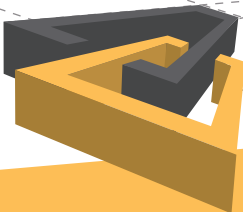


BESTEMMINGSPLAN

TWEEMANSPOLDER EN POLDER DE WILDE VEENEN (HERZIENING)



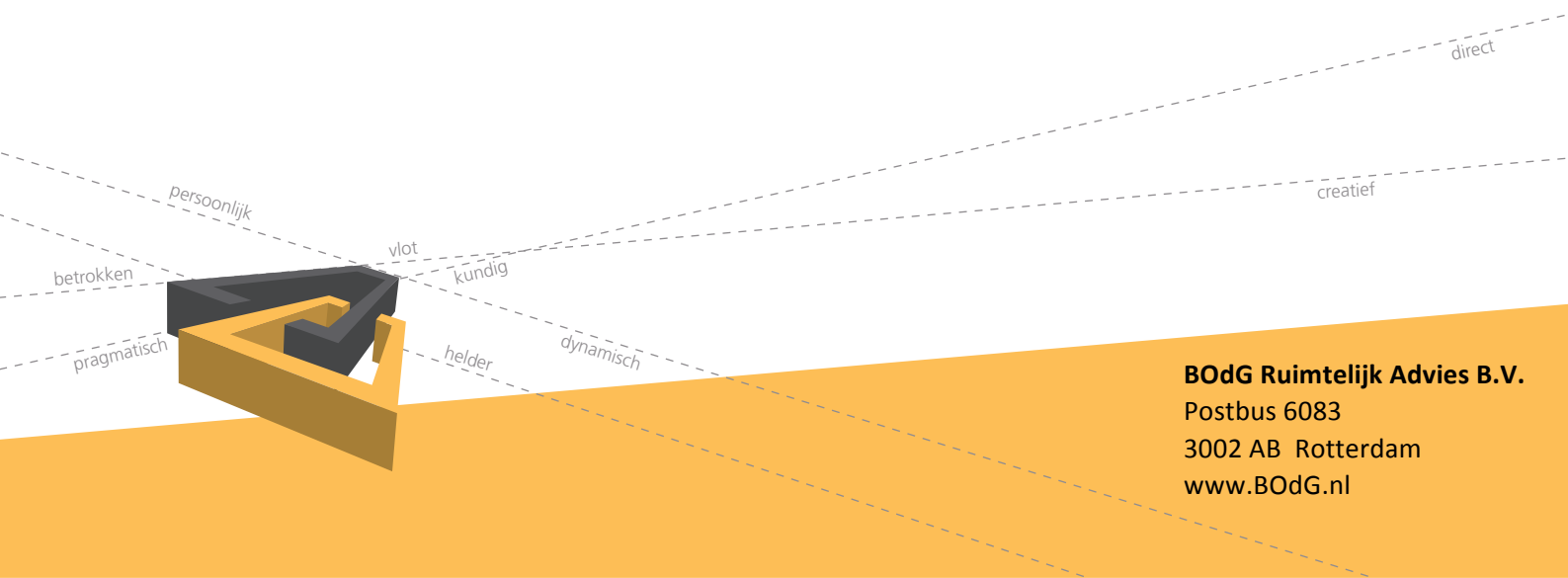
BESTEMMINGSPLAN

TWEEMANSPOLDER EN

POLDER DE WILDE VEENEN (HERZIENING)

| | |
|----------------|------------------|
| voorontwerp | 24 mei 2012 |
| ontwerp | 3 juli 2012 |
| vaststelling | 30 oktober 2012 |
| onherroepelijk | 14 augustus 2013 |

Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 14 augustus 2013, is een aantal delen van het bestemmingsplan vernietigd. De betreffende passages zijn in dit bestemmingsplan doorgehaald.



