede risicobron is een hogedruk aardgasleiding met een diameter van 30 inch en een maximale werkdruk van 66 bar. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze leiding bedraagt 0 meter. Voor beide bronnen geldt, dat deze contour geen belemmeringen oplevert.

Doordat in de planregels is vastgelegd, dat binnen een bouwvlak maar één woning gebouwd mag worden, leidt deze ontwikkeling niet tot een toename van het aantal personen binnen het aandachtsgebied. Het groepsrisico neemt dus niet toe. Een nadere verantwoording is dan ook niet noodzakelijk geacht.

Naast deze bronnen speelt ook de spoorlijn Rotterdam - Gouda nog een kleine rol. Zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico is vanwege de afstand tot aan de 's-Gravenweg (meer dan 1.000 meter) niet belemmerend. Desondanks wordt geadviseerd om nieuwe bebouwing zodanig uit te voeren, dat bij het vrijkomen van een toxische gaswolk de mechanische ventilatie met één druk op de knop uitgezet kan worden.

's-Gravenweg 26a

Ook voor deze ontwikkellocaties zijn de Schielandweg en de gasleiding de belangrijkste risicobronnen, waarbij geldt dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour niet over de locatie is gelegen. Deze contouren leiden dan ook niet tot belemmeringen.

Het invloedsgebied van de aanwezige gasleiding bedraagt 380 meter; de kortste afstand tussen deze risicobron en de ontwikkellocatie bedraagt circa 360 meter. Dit betekent, dat een klein deel van het perceel 's-Gravenweg 26a binnen het aandachtsgebied is gelegen. Gezien het kleinschalige karakter, zal het aantal personen hierbinnen nauwelijks toenemen. Naar verwachting heeft dit ook nauwelijks invloed op het groepsrisico. Een nadere verantwoording naar deze bron is dan ook niet noodzakelijk.

Uit de vierde herziening van het huidige bestemmingsplan "Groene Zoom" wordt gesteld, dat het invloedsgebied van het groepsrisico behorende tot het transport van gevaarlijke stoffen over de Schielandweg is gelegen op 38 meter uit de rand van deze weg. Aangezien de afstand van het perceel 's-Graveweg 26a tot aan de Schielandweg circa 70 meter bedraagt, heeft deze ontwikkeling geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Een nadere verantwoording naar deze bron is dan ook niet noodzakelijk.

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 het plangebied zijn diverse inrichtingen gelegen, waaraan een hindercontour gekoppeld kan worden (zie onderstaande afbeelding). Het gaat hierbij om zowel agrarische bedrijven (glastuinbouw, paardenpension, melkveehouderij en boomkwekerij) als om niet-agarische bedrijven. Het gaat hierbij voornamelijk om autogerelateerde bedrijvigheid, zoals handel in (bedrijfs)auto's, reparatie-, transport- en leasebedrijven. Andere niet-agarische bedrijvigheid betreft onder andere een bedrijvenpark, hovenier, sporthal, gemaal, opslag- en/of aannemersbedrijf. Het betreft in alle gevallen bedrijvigheid tot en met categorie 3.2.



Afbeelding 6: Aanwezige bedrijven binnen het plangebied.

Aangezien een aantal van de in dit plan opgenomen ontwikkellocaties leiden tot de oprichting van gevoelige objecten of nieuwe inrichtingen, is door het ISMH en/of derden onderzocht of deze leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat of tot beperkingen voor bestaande bedrijven. Ontwikkellocatie 'Bermweg 12' wordt hieronder niet beschouwd, omdat het hier legalisering van een bestaande situatie betreft. Middels het milieuvergunningenspoor is al geregeld, dat deze inrichting geen hinder oplevert voor de in de nabijheid gelegen woningen.

Hoofdweg-Noord 49

De geplande loods wordt op een afstand van circa 120 meter van de meest nabijgelegen woning opgericht. Aangezien op grond van de VNG-uitgaven "Bedrijven en milieuzonering" aan

een hoveniersbedrijf een hindercontour van 50 meter wordt gekoppeld (SBI-code 016.3), wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning niet aangetast.

Hoofdweg-Zuid 46

Uit de onderbouwing van RBOI (zie voetnoot 2) blijkt, dat voor de deelaspecten 'geur' en 'stofhinder' een hinderafstand van 50 meter geldt. Aan deze afstandseis wordt voldaan; de dichtstbijzijnde woningen zijn op een grotere afstand gelegen. De uitbreiding van het aantal dieren leidt niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Daarnaast vindt in het kader van de milieuvergunningverlening een meer gedetailleerde toetsing plaats.

Woningen 's-Gravenweg

De randvoorwaarden uit het Ruimtelijk toetsingskader 's-Gravenweg - die een vertaling hebben gekregen in de bestemming 'Wonen - 2' - kunnen ertoe leiden, dat nieuwe gevoelige objecten dichterbij bedrijfsbestemmingen kunnen worden opgericht. Dit kan tot gevolg hebben, dat de vergunde rechten van deze bedrijven worden aangetast. Uit de rapportage van het ISMH blijkt, dat op grond van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" de bouwmogelijkheden uit het toetsingskader op de volgende percelen niet zonder meer mogelijk is:

- 's-Gravenweg 2a; dit perceel grenst aan een horeca-inrichting met een bijbehorende hindercontour van 10 meter;
- 's-Gravenweg 7a en 11: deze percelen liggen binnen de hindercontour van 25 meter behorende bij het boomkwekerijbedrijf aan 's-Gravenweg 9;
- 's-Gravenweg 20: dit perceel is gelegen binnen de hindercontour van 30 meter behorende bij de bedrijfsbestemming van 's-Gravenweg 18;
- 's-Gravenweg 34, 36 en 40: de hindercontour van 100 meter behorende bij het bedrijf op het perceel 's-Gravenweg 32 is (deels) over deze percelen gelegen.

Omdat voor deze percelen geldt, dat bouwmogelijkheden uit het Ruimtelijk toetsingskader mogelijk kunnen leiden tot aantasting van de vergunde milieurechten van omliggende bedrijven, is ervoor gekozen om op deze percelen niet van bestemming 'Wonen - 2' maar van 'Wonen - 1'. Dit betekent, dat de bestaande situatie is vastgelegd en er geen directe uitbreidingsmogelijkheden zijn.

Om op de genoemde percelen toch de bouwmogelijkheden uit het Ruimtelijk toetsingskader mogelijk te kunnen maken, is hierop een wijzigingsbevoegdheid van toepassing. Hiermee kunnen burgemeester en wethouders de bestemming 'Wonen - 1' wijzigen naar 'Wonen - 2'. Als voorwaarde is echter opgenomen, dat de omliggende bedrijvigheid niet in haar vergunde rechten wordt aangetast. Met andere woorden: bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient onderzoek uitgevoerd te worden naar de mogelijke belemmering van de wijziging op de omliggende bedrijven.

's-Gravenweg 26a

De aanwezige bedrijfsfuncties worden aangemerkt als 'aannemersbedrijven'. Op grond van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geldt een maximale hindercontour van 50 meter (SBI-code 41, 42, 43). Aangezien een werkplaats ontbreekt, komen de werkzaamheden van deze inrichting overeen met die van een categorie 2-bedrijf. De hindercontour bedraagt dan 30 meter. Deze afstand is gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'; de 's-Gravenweg kan door de aanwezigheid van diverse functies en de ligging nabij de N219 (Schielandweg) gekarakteriseerd worden als gemengd gebied. Dit betekent, dat de hindercontour met één

afstandsstap verkleind mag worden. Voor de bedrijfsactiviteiten op het perceel 's-Gravenweg 26a betekent dit een contour van 10 meter in plaats van 30. Aangezien de dichtstbijzijnde woning op een afstand van circa 20 meter is gelegen, wordt aan deze hindercontour voldaan. Deze ontwikkellocatie leidt dan ook niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat.

4.6

Bodem

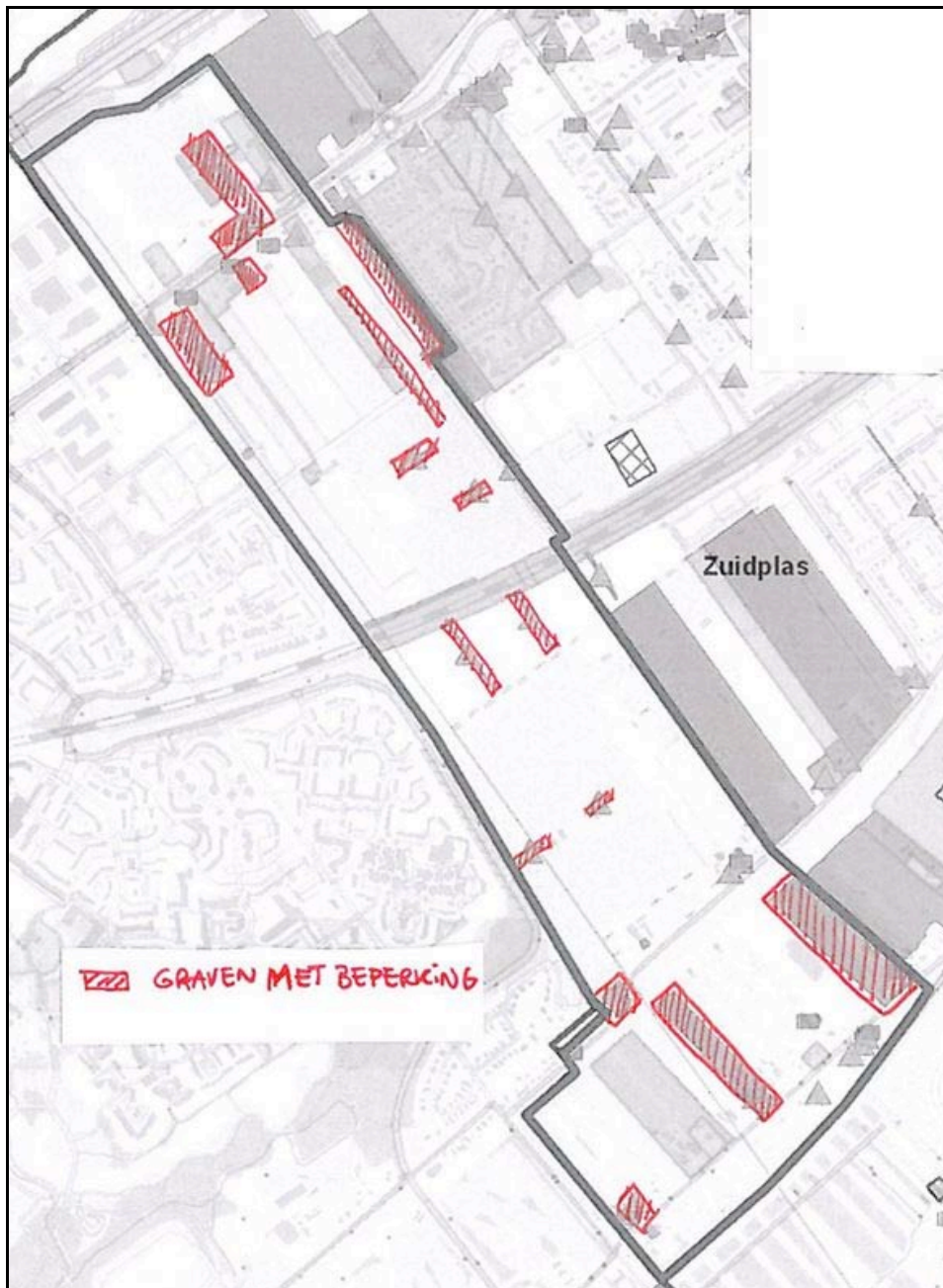
Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.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