INHOUDSOPGAVE

- I. TOELICHTING
- II. REGELS
- III. BIJLAGEN BIJ DE REGELS
- IV. BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING (APART BIJGEVOEGD)
- V. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

| | |
|--|-----------|
| 1. INLEIDING..... | 11 |
| 1.1 Aanleiding..... | 11 |
| 1.2 Ligging en begrenzing | 11 |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan | 12 |
| 1.4 Gekozen planopzet | 12 |
| 2. BELEIDSKADER..... | 13 |
| 2.1 Nationaal beleid..... | 13 |
| 2.2 Provinciaal beleid..... | 14 |
| 2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid..... | 18 |
| 2.4 Conclusie..... | 19 |
| 3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN | 21 |
| 3.1 Ontstaansgeschiedenis | 21 |
| 3.2 Huidige situatie..... | 21 |
| 3.3 Cultuurhistorie..... | 24 |
| 3.4 Verkeer | 25 |
| 3.5 Nieuwe ontwikkelingen | 25 |
| 4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN | 29 |
| 4.1 Water..... | 29 |
| 4.2 Geluidhinder | 34 |
| 4.3 Luchtkwaliteit | 36 |
| 4.4 Externe veiligheid | 37 |
| 4.5 Bedrijven en milieuzonering..... | 40 |
| 4.6 Bodem | 41 |
| 4.7 Archeologie..... | 42 |
| 4.8 Ecologie | 44 |
| 4.9 Duurzaamheid | 45 |
| 5. JURIDISCHE ASPECTEN | 47 |
| 5.1 De opzet van de planregels | 47 |
| 5.2 Handhaving..... | 54 |
| 6. UITVOERBAARHEID..... | 55 |
| 6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro | 55 |
| 6.2 Financiële uitvoerbaarheid | 55 |
| 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 55 |

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Tweemanspolder betreft het gebied tussen de kernen Zevenhuizen en Moerkapelle en dat grenst aan de Rotte. De polder De Wilde Veenen is ten noorden van Moerkapelle gelegen. Beiden maken onderdeel uit van een vlak en open droogmakerijenlandschap. Voor deze gebieden is in 2008 een bestemmingsplan vastgesteld. Na provinciale goedkeuring op 16 juni 2009 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 9 juni 2010 uitspraak gedaan over de tegen het goedkeuringsbesluit ingestelde beroepen. Als gevolg hiervan zijn bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan (bestaande maatvoering, uitbreidingsmogelijkheden glastuinbouw) vernietigd.

Voor deze onderdelen dient dan ook een nieuw bestemmingsplan vast gesteld te worden. Gezien recente ontwikkelingen, nieuw beleid en het feit dat het huidige plan niet is opgesteld conform de meest recente SVBP, STRI en IMRO codering, heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het plan integraal te herzien. Hiermee kan een actueel planologisch-juridisch kader worden geboden, gericht op beheer en (kleinschalige) ontwikkeling. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing

Het bestemmingsplan regelt het gebruik en de bestemmingen van de gronden die de polders 'Tweemanspolder' en 'De Wilde Veenen' vormen. Dit deel van het buitengebied van de gemeente Zuidplas wordt begrensd door de wegen Noorddijk in het noorden en Tweemanspolder in het zuiden. Aan de westzijde vormt de Rotte de plangrens, terwijl de oostgrens wordt gevormd door de gemeentegrens en de wegen Swanlaweg en Noordeinde. In dit gebied is ook de kern Moerkapelle gelegen, echter maakt deze geen onderdeel uit van dit 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 "Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen", dat op 21 oktober 2008 is vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle. Het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland heeft het plan op 16 juni 2009 goedgekeurd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het plan op 9 juni 2010 deels van goedkeuring onthouden. Het betreffen hier de plandelen met de bestemming 'Agrarisch gebied' met de aanduiding 'glastuinbouwbedrijf'. Voor deze delen gelden dan ook nog één van de volgende bestemmingsplannen:

- Landelijk Gebied 1983 Moerkapelle, vastgesteld op 16 december 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 mei 1985 en na Koninklijk Besluit op 16 januari 1987 onherroepelijk, óf
- Landelijk Gebied 1990 Zevenhuizen, vastgesteld op 28 augustus 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 april 1991 en na Koninklijk Besluit op 10 mei 1994 onherroepelijk.

Het bestemmingsplan "Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen" uit 2008 is consoliderend van aard met een keur aan maatbestemmingen, waarmee zowel het gebruik als de ruimtelijke structuur is gewaarborgd. Ook de aanwezige natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden die in het plangebied aanwezig zijn, worden door dit plan beschermd. Daar waar ontwikkelingen waren voorzien, zijn deze alleen via een nadere afweging (vrijstelling of wijziging) toegelaten.