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

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

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

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat binnen of overlappend met het plangebied op circa 54 locaties onderzoeken naar de bodem zijn uitgevoerd. Voor sommige locaties geldt een vermoeden van bodemverontreiniging en dient nog een historisch of nader bodemonderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek kan plaatsvinden bij een ruimtelijke ontwikkeling of in het kader van de vigerende milieuwetgeving (vergunning). Voor enkele locaties geldt dat deze voldoende zijn onderzocht dan wel voldoende zijn gesaneerd. Onderstaande afbeelding laat de locaties zien, waar de bodem mogelijk verontreinigd is dan wel dat ter plaatse verhoogde concentraties aan verontreinigende stoffen kunnen worden aangetroffen. Indien hier bodemversturende activiteiten plaatsvinden, dient mogelijk aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Aan de afvoer van grond afkomstig van deze locaties kunnen extra kosten verbonden zijn.



Afbeelding 7: Overzicht locaties waar beperkingen ten aanzien van grondafvoer worden verwacht.

Wanneer nader ingezoomd wordt op de ontwikkellocaties, dan blijkt dat alleen voor de percelen 's-Gravenweg 13 tot en met 21 (oneven) ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen minimaal een historisch bodemonderzoek plaats moet vinden. Ter plaatse van deze percelen hebben in het verleden namelijk verdachte activiteiten plaatsgevonden, zoals een brandstoffenhandel en/of een transportbedrijf. Voor alle overige ontwikkellocaties geldt, dat de bodem reeds gesaneerd is of dat de verdachte activiteiten/uitgevoerde onderzoeken geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een bodemonderzoek.

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

4.7 **Archeologie**

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

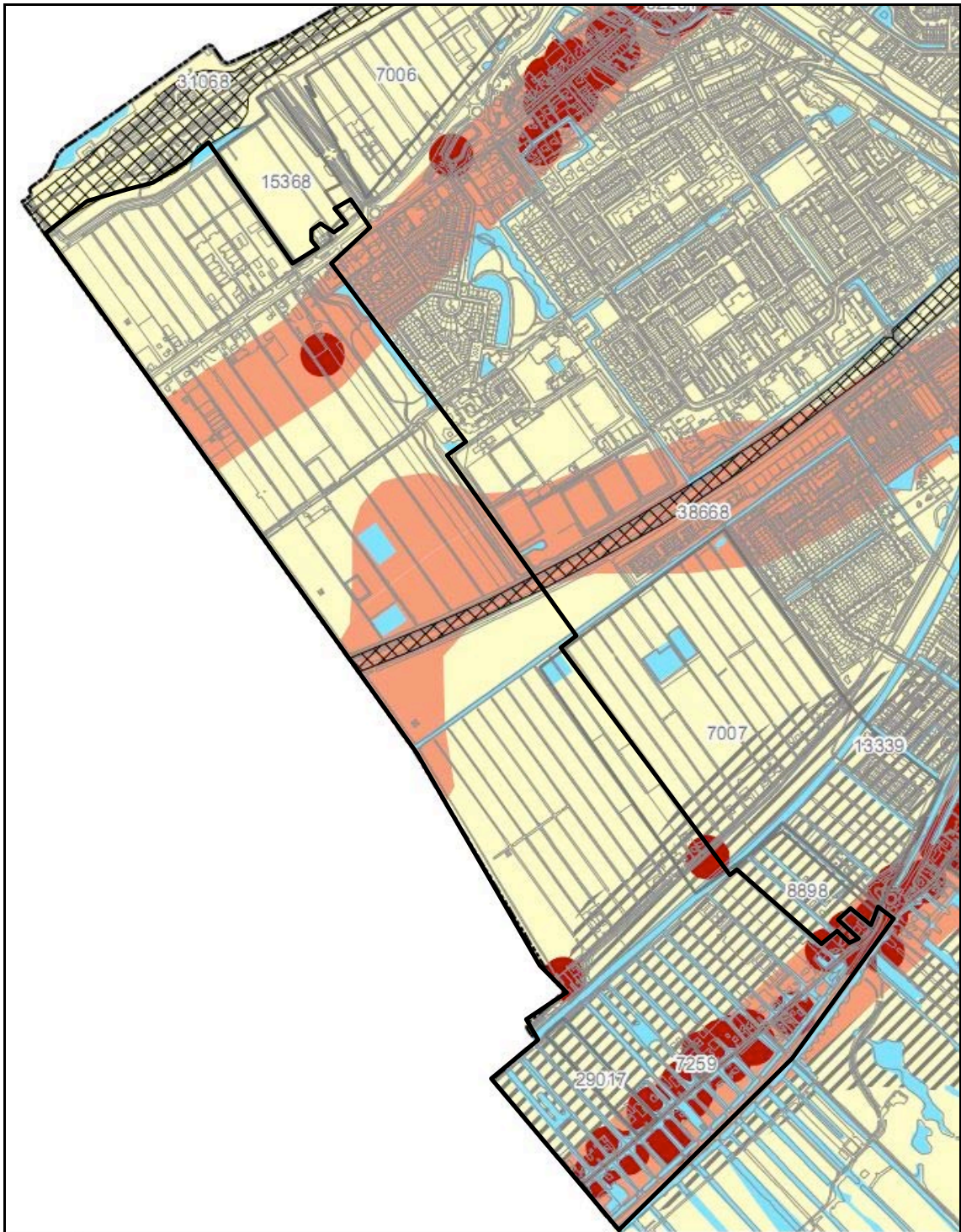
Het archeologiebeleid van de gemeente is vastgelegd in de beleidsnota "Archeologische inventarisatie, beleidsadvies en verwachtingskaart". Met deze nota heeft de gemeente een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente kan daarmee,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

Op basis van de landschappelijke ondergrond en de bekende archeologische waarden binnen de gemeentelijke grenzen, is een vlakdekkende verwachtingskaart opgesteld. Op hoofdlijnen worden binnen het bestemmingsplangebied drie verwachtingszones onderscheiden: lage verwachting, hoge verwachting en zeer hoge verwachting. Deze verwachtingswaarden geven op hoofdlijnen de verwachte dichtheid van archeologische waarden weer (trekkans). Afbeelding 8 betreft een uitsnede van deze verwachtingskaart ter plaatse van het plangebied.

Ter plaatse van de rood gekleurde vlekken is sprake van mogelijke historische elementen, zoals molens, bruggen, boerderijen en woningen. Voor deze gebieden geldt dan ook een zeer hoge archeologische verwachting. Eventuele bodemverstoringen moeten hier voorkomen worden. Indien toch bodemingrepen gaan plaatsvinden, geldt een onderzoeksplicht indien sprake is van een verstoring groter dan of gelijk aan 50 m² en vanaf 30 centimeter beneden maaiveld.

Het roze gearceerde deel van de archeologische verwachtingskaart geeft aan dat sprake is van een hoge verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op het voorkomen van een dieper gelegen oude rivierafzetting in het centrale deel van het plangebied, oude ontginningsassen langs de Hoofdweg en 's-Gravenweg en/of een diepgelegen zandopduiking in het zuidelijk deel. Ook voor deze gronden geldt dat eventuele bodemverstoringen voorkomen moeten worden. Indien dit niet mogelijk blijkt, geldt een onderzoeksplicht mits sprake is van een verstoring groter dan of gelijk aan 100 m² en een verstoringsdiepte vanaf 30 centimeter beneden maaiveld.

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



Afbeelding 8: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (plangebied omkaderd).

Juridische doorwerking in dit bestemmingsplan

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

4.8 *Ecologie*

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

Gebiedsbescherming

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

Het bestemmingsplangebied ligt niet in de nabijheid van een Natura2000-gebied of Natuurmonument. Het dichtstbijzijnde gebied betreft "Boezems Kinderdijk" (Natura2000-gebied) op een afstand van circa 4 kilometer ten noorden. Vanwege de afstanden en het conserverende karakter van dit bestemmingsplan zijn negatieve effecten op dit gebied uitgesloten. Het uitvoeren van een nader onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is dus niet noodzakelijk.

Binnen het plangebied is wel de ecologische verbindingzone 'Zevenhuizerplas - Groene Zoom' gelegen. Deze maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en heeft dan ook een adequate bestemming met bijbehorend beschermingsregime gekregen. Hierdoor is het behoud, het herstel en ontwikkeling van de aanwezige actuele en potentiële natuurwaarden planologisch-juridisch gewaarborgd. Andere delen van de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur zijn op gepaste afstand gelegen.

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 de rapportage van het ISMH blijkt, dat in (directe nabijheid van) het plangebied verschillende beschermde soorten voorkomen. Het gaat hierbij om de soortgroepen vaatplanten, vogels, zoogdieren, amfibieën, vissen en ongewervelden. Beschermde soorten uit de soortgroepen vlinders en reptielen worden op basis van verspreidingsgegevens niet verwacht.

Uit de bij dit bestemmingsplan gevoegde ruimtelijke onderbouwingen blijkt, dat de aanwezige ontwikkellocaties geen invloed hebben op de aanwezige beschermde soorten. Ter plaatse van deze gebieden zijn geen beschermde dier- en plantsensoorten aanwezig (Hoofdweg-Noord 49) of leidt het voornemen niet tot aantasting van de aanwezige gronden/bouwwerken (Hoofdweg-Zuid 46, Bermweg 12, 's-Gravenweg 26a). Nader ecologisch onderzoek is voor deze locaties dan ook niet noodzakelijk.

Uitzondering hierop vormt de ontwikkelingen die op grond van het Ruimtelijk toetsingskader mogelijk zijn. Het ISMH stelt, dat op dit moment alleen niet duidelijk is óf en wanneer van deze ruimere bouw mogelijkheden gebruik gemaakt gaat worden. Het is dan ook niet met zekerheid te stellen of negatieve effecten op de instandhouding van de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten optreden. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen moet dan ook door de initiatiefnemer aangetoond worden, dat geen negatieve effecten optreden met betrekking tot ecologie. Mocht dit wel het geval zijn, dan dienen deze gemitigeerd dan wel gecompenseerd te worden.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

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.

5.1 *De opzet van de planregels*

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

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRIP2008). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit gediend.

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

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

5.1.1 *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.

5.1.2 Bestemmingsregels

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

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

<u>Enkelbestemmingen</u>		<u>Dubbelbestemmingen</u>	
Artikel 3	Agrarisch	Artikel 16	Leiding - Gas
Artikel 4	Bedrijf	Artikel 17	Leiding - Hoogspanningsverbinding
Artikel 5	Bedrijf - Nutsbedrijf	Artikel 18	Waarde - Archeologie - 1
Artikel 6	Cultuur en ontspanning	Artikel 19	Waarde - Archeologie - 2
Artikel 7	Groen	Artikel 20	Waarde - Archeologie - 3
Artikel 8	Maatschappelijk	Artikel 21	Waarde - Cultuurhistorie
Artikel 9	Sport	Artikel 22	Waarde - Ecologie
Artikel 10	Verkeer	Artikel 23	Waterstaat - Waterbergingsgebied
Artikel 11	Verkeer - Railverkeer	Artikel 24	Waterstaat - Waterkering
Artikel 12	Verkeer - Verblijfsgebied		
Artikel 13	Water		
Artikel 14	Wonen - 1		
Artikel 15	Wonen - 2		

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Artikel 3: Agrarisch

De bestemming Agrarisch is gelegd op de huidige agrarische percelen, waarbij gekeken is naar zowel de feitelijke als de planologische situatie. De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn met name bestemd voor bestaande agrarische bedrijven, weidegronden en agrarisch natuur- en landschapsbeheer. Intensieve veehouderijen worden niet mogelijk gemaakt. Verder maakt deze bestemming bedrijfswoningen en glastuinbouw mogelijk, de laatste uitsluitend ter plaatse van de daarvoor op de verbeelding aangegeven (functie-) aanduidingen. Ook worden een paardenpension, een tuincentrum en een boomkwekerij via een aanduiding vastgelegd. Bijbehorende functies zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, erven en terreinen en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn eveneens in de doeleindenomschrijving opgenomen.

Voor het bouwen van gebouwen zijn enkele algemene regels opgenomen. Zo dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en mag per agrarisch bedrijf niet meer dan één bedrijfswoning worden gerealiseerd. Voor bepaalde situaties is met een aanduidingsregeling bepaald dat geen agrarische bedrijfswoningen zijn toegestaan. De bouw- en goothoogte van gebouwen zijn in de bouwregels opgenomen, terwijl voor bedrijfswoningen tevens een inhoudsmaat is bepaald. Ten slotte bevatten de bouwregels diverse bepalingen omtrent bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals silo's en terreinafscheidingen.

In de bestemming Agrarisch is een zogenaamde nadere eisen regeling opgenomen om te (kunnen) afdwingen dat nieuwe bebouwing conform een gewenste bebouwings- en verkavelingskarakteristiek wordt gerealiseerd. Hiermee worden de aanwezige cultuurhistorische waarden gediend. De te stellen eisen mogen enkel betrekking hebben op de situering van nieuw op te richten bebouwing en de nokrichting van kappen.

Met de in de bestemming opgenomen afwijkingsregeling kan van diverse bouwregels worden afgeweken. Een belangrijke afwijking ziet op het toestaan van extra bouwruimte ten behoeve van mantelzorg. Verder is het mogelijk gemaakt om meer bebouwing toe te staan ten behoeve van, onder andere, een doelmatige bedrijfsvoering. In de afwijkingsregels zijn enkele criteria opgenomen waaraan voldaan moet zijn voordat deze bevoegdheid toegepast kan worden.

Om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen worden bewoond ten behoeve van mantelzorg, bevat de bestemmingsregeling een afwijkingsbevoegdheid. In deze regel zijn diverse voorwaarden opgenomen, bijvoorbeeld dat aangetoond moet worden dat de mantelzorg van tijdelijke aard is.

Tenslotte is in de bestemming Agrarisch voorzien in een zogenaamd aanlegvergunningstelsel. Bepaalde werken en werkzaamheden zijn pas toegestaan als het college van burgemeester en wethouders daarvoor een vergunning heeft verleend.

Artikel 4: Bedrijf

De in het plangebied voorkomende bedrijfslocaties zijn van een bestemming Bedrijf voorzien. Met een aanduidingsregeling is bepaald welke milieucategorieën maximaal toelaatbaar zijn. Voorts worden de bestaande bedrijfswoningen eveneens door middel van een aanduiding vastgelegd en is ook het verkooppunt van motorbrandstoffen aan de 's- Gravenweg als zodanig aangeduid. Naast deze bedrijven maakt deze bestemming tevens de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen en erven en terreinen mogelijk. Risicovolle inrichtingen en geluidszoneplichtige inrichtingen zijn expliciet uitgesloten.

Het bouwen van gebouwen is toegestaan binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. In deze bouwvlakken is met een aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' dan wel 'maximale bouwhoogte' voorzien in een maximale goot, respectievelijk bouwhoogte. Het aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen. Ten aanzien van bedrijfswoningen bevatten de bouwregels bepaalde maten, zoals voor de inhoud en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Voor de bijbehorende bouwwerken zijn onder andere maximale bouw- en goothoogten opgenomen.

Gelijk zoals in de bestemming Agrarisch bevat de bestemming Bedrijf een nadere eisen regeling. Door middel van een afwijkingsprocedure kunnen burgemeester en wethouders van enkele maten afwijken, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 5: Bedrijf - Nutsbedrijf

De bestemming Bedrijf - Nutsbedrijf is uitsluitend gelegd op de gronden waar het gemaal "Mr. P.D. Kleij" gesitueerd is. Het gemaal kan als een voorziening van openbaar nut, waarin deze bestemming voorziet, aangemerkt worden. Verder zijn de betreffende gronden tevens

bestemd voor de bijbehorende voorzieningen, zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en kunstwerken.

De bouwregels staan enkel gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut toe. Verder worden bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals erf- en terreinafscheidingen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd en mogen niet hoger zijn dan de bouwhoogte die op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 6: Cultuur en ontspanning

Alleen de kinderboerderij die gesitueerd is langs het Groenezoompad en ontsloten wordt op de Fransezoom valt onder de bestemming Cultuur en ontspanning. Naast een kinderboerderij zijn deze gronden mede bestemd voor bijbehorende wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en -toestellen, tuinen, erven en voorzieningen van openbaar nut.

Hoofdgebouwen mogen alleen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij de gronden voor maximaal 10% bebouwd mogen worden. De bouwhoogte mag hierbij niet meer bedragen dan 5 meter. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt opgemerkt dat erfafscheidingen niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn indien deze voor de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Daarachter is een bouwhoogte van 2 meter toegestaan. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 7: Groen

Binnen de bestemming Groen zijn groenvoorzieningen, bermen, beplanting, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen- en toestellen, extensieve dagrecreatie, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van openbaar nut mogelijk. Enkel voor deze laatste functie is het toegestaan om gebouwen op te richten. Het oppervlak mag hierbij niet meer bedragen dan 20 m² per gebouw. De bouwhoogte is op een maximum van 3 meter gesteld. Op gronden met de bestemming Groen mogen verder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij geldt dat deze niet meer dan 6 meter hoog mogen zijn. Uitzondering hierop vormen lichtmasten; deze mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

Artikel 8: Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is opgenomen voor de zorgboerderij aan de 's-Gravenweg. Binnen deze bestemming zijn woonzorgappartementen evenals de daarbij behorende voorzieningen inzake zorg en welzijn, paden en wegen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ook is het mogelijk om op deze gronden voorzieningen van openbaar nut te realiseren.

In de bouwregels staat dat hoofdgebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak moeten worden gebouwd. De maximale bouw- en/of goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven hoogten bedragen. Binnen het gehele bestemmingsvlak mogen in de hoofdgebouwen in totaal niet meer dan 24 wooneenheden gerealiseerd worden. Bijbehorende bouwwerken mogen buiten het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, al zijn deze qua oppervlak wel beperkt (gezamenlijk tot 60 m²). De goot- en bouwhoogte van deze bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 5 meter.

Artikel 9: Sport

De bestemming Sport is opgenomen voor het voormalige racketcentrum 's Gravenhout aan de 's- Gravenweg. Uitgegaan is van de thans (nog) geldende bestemmingsregeling. Zodoende zijn de gronden bestemd voor een sportcentrum voor zaal- en buitensporten en één bedrijfswoning ter plaatse van de daarvoor opgenomen aanduiding. Bijbehorende voorzieningen, zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn eveneens mogelijk gemaakt.

Gebouwen dienen binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd te worden. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogte via een aanduiding op de verbeelding vastgelegd. Gelijk zoals in de bestemmingen Agrarisch en Bedrijf is de bedrijfswoning aan een maximum inhoud gekoppeld en bevatten de bouwregels enkele bepalingen omtrent bijbehorende bouwwerken. Erf- en terreinafscheidingen mogen niet meer dan 2 meter hoog zijn, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn, waarvan de hoogte niet meer dan één meter mag bedragen. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kennen een maximale hoogte van 3 meter.

Ten slotte bevat ook de bestemming Sport een nadere eisen regeling. Deze is identiek aan de regeling zoals opgenomen in de bestemmingen Agrarisch en Bedrijf.