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 2012) 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 aanwezige natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische 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.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

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

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

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

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

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

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

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

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

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

Nota Belvédère

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). Het plangebied is op deze kaart aangeduid als 'gebied met sectorale cultuurhistorische waarden en/of sectoraal hoge waarden'.

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. Deze wet is officieel in werking 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. Uit § 3.2 en § 3.3 blijkt, dat binnen het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

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.

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.'

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.

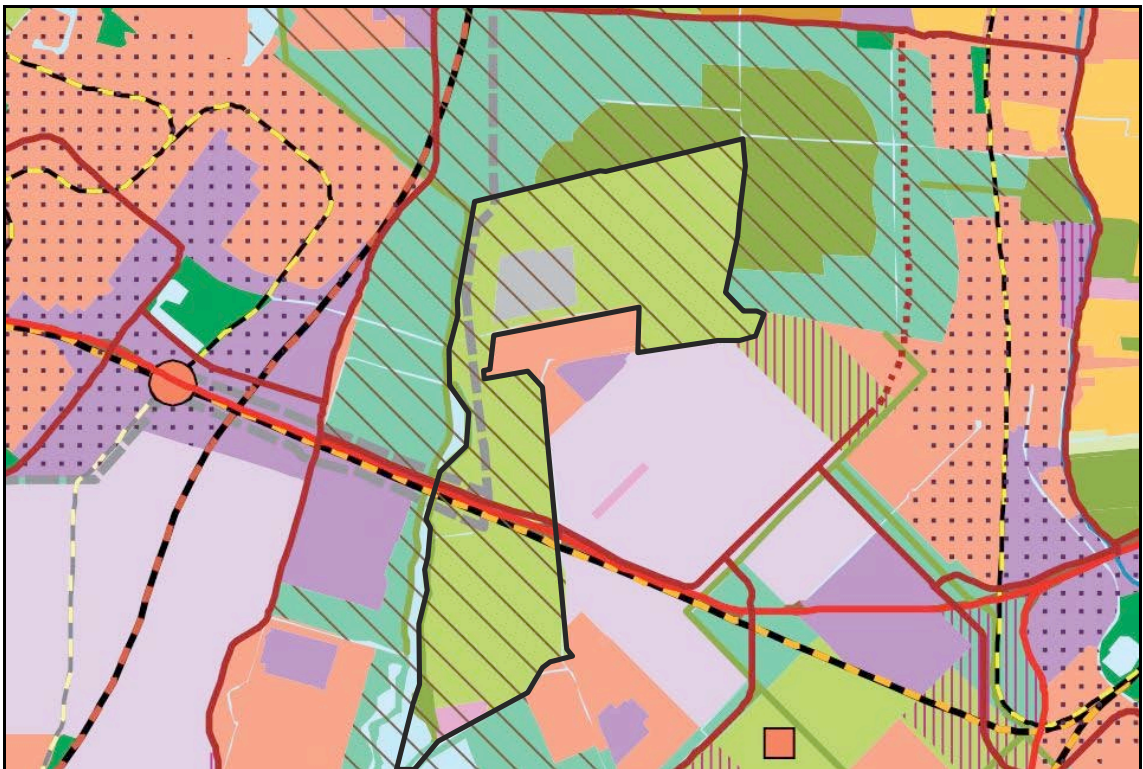
Op de functiekaart is het plangebied overwegend aangeduid als 'Agrarisch landschap - inspelen op verbinding stad en land' (zie afbeelding 2). In Zuid-Holland is een grote opgave aanwezig om de samenhang tussen stad en land en de kwaliteit van de groene ruimte nabij de stad over de volle breedte aanzienlijk en duurzaam te versterken. Hiertoe dient een balans gezocht te worden tussen bescherming en ontwikkeling voor alle groene ruimten in en nabij het stedelijk gebied.

Ten noorden van Moerkapelle is een deel van de polder De Wilde Venen aangemerkt als 'glastuinbouwbedrijfsgebied'. Dit is tijdens de eerste herziening van de structuurvisie toegevoegd, omdat het niet haalbaar is gebleken om de hier aanwezige glastuinbouwbedrijven in het kader van Ruimte voor Ruimte te saneren. De zuidwestelijke hoek van het plangebied is op de functiekaart aangemerkt als 'verblijfsrecreatiegebied'; langs de Rotte is een strook aangeduid als 'ecologische verbinding'.