Artikel 10: Verkeer

De bestemming Verkeer is opgenomen voor de N219 (Schielandweg), waar de ontsluitingsfunctie voor het gemotoriseerd verkeer belangrijker is dan de verblijfsfunctie. De bestemming maakt naast verkeersvoorzieningen, zoals wegen, ook voet- en fietspaden mogelijk. Tevens zijn parkeervoorzieningen binnen deze bestemming mogelijk, evenals voorzieningen van openbaar nut die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied. In deze bestemming zijn beperkte bouwmogelijkheden opgenomen. Het is alleen toegestaan gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut op te richten. Per gebouw mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 20 m². De bouwhoogte is op een maximum van 3 meter gesteld. Op gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen verder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voor lichtmasten en infrastructurele voorzieningen (bewegwijzering e.d.) geldt een maximum hoogte van 10 meter. Voor alle andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt de maximale bouwhoogte 3 meter.

Artikel 11: Verkeer - Railverkeer

De bestemming Verkeer - Railverkeer is opgenomen voor het deel van de spoorlijn Rotterdam - Gouda, dat in het bestemmingsplangebied is gelegen. De bestemming maakt naast spoorwegen, ook groenvoorzieningen en voet- en fietspaden mogelijk. Tevens zijn geluidwerende voorzieningen binnen deze bestemming mogelijk, evenals voorzieningen van openbaar nut die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied. In deze bestemming zijn beperkte bouwmogelijkheden opgenomen. Het is alleen toegestaan gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut op te richten. Per gebouw mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 20 m². De bouwhoogte is op een maximum van 3 meter gesteld. Op gronden met de bestemming Verkeer - Railverkeer mogen verder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voor infrastructurele voorzieningen geldt een maximum hoogte van 10 meter. Voor alle andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt de maximale bouwhoogte 6 meter.

Artikel 12: Verkeer - Verblijfsgebied

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

Artikel 13: Water

De bestemming Water is van toepassing op alle in het plangebied aanwezige waterlopen, waaronder de Ringvaart. Deze gronden zijn dan ook onder andere bestemd voor water(lopen), de aan- en afvoer van oppervlaktewater met bijbehorende voorzieningen, oeververbindingen en groenvoorzieningen. Ter plaatse van de functieaanduiding 'Woonschepenligplaats' is geregeld, dat hier één woonboot gelegen mag zijn. Deze moet voldoen aan de volgende maten (lxbxh): 20x5x4 meter. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Hierbij kan gedacht worden aan keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen en gemalen.

Artikel 14: Wonen - 1

De woningen in het plangebied, met uitzondering van de meeste woningen aan de 's-Gravenweg, kennen een bestemming Wonen - 1. Binnen de bestemming Wonen -1 is het toegestaan om een aan huis verbonden beroep uit te oefenen. Ook bij de woning behorende functies zoals opritten en paden, parkeervoorzieningen, erven, terreinen en tuinen zijn in de bestemmingsregeling opgenomen.

In de bouwregels wordt uitgegaan van het principe dat hoofdgebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Per bouwvlak is één woning toegestaan, tot een maximale inhoud van 750 m³. De maximale goot- en/of bouwhoogte zijn in de regels aangegeven (4 respectievelijk 8 meter) en dienen in acht te worden genomen. Voor bijbehorende bouwwerken, welke zijn toegestaan buiten het bouwvlak (in het erfdeel), is voor zowel vrijstaande bijbehorende bouwwerken als voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken een eigen bouwhoogte opgenomen. Voor de aangebouwde bijbehorende bouwwerken is qua maatvoering aansluiting gezocht bij de regeling van het vergunningsvrij bouwen, terwijl vrijstaande bijbehorende bouwwerken gebonden zijn aan een maximum goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 5 meter. Het oppervlak van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m² bedragen, al is in de regels bepaald dat meer oppervlak mag worden bebouwd indien het bouwperceel meer dan 500 m² bedraagt. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn eveneens aan een maximale bouwhoogte gekoppeld, afhankelijk van het soort bouwwerk evenals de situering (voor of achter de voorgevellijn).

Door middel van een afwijkingsregel kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken wordt vergroot. Deze bevoegdheid is opgenomen

ten behoeve van mantelzorg en is aan een aantal voorwaarden gebonden. Zo mag geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvinden en is per woning maximaal één afwijking toegestaan.

De in de bestemming Wonen - 1 opgenomen bevoegdheid om van de gebruiksregels af te wijken is eveneens opgenomen ten behoeve van mantelzorg. Daarnaast worden regels gegeven voor het uitoefenen van een bedrijf of beroep aan huis. Zo moet de woning er als woning uit blijven zien, mag de activiteit niet groter zijn dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak en is detailhandel in principe niet toegestaan.

Artikel 15: Wonen - 2

De meeste woningen en woonpercelen aan de 's- Gravenweg zijn voorzien van een bestemming Wonen - 2. Binnen de bestemming Wonen -2 is het toegestaan om een aan huis verbonden beroep uit te oefenen. Ter plaatse van de aanduiding 'museum' is een museum toegestaan; het betreft hier De Oudheidskamer. Bij de woning behorende functies zoals opritten en paden, parkeervoorzieningen, erven, speeltoestellen, terreinen en tuinen zijn eveneens in de bestemmingsregeling opgenomen.

In de bouwregels wordt uitgegaan van het principe dat hoofdgebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het bouwvlak mag voor niet meer dan 30% worden bebouwd. Voor de bouwmogelijkheden is een onderscheid in het voor- en achterkavel is aangebracht. Zo mag het totale bouwvolume niet meer dan 2.000 m³ bedragen, doch mag op het achterkavel in principe wat meer volume gerealiseerd worden (1.200 m³ i.p.v. 1.000 m³). Ook voor de gevelbreedte (gevelfront) kennen de bouwregels een onderscheid tussen het voor- en achterkavel. De maximale goot- en/of bouwhoogte zijn in de regels aangegeven (6 respectievelijk 10 meter) en dienen in acht te worden genomen. Ten slotte bevatten de bouwregels voor gebouwen enkele bepalingen omtrent afstanden tot perceelsgrenzen en onderlinge afstanden tussen gebouwen.

Voor bijbehorende bouwwerken, welke zijn toegestaan buiten het bouwvlak (in het erfdeel), is voor zowel vrijstaande bijbehorende bouwwerken als voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken een eigen bouwhoogte opgenomen. Voor de aangebouwde bijbehorende bouwwerken is aansluiting gezocht bij de regeling van het vergunningsvrij bouwen, terwijl vrijstaande bijbehorende bouwwerken gebonden zijn aan een maximum goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 5 meter. Het oppervlak van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m² bedragen, doch in de regels is ook bepaald dat meer oppervlak mag worden bebouwd indien het bouwperceel meer dan 500 m² bedraagt. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn eveneens aan een maximale bouwhoogte gekoppeld, afhankelijk van het soort bouwwerk evenals de situering (voor of achter de voorgevellijn).

Door middel van een afwijkingsregel kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken wordt vergroot. Deze bevoegdheid is opgenomen ten behoeve van mantelzorg en is aan een aantal voorwaarden gebonden. Zo mag geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvinden en is per woning maximaal één afwijking toegestaan.

De in de bestemming Wonen - 2 opgenomen bevoegdheid om van de gebruiksregels af te wijken is eveneens opgenomen ten behoeve van mantelzorg. Daarnaast worden regels gegeven voor het uitoefenen van een bedrijf of beroep aan huis. Zo moet de woning er als

woning uit blijven zien, mag de activiteit niet groter zijn dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak en is detailhandel in principe niet toegestaan.

Artikel 16: Leiding - Gas

De ligging van aanwezige gasleiding is op de verbeelding aangegeven met de figuur "hartlijn leiding - gas". Daaromheen is met de dubbelbestemming Leiding - Gas de zakelijke rechtstrook behorende bij deze leiding vastgelegd. Binnen deze bestemming mag een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 30 inch en een druk van ten hoogste 66 bar aanwezig zijn. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van deze bestemming, dan wel na toestemming van burgemeester en wethouders, mits het belang van de leiding door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Daartoe dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 17: Leiding - Hoogspanningsverbinding

De bestaande, bovengrondse hoogspanningsverbinding aan de westkant van het plangebied is op de verbeelding aangegeven door middel van de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding. De zakelijke rechtstrook maakt hiervan onderdeel uit. Binnen deze bestemming mag een bovengrondse hoogspanningsverbinding aanwezig zijn. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van deze bestemming, waaronder masten tot een hoogte van maximaal 55 meter. Andere gebouwen die op grond van andere bestemmingen gebouwd kunnen worden, zijn enkel toelaatbaar nadat burgemeester en wethouders hiervoor een omgevingsvergunning hebben verleend en daarbij de belangen van de hoogspanningsverbinding betrokken zijn.

Artikel 18, 19 en 20: Waarde - Archeologie - 1, Archeologie -2 en Archeologie - 3

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld voordat 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.

Omdat de kans op het treffen van archeologische waarden niet overal even groot is, gelden ook verschillende grenswaarden vanaf welk moment een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstorende activiteiten. Zo is de bestemming Waarde - Archeologie - 1 van toepassing op de gronden met een hoge archeologische verwachten. Hier geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 50 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 30 centimeter. De gronden die zijn aangewezen als Waarde - Archeologie -2 hebben een middelhoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is hier noodzakelijk, indien het bodemverstorende activiteiten betreffen met een oppervlak van 100 m² of meer en die dieper reiken dan 30 centimeter. De bestemming Waarde - Archeologie - 3 is gekoppeld aan de gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek is hier noodzakelijk bij bodemingrepen met een oppervlak van meer dan 0,5 hectare en die tevens dieper reiken dan 30 centimeter.

Artikel 21: Waarde - Ecologie

De dubbelbestemming Waarde - Ecologie is opgenomen ten behoeve van de ecologische verbindingzone aan de westkant van het plangebied. Deze dubbelbestemming is gericht op de

instandhouding en bescherming van de wezenlijke waarden en kenmerken van de Ecologische verbindingzone. Bouwmogelijkheden die op grond van onderliggende bestemmingen van toepassing zijn, worden beperkt. Hetzelfde geldt voor werken en werkzaamheden die niet als bouwwerkzaamheden zijn aan te merken. Hiervoor is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, zodat voor de uitvoering hiervan een omgevingsvergunning verleend moet worden.

Artikel 22: Waterstaat - Waterbergingsgebied

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied is enkel van toepassing op de gronden direct ten zuiden van de spoorlijn Rotterdam - Gouda. Met deze dubbelbestemming wordt de opvang van water, indien daartoe aanleiding bestaat, zeker gesteld. Daarvoor zijn beperkingen gesteld aan bebouwing die op grond van de onderliggende bestemming mogelijk zou zijn. Een afwijking hiervan is mogelijk via een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning.

Artikel 23: Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering is bedoeld ter bescherming van de primaire waterkering langs de Ringvaart. De bestemming maakt dat alvorens omgevingsvergunningen kunnen worden verleend, afwijking verleend moet worden door burgemeester en wethouders onder voorwaarden dat de waterstaatsbelangen niet worden geschaad en schriftelijk advies moet zijn ingewonnen bij de beheerder van de waterloop en waterkering.

5.1.3

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 24 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 opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 25 Algemene bouwregels

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

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn eveneens in artikel 19 opgenomen.

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 28 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. Voor een viertal locaties aan de 's Gravenweg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Wonen – 1, te wijzigen in Wonen – 2.

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.

5.2 **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:

- Provincie Zuid-Holland;
- VROM-Inspectie;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- gemeente Capelle aan den IJssel;
- gemeente Gouda;
- gemeente Rotterdam;
- TenneT;
- Gasunie.

Binnen de gestelde termijn zijn geen reacties ontvangen van de VROM-Inspectie, Gasunie en de gemeenten Gouda en Rotterdam. Gesteld wordt, dat deze vooroverlegpartners dan ook kunnen instemmen met dit bestemmingsplan en geen van hun belangen hierdoor in het geding komen. De overige aangeschreven vooroverlegpartners hebben één of meerdere opmerkingen op het plan gemaakt. Deze reacties zijn hieronder samengevat, waarbij ook het standpunt van de gemeente is weergegeven.

1. Provincie Zuid-Holland

Verzocht wordt om een beschouwing te geven met betrekking tot het thema 'externe veiligheid'. In deze beschouwing dient rekening gehouden te worden met de in (de directe nabijheid van) het plangebied aanwezige risicobronnen. Mogelijk is een advies van de veiligheidsregio over de mogelijkheden voor hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid nodig.

Standpunt van de gemeente

Door het ISMH is ten behoeve van dit bestemmingsplan een milieuraapportage opgesteld. Hierin is ook aandacht besteed aan het thema 'externe veiligheid' en daarmee de in (de directe omgeving van) het plangebied van belang zijnde risicobronnen. In paragraaf 4.4 van dit bestemmingsplan zijn de conclusies van het onderzoek opgenomen. Hieruit blijkt, dat de aanwezige bronnen niet leiden tot belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Een nader advies van de veiligheidsregio is niet noodzakelijk.

2. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

2.1 De waterkering langs de primaire watergang, parallel aan de Bermweg is niet correct ingetekend. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen conform de bij de reactie bijgevoegde afbeelding, zodat deze wordt beschermd en vrijgehouden van obstakels.

Gemeentelijk standpunt

De verbeelding is hierop aangepast.

2.2 Verzocht wordt in de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" als primaire bestemming aan te merken.

Gemeentelijk standpunt

Aangezien het hier een dubbelbestemming betreft, kan deze niet als primaire bestemming worden aangemerkt. Wel is geregeld dat deze bestemming prevaleert boven de van toepassing zijnde enkelbestemmingen. Hiermee worden ongewenste ontwikkelingen voorkomen en wordt de waterkering beschermd.

2.4 In artikel 24.3 dient omgevingsvergunning vervangen te worden door watervergunning.

Gemeentelijk standpunt

Deze constatering is niet juist. De bevoegdheid voor het afgeven van een Watervergunning ligt bij het Hoogheemraadschap zelf. De hier bedoelde omgevingsvergunning betreft een bevoegdheid van burgemeester en wethouders, hetgeen onverlet laat dat een Watervergunning eveneens noodzakelijk kan zijn.

3. Gemeente Capelle aan den IJssel

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft per brief een aantal concrete tekstvoorstellen en aanvullingen op de planregels gestuurd.

Gemeentelijk standpunt

Daar waar van toepassing zijn deze concrete tekstvoorstellen en aanvulling toegepast.

4. TenneT

4.1 TenneT geeft aan dat in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de aanwezige hoogspanningsleiding. Desondanks verzoekt TenneT om de regels aan te vullen conform de in de brief opgenomen voorstellen.

Gemeentelijk standpunt

Artikel 17 is aangepast conform de door TenneT aangegeven tekstvoorstellen.

4.2 Voor onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan bovengrondse hoogspanningsleidingen is het noodzakelijk, dat rondom de mast en de traversen voldoende vrije werkruimte is. TenneT verzoekt dan ook bij verdere en/of een gewijzigde uitwerking van het gebied rekening te houden met een vrije werkruimte rondom de masten van minimaal 50 bij 50 meter.

Gemeentelijk standpunt

Aan weerszijden van de verbinding is een obstakelvrije zone van 50 meter opgenomen.

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 artikel 6.12 lid 2 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. Het bestemmingsplan betreft een beheersplan, waarbij in hoofdzaak wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Dit heeft geen financiële consequenties. Zodoende hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld en is aannemelijk dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De financiële haalbaarheid van mogelijke ontwikkelingen op grond van wijzigingen of afwijkingen van het bestemmingsplan dienen afzonderlijk te worden aangetoond.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	59
Artikel 1 – Begrippen.....	59
Artikel 2 – Wijze van meten	67
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	69
Artikel 3 – Agrarisch	69
Artikel 4 – Bedrijf	74
Artikel 5 – Bedrijf - Nutsbedrijf	78
Artikel 6 – Cultuur en ontspanning	79
Artikel 7 – Groen	81
Artikel 8 – Maatschappelijk.....	82
Artikel 9 – Sport	84
Artikel 10 – Verkeer	86
Artikel 11 – Verkeer - Railverkeer	87
Artikel 12 – Verkeer – Verblijfsgebied	88
Artikel 13 – Water	89
Artikel 14 – Wonen - 1	90
Artikel 15 – Wonen - 2	93
Artikel 16 – Leiding - Gas.....	97
Artikel 17 – Leiding – Hoogspanningsverbinding	99
Artikel 18 – Waarde – Archeologie - 1	101
Artikel 19 – Waarde – Archeologie - 2	103
Artikel 20 – Waarde – Archeologie - 3	105
Artikel 21 – Waarde – Ecologie	107
Artikel 22 – Waterstaat – Waterbergingsgebied	109
Artikel 23 – Waterstaat – Waterkering	110
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	113
Artikel 24 – Antidubbelregel.....	113
Artikel 25 – Algemene bouwregels	113
Artikel 26 – Algemene gebruiksregels.....	114
Artikel 27 – Algemene afwijkingsregels	115
Artikel 28 – Algemene wijzigingsregels.....	116
Artikel 29 – Overige regels	116
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	117
Artikel 30 – Overgangsrecht.....	117
Artikel 31 – Slotregel.....	118

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Groene Zoom” van de gemeente Zuidplas.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpGroeneZoom-Oh01 met de bijbehorende regels.

Verbeelding:

de plankaart van het bestemmingsplan “Groene Zoom” bestaande uit de verbeeldingen met nummer NL.IMRO.1892.BpGroeneZoom-Oh01.

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

Aan huis verbonden bedrijf:

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

Aan huis verbonden beroep:

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

Achterkavel:

het gedeelte van het bouwperceel dat is gelegen binnen de zone van 50 tot 100 meter vanaf de naar de weg toegekeerde perceelsgrens.

Agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, waarbij de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond.

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.

Agrarisch medegebruik:

een agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming, waarbinnen dit agrarische gebruik is toegestaan.

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 waarden:

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

Bebouwing:

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

Bebouwingspercentage:

indien het percentage een bestemmingsvlak betreft:

- de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak;

indien het percentage een bouwperceel betreft:

- een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

Het bebouwingspercentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak of het bouwperceel, waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd.

Bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten.

Bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of bij een terrein, slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is.

Bestaand:

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk:

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

Bijzondere woonvoorzieningen:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden.

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.

Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitzondering van onderbouw (kelder) en zolder.

Bouwperceel:

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

Bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

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

Buitenrijbaan (paardenbak):

een door middel van een afscheiding van een perceel afgezonderd stuk grond kennelijk ingericht en bedoeld voor het africhten en/of trainen van paarden, het uitoefenen van de paardensport dan wel het vrij laten loslopen van paarden, meestal als uitloop van een stal.

Cultuurhistorische waarden:

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

Cultuurhistorisch deskundige:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van cultuurhistorische waarden.

Dagrecreatie:

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Detailhandel:

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

Dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek dat al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen.

Ecoloog:

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

Ecologische verbindingszone:

samenhangend stelsel van (te ontwikkelen) landschapselementen die als verbindingsweg fungeren tussen verschillende leefgebieden van planten en/of dieren.

Erf:

de grond deeluitmakende van een bouwperceel behorende bij een hoofdgebouw.

Erker:

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

Extensieve dagrecreatie:

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

Gebouw:

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

Geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge artikel 40 van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

Glastuinbouwbedrijf:

een niet- grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend gericht is op het telen van gewassen in kassen, welke ter plaatse (overwegend) permanent aanwezig zijn.

Hoofdgebouw:

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

Kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°; onder kap wordt tevens verstaan de kapvorm zoals omschreven op blz. 24 en 25 van het als bijlage bij deze regels behorende randvoorwaardendocument "ruimtelijk toetsingskader 's- Gravenweg".

Kantoor:

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

Kassen:

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, schaduw- en gaaskassen daaronder begrepen, uitgezonderd boog- en tunnelkassen.

Kunstwerken:

bouwwerken ten behoeve van weg- en/of waterbouw.

Landschapsdeskundige:

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

Landschapswaarden:

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

Maatschappelijke dienstverlening:

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

Mantelzorg:

het bieden van zorg aan een persoon die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband en commercieel verband.

Natuurwaarden:

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

Overkapping:

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

Paardenpension:

een bedrijf waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van derden. Hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland en het verzorgen van de paarden.