Het plangebied wordt aangemerkt als cultuurhistorisch Topgebied. Over het gehele plangebied is dan ook de aanduiding 'provinciaal landschap' gelegen. Deze heeft betrekking op het Provinciaal Landschap Bentwoud - Rottemeren. Dit gebied bestaat uit een (cultuurhistorisch waardevol) droogmakerijlandschap dat doorsneden wordt door de Rotte en Rottemeren. Het oorspronkelijke landschap is door de aanleg van grootschalige recreatiegebieden sterk veranderd. Gedeputeerde Staten hebben voor dit provinciaal landschap vijf majeure opgaven vastgesteld, waarvan de volgende drie van belang zijn voor het onderhavige plangebied:

- Openheid en vitaliteit van het agrarisch landschap dient gewaarborgd te worden, waarbij gericht wordt op verbrede landbouw, behoud van natuurwaarden en sanering van verspreid glas.
- Completeren van een fijnmazig groenblauw netwerk tussen Bentwoud en de Rottemeren en naar de omliggende steden, regioparken en landschappen.
- Het behouden en versterken van het OV-panorama tussen de Rotte en de Zuidplaspolder.

Aan deze opgaven is onder meer invulling gegeven door het agrarisch gebied te voorzien van passende bestemmingsomschrijvingen met geringe bebouwingsmogelijkheden. Activiteiten die gericht zijn op verbrede landbouw zijn indirect, onder voorwaarden mogelijk gemaakt.



Afbeelding 2: Uitsnede functiekaart (plangebied grijs omkaderd).

Op grond van de Provinciale Verordening zijn binnen een Provinciaal Landschap alleen ontwikkelingen toegestaan, als deze de aanwezige kernkwaliteiten behouden of versterken. Aantasting van deze kwaliteiten is alleen onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Hierbij dient de aantasting zoveel mogelijk beperkt of gecompenseerd te worden. In de Verordening zijn specifieke regels opgenomen waarmee in bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. Zo zijn onder andere de molenbiotopen uit de Verordening in dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit de verordening blijkt tevens, dat de provincie ruimte wil scheppen voor de agrarische sector, zodat deze vitaal blijft en waar mogelijk bijdraagt aan het behoud en de versterking van landschappelijke kernkwaliteiten en biodiversiteit. De agrarische bedrijfsbebouwing dient hierbij geconcentreerd te worden op het bouwperceel. Nieuwe bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van een volwaardig agrarisch bedrijf. Per agrarisch bedrijf is slechts één bedrijfswoning toegestaan, tenzij in de huidige

situatie meer, legale bedrijfswoningen aanwezig zijn. Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven zijn alleen onder voorwaarden mogelijk.

Bestaande volwaardige intensieve veehouderijbedrijven mogen op grond van artikel 4, lid 1 sub u van de Verordening in beperkte mate eenmalig worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de huidige inhoud. Een grotere uitbreiding is alleen mogelijk, als deze nodig is om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen. Ook nieuwe glastuinbouw- en boom- en sierteeltbedrijven zijn uitgesloten. Voor bestaande boom- en sierteeltbedrijven geldt, dat zij een oppervlak van tot ten hoogste 300 m² aan kassen per bedrijf mogen hebben. Bestaande volwaardige glastuinbouwbedrijven buiten het aangegeven 'glastuinbouwgebied' mogen een oppervlakte van ten hoogste twee hectare aan kassen per bedrijf hebben. Aan volwaardige bedrijven binnen dit gebied zijn in de verordening geen maximale omvangseisen gesteld. Daarnaast is in dit gebied naast glastuinbouw de vestiging of uitbreiding mogelijk van bedrijven en andere functies die een directe binding hebben met de glastuinbouw en noodzakelijk zijn voor het functioneren van de glastuinbouw. Hierbij wordt gedacht aan transport-, verpakking- en verwerkingsbedrijven en kennisinstituten. De vestiging hiervan is alleen mogelijk als sprake is van intensief ruimtegebruik en het areaal voor de glastuinbouw niet wordt verminderd.