Peil:

- voor hoofdgebouwen: het bouwkundig peil dat maximaal 0,1 m¹ boven of onder de wegkruin van de voorliggende weg ligt;
- voor bouwwerken op gronden met de bestemming 'Verkeer - Railverkeer', met uitzondering van viaducten en duikers: de hoogte van de spoorstaaf;
- voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

Recreatie:

alle vormen van dagrecreatie en verblijfsrecreatie.

Recreatief medegebruik:

vormen van recreatie (zoals wandelen en fietsen) waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, doch in hoofdzaak kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn.

Risicovolle inrichting:

inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

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.

Staat van bedrijfsactiviteiten:

de Staat van bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

Stoeterij:

een bedrijf dat (nagenoeg) volledig is gericht op het fokken, verzorgen en/of trainen van paarden met uitzondering van het houden van een manege.

Tuincentrum:

een bedrijf gericht op de teelt en/of verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden.

Verblijfsrecreatie:

vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf.

Vloerpeil:

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

Voorkavel:

het gedeelte van het bouwperceel dat is gelegen binnen 50 meter vanaf de naar de weg toegekeerde perceelsgrens.

Voorgevel:

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

Voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die 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.

Woning:

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

Woonschip:

elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning of recreatieverblijf.

Woonzorgappartement:

een vorm van begeleid wonen voor mensen met een beperking waar intensieve zorgverlening mogelijk is.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande agrarische bedrijven, met uitzondering van een intensieve veehouderij;
- b. weidegrond;
- c. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- d. agrarisch waterbeheer;
- e. 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;
 3. de natuurwaarden in de vorm van waardevolle graslanden, sloot- en oevervegetaties, weidevogelgebieden en plas-drassituaties;
- f. bedrijfswoningen;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' voor glastuinbouw;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenpension' voor een paardenpension;
- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' voor opslag ten behoeve van het onder h benoemde paardenpension;
- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' een boomkwekerij;
- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' een tuincentrum;

met daarbij behorend(e):

- l. wegen en paden;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. voorzieningen van openbaar nut;
- o. groenvoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Op of in de tot 'Agrarisch' aangewezen gronden gelden de volgende algemene bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van één agrarisch bedrijf toegestaan;
- c. per agrarisch bedrijf is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan, tenzij reeds meer dan één bedrijfswoning aanwezig is. In dat geval zijn per agrarisch bedrijf maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan; de bestaande situatie dient als uitgangspunt;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'geen bedrijfswoning' (-bw) is geen bedrijfswoning toegestaan.

3.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. de goothoogte van gebouwen, met uitzondering van kassen, mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- b. de goothoogte van kassen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- d. de hoogte van hooibergen, krachtvoer-, kunstmest- en ruwvoedersilo's mag niet meer dan 12 meter bedragen.
- e. in afwijking van het bepaalde onder 3.2.1 onder a, zijn ter plaatse van de aanduiding 'opslag' twee containers toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke hoogte niet meer dan 2,2 meter mag bedragen;
 2. de gezamenlijke lengte niet meer dan 6 meter mag bedragen;
 3. de gezamenlijke breedte niet meer dan 2,4 meter mag bedragen.

3.2.3 Voor het bouwen van een bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken gelden bovendien de volgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- b. van een bedrijfswoning mag de naar de weg toegekeerde gevel enkel op dan wel tegen de bouwperceelsgrens, gelegen (parallel) aan de straatzijde, gebouwd worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- d. de maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen, in geval van een doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw. In alle andere gevallen mag de maximale bouwhoogte niet meer dan de maximale goothoogte bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende vrijstaande bouwwerken mag niet meer dan 3 respectievelijk 5 meter bedragen.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van silo's mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- c. de hoogte van vlaggenmasten en lichtmasten ten behoeve van paardenbakken, mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Ter uitvoering en met inachtneming van het bepaalde in 3.2 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels – mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad – nadere eisen te stellen, ten einde een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap te verzekeren. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:

- a. de situering van nieuw op te richten bebouwing;
- b. de nokrichting van de kappen van gebouwen.

3.4 Afwijking van de bouwregels

3.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder c, voor het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. het college tevens afwijkt van de gebruiksregels, zoals bedoeld in 3.5.1;
- b. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- c. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- d. per woning niet meer dan één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend;
- e. de niet zelfstandige woonruimte niet meer dan 50 m² bedraagt en wordt gefaciliteerd middels een pre-fab-woonunit.

3.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder a en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, met dien verstande dat:

- a. een doelmatige bedrijfsvoering een overschrijding van de maatvoering noodzakelijk maakt; deze noodzaak is in ieder geval aanwezig, wanneer overschrijding van het bouwvlak noodzakelijk is om aan milieuregels of regelgeving met betrekking tot dierenwelzijn te kunnen voldoen;
- b. het bouwvlak niet verder mag worden overschreden dan vanwege milieuregels of dierenwelzijn noodzakelijk is; indien overschrijding om andere redenen mogelijk wordt gemaakt, mag het bouwvlak aan één zijde met niet meer dan 500 m² worden overschreden;
- c. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- d. het leefmilieu van nabij gelegen woningen niet onevenredig wordt aangetast;
- e. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid ter toetsing wordt voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a en c van deze regel wordt voldaan.

3.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 3.2.2 onder a en toestaan dat de goothoogte voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6 meter;

- b. het bepaalde in 3.2.2 onder onder b en toestaan dat de goothoogte voor kassen wordt vergroot tot niet meer dan 8 meter;
- c. het bepaalde in 3.2.2 onder onder c en toestaan dat de bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter.

3.4.4 De in 3.4.3 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke situering;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de parkeergelegenheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Afwijking van de gebruiksregels

3.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 27 onder g, teneinde bewoning in vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

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

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

3.6.1 Het is verboden op of in de gronden, vallend buiten het bouwvlak, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het scheuren of frezen van grasland ten behoeve van andere gewassen dan gras- en voedergewassen voor gebruik op het bedrijf waar deze voedergewassen worden geteeld;
- b. het bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, tenzij het kavelpaden betreft ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering;
- d. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- e. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- f. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen, voor zover gelegen in de lengterichting van de kavels (dus geen dwarssloten).

3.6.2 Het verbod als bedoeld in 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

3.6.3 De in 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- 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 landschapsdeskundige.

3.7 Specifieke gebruiksregels

3.7.1 Naast het bepaalde in 3.1 onder h is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenpension' op het perceel Hoofdweg Zuid 46 tevens een stoeterij toegestaan.

Artikel 4 – Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijven behorende tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijven behorende tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijven behorende tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG' een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder LPG;
- 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;
 3. de natuurwaarden in de vorm van waardevolle graslanden, sloot- en oevervegetaties, weidevogelgebieden en plas-drassituaties;

met daarbij behorend(e):

- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. voorzieningen van openbaar nut;
- i. infrastructurele voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. tuinen, erven en terreinen;

met dien verstande dat:

- m. geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- n. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan.

4.2 Bouwregels

- 4.2.1 Op of in de tot 'Bedrijven' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de in 4.1 onder a en c genoemde bedrijven;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen, reclame- en lichtmasten.

4.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het bebouwingspercentage niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen.

4.2.3 Voor het bouwen van een bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken gelden bovendien de volgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- b. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- e. de maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen, in geval van een doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw. In alle andere gevallen mag de maximale bouwhoogte niet meer dan de maximale goothoogte bedragen;
- f. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 respectievelijk 5 meter bedragen.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van vlaggenmasten, reclamezuilen en lichtmasten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Ter uitvoering en met inachtneming van het bepaalde in 4.2 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels – mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad – nadere eisen te stellen, ten einde een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap te verzekeren. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:

- a. de situering van nieuw op te richten bebouwing;

- b. de nokrichting van de kappen van gebouwen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

- 4.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder a en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, met dien verstande dat:
- a. een doelmatige bedrijfsvoering een overschrijding van de maatvoering noodzakelijk maakt; deze noodzaak is in ieder geval aanwezig, wanneer overschrijding van het bouwvlak noodzakelijk is om aan milieuregels te kunnen voldoen;
 - b. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 25 m² bedraagt.
- 4.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:
- a. het bepaalde in 4.2.2 onder c en d en toestaan dat de goot- en bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
 - b. het bepaalde in 4.2.4 onder c en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter.
- 4.4.3 De in 4.4.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het stedenbouwkundig beeld;
 - b. de landschappelijke situering;
 - c. de woonsituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de parkeergelegenheid;
 - f. de milieusituatie;
 - g. de groenstructuur;
 - h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

- 4.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 onder a en bedrijven toestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten niet zijn vermeld dan wel op het betreffende bouwperceel of gedeelte van het betreffende bouwperceel niet als toelaatbaar zijn aangeduid, mits deze bedrijven wat betreft milieuhinder kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die op het betreffende bouwperceel wel als toelaatbaar zijn aangeduid.
- 4.5.2 De in 4.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het stedenbouwkundig beeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;

- d. de parkeergelegenheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 – Bedrijf - Nutsbedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Bedrijf - Nutsbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen van openbaar nut;

met daarbij behorend(e):

- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 op of in de tot 'Bedrijf – Nutsbedrijf' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in 5.1 onder a genoemde functies;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen.

5.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 6 – Cultuur en ontspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kinderboerderij;

met daarbij behorend(e):

- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. voorzieningen van openbaar nut;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. speelvoorzieningen en toestellen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage niet meer dan het aangegeven percentage bedragen.

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

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

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Ter uitvoering en met inachtneming van het bepaalde in 6.2 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels – mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad – nadere eisen te stellen, ten einde een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap te verzekeren. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:

- a. de situering van nieuw op te richten bebouwing;
- b. de nokrichting van de kappen van gebouwen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 6.2.1 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

6.4.2 De in 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de bescherming van de groenstructuur;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 – Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. voet- en fietspaden;
- d. extensieve dagrecreatie;

met daarbij behorend(e):

- e. speelvoorzieningen en -toestellen;
- f. voorzieningen van openbaar nut, zoals ondergrondse (huisvuil)containers;
- g. kunstwerken;
- h. objecten van beeldende kunst;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 8 – Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonzorgappartementen;

met daarbij behorend(e):

- b. voorzieningen inzake zorg en welzijn;
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. voorzieningen van openbaar nut;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. kunstwerken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- d. het aantal wooneenheden mag niet meer dan 4 bedragen, bestaande uit maximaal 24 woonzorgappartementen;
- e. het bebouwd oppervlak per wooneenheid mag niet meer dan 300 m² bedragen.

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 respectievelijk 5 meter bedragen.

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

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

8.3 Nadere eisen

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

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

Artikel 9 – Sport

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een sportcentrum voor zaal- en buitensporten;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning;

met de daarbij behorend(e):

- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. voorzieningen van openbaar nut;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Op of in de tot 'Sport' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in 9.1 onder a en b genoemde functies;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

9.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' mag de goothoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen.

9.2.3 Voor het bouwen van een bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken gelden bovendien de volgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- b. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 meter bedragen;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m² bedragen;

- e. de maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen, in geval van een doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw. In alle andere gevallen mag de maximale bouwhoogte niet meer bedragen dan de maximale goothoogte;
- f. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 respectievelijk 5 meter bedragen.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Ter uitvoering en met inachtneming van het bepaalde in 9.2 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels – mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad – nadere eisen te stellen, ten einde een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap te verzekeren. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:

- a. de situering van nieuw op te richten bebouwing;
- b. de nokrichting van de kappen van gebouwen.

Artikel 10 – Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met (hoofdzakelijk) een verkeersfunctie;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;

met daarbij behorend(e):

- e. voorzieningen van openbaar nut, zoals ondergrondse (huisvuil)containers;
- f. kunstwerken en infrastructurele voorzieningen;
- g. objecten van beeldende kunst;
- h. water en waterhuishoudkundige partijen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

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

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

10.3 Nadere eisen

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

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

Artikel 11 – Verkeer - Railverkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden (al dan niet ondergronds);

met daarbij behorende:

- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. voorzieningen van openbaar nut;
- f. kunstwerken en infrastructurele voorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

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

- b. de bouwhoogte van infrastructurele voorzieningen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 12 – Verkeer – Verblijfsgebied

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- e. voorzieningen van openbaar nut, zoals ondergrondse (huisvuil)containers;
- f. kleinschalige speelvoorzieningen en –toestellen;
- g. objecten van beeldende kunst;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. kunstwerken en infrastructurele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

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

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

12.3 Nadere eisen

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

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

Artikel 13 – Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterlopen en waterberging;
- c. de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' tevens voor één woonschepenligplaats;

met daarbij behorend(e):

- e. oeververbindingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. voorzieningen van openbaar nut;
- h. kunstwerken;
- i. vlonders en steigers.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Op de in 13.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterstaatkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen en dergelijke.

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

- a. de bouwhoogte van kunstwerken en infrastructurele voorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' gelden de volgende voorwaarden:

- a. het is toegestaan om één woonschip aan te leggen;
- b. de lengte van een woonschip mag niet meer bedragen dan 20 meter;
- c. de breedte van een woonschip mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de hoogte van een woonschip mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. het is toegestaan maximaal één pleziervaartuig per woonschip, voor zover behorende tot het woonschip, bij het woonschip af te meren en te hebben;

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

- a. ligplaatsen voor woonschepen, woonarken of een caisson dat tot woonschip of woonark kan worden omgebouwd, met uitzondering van het bepaalde in 13.3.1;

Artikel 14 – Wonen - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Wonen - 1” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;

met daarbij behorend(e):

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. speeltoestellen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. kunstwerken.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Op of in de tot ‘Wonen’ bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

14.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is niet meer dan één woning toegestaan;
- c. de maximale goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- d. de maximale bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 8 meter bedragen, uitgaande van één bouwlaag met een kap;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- f. van een woning mag de naar de weg toegekeerde gevel enkel op dan wel tegen de bouwperceelsgrens, gelegen (parallel) aan de straatzijde, gebouwd worden.
- g. splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een woning is niet toegestaan. Hier geldt de bestaande situatie als uitgangspunt.

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

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gronden mogen voor maximaal 50% worden bebouwd tot een maximum van 50 m² per bouwperceel. Voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² mag het oppervlakte van 50 m² vermeerderd worden met 10% van het oppervlak dat het bouwperceel groter is dan 500 m², tot een maximum van 120 m²;

- c. de afstand tot de voorgevellijn mag niet minder dan 1 meter bedragen;
- d. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de eerste volledige bouwlaag vermeerderd met 0,25 meter, tot een maximum van 4 meter;
- e. de bouwhoogte aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter, in geval van een doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw. In alle andere gevallen is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale goothoogte;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- h. in afwijking van het in dit lid bepaalde onder a tot en met g, mogen bijbehorende legale bouwwerken die bestaan op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of herbouwd, met dien verstande dat zij niet mogen worden vergroot of verplaatst ten opzichte van het oorspronkelijke bouwwerk.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van pergola's mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de hoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 meter bedragen.

14.3 Nadere eisen

Ter uitvoering en met inachtneming van het bepaalde in 14.2 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels – mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad – nadere eisen te stellen, ten einde een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap te verzekeren. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:

- a. de situering van nieuw op te richten bebouwing;
- b. de nokrichting van de kappen van gebouwen.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.3 onder b, voor het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. het college tevens afwijkt van de gebruiksregels, zoals bedoeld in 14.5.2;
- b. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- c. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- d. per woning maximaal één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend;

- e. de niet zelfstandige woonruimte niet meer dan 50 m² bedraagt en wordt gefaciliteerd middels een pre-fab-woonunit.

14.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.2 onder c en d, voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte, teneinde een dakopbouw te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de toegelaten bouwhoogte met niet meer dan 0,8 meter mag worden overschreden;
- b. de dakopbouw niet breder mag zijn dan 80% van de breedte van het dakvlak.

14.5 Afwijking gebruiksregels

14.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.1 onder a, teneinde de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijven in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken, met dien verstande dat:

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

14.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 27 onder g, teneinde bewoning in vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

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

Artikel 15 – Wonen - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Wonen - 2” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘museum’, een museum;

met daarbij behorend(e):

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. speeltoestellen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. kunstwerken.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Op of in de tot ‘Wonen’ bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

15.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is niet meer dan één woning toegestaan;
- c. het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag voor niet meer dan 30% bebouwd worden;
- d. de maximale goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- e. de maximale bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen, uitgaande van één of twee bouwlagen met een kap;
- f. het maximum bouwvolume mag niet meer bedragen dan (de volgende formule):
oppervlakte bouwperceel X 30% X 2,8 meter X 2,5, tot een maximum van 2.000 m³. Daarbij geldt dat het maximum bouwvolume per perceel niet meer mag bedragen dan 1.000 m³ respectievelijk 1.200 m³;

- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de bouwperceelsgrens aan de zijde van de 's- Gravenweg mag niet minder bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat de afstand tot de as van de weg niet minder dan 15 meter mag bedragen;
- h. de totale gevelbreedte van bebouwing op het voorkavel mag niet meer dan 16 meter bedragen, met uitzondering van het perceel ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'gevelbreedte', waar de maximale breedte 21,5 meter mag bedragen;
- i. op het achterkavel mag de gevelbreedte per gebouw niet meer dan 16 meter bedragen;
- j. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- k. de zijdelingse afstand tussen gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder dan 6 meter bedragen;
- l. splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een woning is niet toegestaan. Hier geldt de bestaande situatie als uitgangspunt;
- m. woningen mogen uitsluitend met een kap worden afgedekt.

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

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de minimale afstand tot de voorgevellijn mag niet minder dan 1 meter bedragen;
- c. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de eerste volledige bouwlaag vermeerderd met 0,25 meter, met een maximum van 4 meter;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter, in geval van een doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw. In alle andere gevallen is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale goothoogte;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- g. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen.
- h. in afwijking van het in dit lid bepaalde onder a tot en met g, mogen bijbehorende legale bouwwerken die bestaan op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of herbouwd, met dien verstande dat zij niet mogen worden vergroot of verplaatst ten opzichte van het oorspronkelijke bouwwerk.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van pergola's mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de hoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 meter bedragen.

15.3 Nadere eisen

Ter uitvoering en met inachtneming van het bepaalde in 15.2 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels – mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad – nadere eisen te stellen, ten einde een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap te verzekeren. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:

- a. de situering van nieuw op te richten bebouwing;
- b. de nokrichting van de kappen van gebouwen.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.2 onder c, voor het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. het college tevens afwijkt van de gebruiksregels, zoals bedoeld in 15.5.2;
- b. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- c. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- d. per woning maximaal één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend;
- e. de niet zelfstandige woonruimte niet meer dan 50 m² bedraagt en wordt gefaciliteerd middels een pre-fab-woonunit.

15.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.2 onder d en e, voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte, teneinde een dakopbouw te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de toegelaten bouwhoogte met niet meer dan 0,8 meter mag worden overschreden;
- b. de dakopbouw niet breder mag zijn dan 80% van de breedte van het dakvlak.

15.5 Afwijking gebruiksregels

15.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.1 onder a, teneinde de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijven in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken, met dien verstande dat:

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

15.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 27 onder g, teneinde bewoning in vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

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

Artikel 16 – Leiding - Gas

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 30 inch en een druk van ten hoogste 66 bar.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Gas' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

16.2.2 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.

16.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen, de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in dit artikel, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

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

16.4.1 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.

- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- g. het permanent opslaan van goederen.

16.4.2 Het verbod als bedoeld in 16.4.1 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 16.3 van dit artikel.

16.4.3 De in 16.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in 16.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 17 – Leiding – Hoogspanningsverbinding

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het bovengrondse transport van elektrische energie door een hoogspanningsleiding;

met de daarbij behorend(e):

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

17.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'.

17.2.2 Op of in deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

- a. de bouwhoogte van hoogspanningsmasten mag niet meer dan 55 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.1 en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen.

17.3.2 De in 17.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de hoogspanningsverbinding;
- b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
- c. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. een gebruik dat geen rekening houdt met de goede werking van de hoogspanningsverbinding en de risico's die ermee verbonden zijn;
- b. het hebben van beplantingen die door hun hoogte de goede werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding in gevaar kunnen brengen.

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

17.5.1 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 - Hoogspanningsverbinding' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het aanleggen van watergangen en –partijen;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau;
- e. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- f. het plaatsen van gebouwen, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair.

17.5.2 Het verbod als bedoeld in 17.5.1 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.

17.5.3 De in 17.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent het bepaalde in sub a en de eventueel aan de vergunning te stellen voorwaarden.

Artikel 18 – Waarde – Archeologie - 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

18.2 Bouwregels

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

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

18.3 Afwijking van de bouwregels

18.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.1 van dit artikel en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

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

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

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

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

18.4.2 Het verbod als bedoeld in 18.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 50 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 18.2.1;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

18.4.3 De in 18.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- 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.

Artikel 19 – Waarde – Archeologie - 2

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

19.2 Bouwregels

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

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

19.3 Afwijking van de bouwregels

19.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.1 van dit artikel en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

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

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

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

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

19.4.2 Het verbod als bedoeld in 19.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 19.2.1;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

19.4.3 De in 19.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- 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.

Artikel 20 – Waarde – Archeologie - 3

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

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

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 0,5 ha.;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

20.3 Afwijking van de bouwregels

20.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2.1 van dit artikel en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

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

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

20.4.1 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 - 3' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

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

20.4.2 Het verbod als bedoeld in 20.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 0,5 ha;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 20.2.1;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

20.4.3 De in 20.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- 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.

Artikel 21 – Waarde – Ecologie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de wezenlijke waarden en kenmerken van de Ecologische verbindingzone.

21.2 Bouwregels

Op en onder de tot 'Waarde -Ecologie' bestemde gronden mag niet gebouwd worden.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. daardoor de waarden, zoals bepaald in 21.1 niet worden geschaad;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ecooloog.

21.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 21.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik dat leidt tot een onomkeerbare aantasting van de kernkwaliteit van de Ecologische verbindingzone.

21.5 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

21.5.1 Het is verboden op of in de gronden, met de bestemming 'Waarde – Ecologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven, dempen of verbreden van waterlopen;
- b. het vellen van bomen of opruimen van houtwallen;
- c. het bebossen en beplanten van gronden;
- d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- e. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
- g. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
- h. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

21.5.2 Het verbod als bedoeld in 21.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

21.5.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 21.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. daardoor de waarden, zoals bepaald in 21.1 niet worden geschaad;
- b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een ecooloog.

Artikel 22 – Waterstaat – Waterbergingsgebied

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de opvang van water;

met de daarbij behorend(e):

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.2 Bouwregels

22.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'.

22.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2.2 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterbergingsbelangen;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterberging.

Artikel 23 – Waterstaat – Waterkering

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

23.2 Bouwregels

23.2.1 Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals bedoeld in 23.1, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

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

23.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

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

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

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

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

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

23.4.2 Het verbod als bedoeld in 23.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

23.4.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 23.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 24 – 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 25 – Algemene bouwregels

25.1 Algemene bouwregels

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

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

25.2 Toegestane overschrijding

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

25.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

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

Artikel 26 – Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 27 – Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

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

Artikel 28 – Algemene wijzigingsregels

28.1 Wijzigingsbevoegdheid

28.1.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten aanzien van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van 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;
- b. de lijst van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlagen van de regels te wijzigen, ten behoeve van het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van bedrijven, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten ten aanzien van de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven.

28.2 Wijzigingsbevoegdheid ‘wro-zone’

28.2.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen de gebiedsaanduiding ‘Wro-zone – wijzigingsgebied’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen – 2’, met dien verstande dat:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal de omvang van het betreffende wijzigingsgebied;
- b. vanuit milieuhygiënisch oogpunt sprake moet zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat;
- c. de te realiseren ontwikkeling past binnen het als bijlage bij deze regels behorende randvoorwaardendocument “ruimtelijk toetsingskader ‘s- Gravenweg”;
- d. voldaan wordt aan de normen met betrekking tot de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Artikel 29 – Overige regels

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 30 – Overgangsrecht

30.1 Overgangsrecht bouwwerken

30.1.1 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.

30.1.2 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%.

30.1.3 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.

30.2 Overgangsrecht gebruik

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

30.2.2 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.

30.2.3 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.

30.2.4 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 31 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Groene Zoom”, gemeente Zuidplas.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING (APART BIJGEVOEGD)



VERKLARING

Plangebied

—●— Plangrens

Enkelbestemmingen

A	Agrarisch
B	Bedrijf
B-NB	Bedrijf - Nutsbedrijf
CO	Cultuur en ontspanning
G	Groen
M	Maatschappelijk
S	Sport
V	Verkeer
V-RV	Verkeer - Railverkeer
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied
WA	Water
W-1	Wonen - 1
W-2	Wonen - 2

Dubbelbestemmingen

L-G	Leiding - Gas
L-HV	Leiding - Hoogspanningsverbinding
WA-A1	Waarde - Archeologie - 1
WA-A2	Waarde - Archeologie - 2
WA-A3	Waarde - Archeologie - 3
WA-E	Waarde - Ecologie
WS-WR	Waterstaat - Waterbergingsgebied
WS-WK	Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken

□ Bouwvlak

Bouwaanduidingen

▨ Specifieke bouwaanduiding - gevelbreedte

Maatvoeringen

3	Maximale bouwhoogte (m)
4,5	Maximale goot- en bouwhoogte (m)
50%	Maximum bebouwingspercentage (%)

Functieaanduidingen

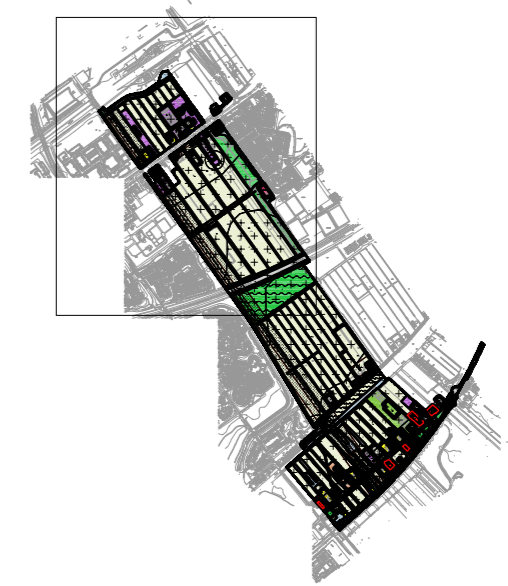
(B2)	Bedrijf tot en met categorie..
(Bw)	Bedrijfswoning
(Bw)	Bedrijfswoning uitgesloten
(Bm)	Bomenteelt
(gt)	Glastuinbouw
(mu)	Museum
(op)	Opslag
(sa-pap)	Specifieke vorm van agrarisch - paardenpension
(tc)	Tuincentrum
(vm)	Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
(wb)	Woonschepenligplaats

Figuren

—●— Hartlijn leiding - gas
 —●— Hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding

Gebiedsaanduidingen

▨ Wro-zone - wijzigingsgebied



project: Groene Zoom
 gemeente: Zuidplas
 bladnummer: 1 van 2

Tabel: Bestemmingsplan (onherroepelijk)
 opdrachtgever: Gemeente Zuidplas

datum: 16 oktober 2013
 schaal: 1 : 2.500

Identificatienummer: NLI.MRO.1892.BpGroeneZoom-Oh01

BODG
 ruimtelijk advies

Postbus 6083
 3002 AB Rotterdam
 email: info@bodg.nl
 tel: 06-48384580





VERKLARING

Plangebied

—●— Plangrens

Enkelbestemmingen

A	Agrarisch
B	Bedrijf
B-NB	Bedrijf - Nutsbedrijf
CO	Cultuur en ontspanning
G	Groen
M	Maatschappelijk
S	Sport
V	Verkeer
V-RV	Verkeer - Railverkeer
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied
WA	Water
W-1	Wonen - 1
W-2	Wonen - 2

Dubbelbestemmingen

L-G	Leiding - Gas
L-HV	Leiding - Hoogspanningsverbinding
WA-A1	Waarde - Archeologie - 1
WA-A2	Waarde - Archeologie - 2
WA-A3	Waarde - Archeologie - 3
WA-E	Waarde - Ecologie
WS-WR	Waterstaat - Waterbergingsgebied
WS-WK	Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken

□ Bouwvlak

Bouwaanduidingen

▨ Specifieke bouwaanduiding - gevelbreedte

Maatvoeringen

3	Maximale bouwhoogte (m)
4,5	Maximale goot- en bouwhoogte (m)
50%	Maximum bebouwingspercentage (%)

Functieaanduidingen

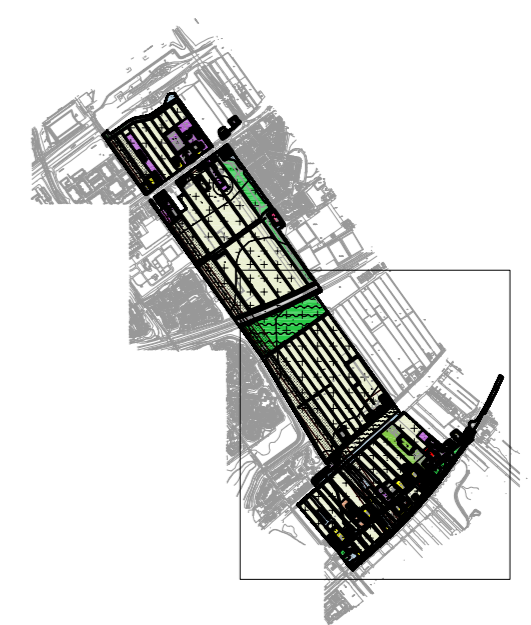
(Bw2)	Bedrijf tot en met categorie..
(Bw)	Bedrijfswoning
(Bw-)	Bedrijfswoning uitgesloten
(Bm)	Bomenteelt
(gt)	Glastuinbouw
(mu)	Museum
(op)	Opslag
(sa-pap)	Specifieke vorm van agrarisch - paardenpension
(tc)	Tuincentrum
(vm)	Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
(w)	Woonschepenligplaats

Figuren

—●—	Hartlijn leiding - gas
—●—	Hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding

Gebiedsaanduidingen

▨ Wro-zone - wijzigingsgebied



project: Groene Zoom
gemeente: Zuidplas
bladnummer: 2 van 2

Taak: Bestemmingsplan (onherroepelijk)
opdrachtgever: Gemeente Zuidplas

datum: 16 oktober 2013

schaal: 1 : 2.500

identificatienummer: NLI.MRO.1892.BpGroeneZoom-Oh01

BODG
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580