Agenda Landbouw

Deze op 26 januari 2011 vastgestelde agenda biedt een provinciale visie op de ontwikkeling van een duurzame, economisch rendabele grondgebonden landbouw tot 2025. Daarnaast bevat de agenda een strategie om tot een dergelijke landbouw te komen en een uitwerking per regio. De maatregelen zijn met name gericht op versterking van de landbouwstructuur en richten zich vooral op het gebied van ruimtelijke ordening. 'Duurzaamheid door innovatie' en 'triple p: people, planet, profit' zijn daarbij leidende thema's. Deze komen dan ook nadrukkelijk in het stimuleringsprogramma aan de orde.

In de agenda worden drie typen agrarische gebieden onderscheiden, namelijk:

1. de agrarische topgebieden waar landbouw een blijvend perspectief heeft voor productie op de wereldmarkt;
2. de agrarische gebieden met een opgave waar de huidige of toekomstige omstandigheden zullen leiden tot lagere productiviteit en rendabiliteit;
3. de agrarische gebieden onder invloed van de stad met een hoge potentie om de regionale markt te gebruiken voor de afzet van (specialistische) producten en diensten.

Het plangebied behoort tot de laatste categorie. Het gaat hierbij om het binden van de stad als directe klant voor recreatie, educatie, zorg, kinderopvang en directe verkoop. Het vergroten van afzetmogelijkheden in de stad en de organisatie van de keten is van belang. Hierdoor kan een aanzienlijke verbetering van het inkomen per bedrijf gerealiseerd worden, waardoor een gezond toekomstperspectief ontstaat (ook voor bedrijven die dicht bij de primaire landbouwactiviteit blijven). De provinciale landschappen bieden daarmee een divers pallet aan plattelandondernemers.

Voor behoud van het agrarische karakter en rust op de grondmarkt, hanteert de provincie bebouwingscontouren en worden de mogelijkheden tot functieverandering op vrijvallende agrarische bebouwing beperkt. Daarnaast wordt ruimte geboden voor bouwsteden (bouwpercelen) van maximaal twee hectare. Een dergelijke stede volstaat ruimschoots voor bedrijven van ongeveer 200 melkkoeien, de benodigde machineloodsen, opslagruimten en één bedrijfswoning.

Parallelstructuur A12

Het knooppunt Gouwe en de omliggende wegen worden al tijden gekenmerkt door onveilige situaties, opstoppingen en slechte bereikbaarheid. Om dit knelpunt aan te pakken werkt de provincie onder de naam 'Parallelstructuur A12' aan een stelsel van nieuwe provinciale wegen (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 3: Overzichtskartaat 'Parallelstructuur A12'.

Een deel van het stelsel aan nieuwe provinciale wegen is binnen het plangebied gelegen. Het betreft hier de 'Lange Rottelaan': een verbinding tussen het verlengde van de N456 en de N209 bij Bleiswijk. Gedeputeerde Staten hebben in februari 2012 besloten de aanleg van deze weg voor een periode van circa 10 jaar uit te stellen. Op verzoek van de provincie is de ontwikkeling in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan opgenomen.

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 het plangebied bestempeld als 'agrarisch landschap', uitgezonderd het deel van de Rottemeren. Dit is aangemerkt als 'recreatie water'. Hierbij wordt gesteld, dat de twee polders open, ongebouwde gebieden blijven met akkerbouw als belangrijkste functie. Voor de verbreding van de landbouw is ruimte aanwezig. Daarnaast worden de mogelijkheden om te fietsen en te wandelen vergroot. De aan de watergangen gekoppelde ecologische oevers gaan deel uitmaken van de te ontwikkelen robuuste ecologische vergindingszone Bentwoud - Krimpenerwaard.

Woonvisie 2004-2010

In de gelijktijdig aan de structuurvisie ontwikkelde Woonvisie 2004-2010, is uitgebreid ingegaan op de samenstelling van de woningvoorraad en de bevolking, de sterke en zwakke punten, evenals de toekomstige woningbehoefte. Daarnaast zijn thema's behandeld als de zeggenschap over de woning en woonomgeving, de toegankelijkheid van de woningmarkt, wonen en zorg en de leefbaarheid van de wijken. De in de woonvisie geformuleerde beleidsopgaven hebben een ruimtelijke vertaling gekregen in de structuurvisie.

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.

2.4 Conclusie

Met de voorliggende actualisatie van het bestemmingsplan voor de Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen wordt voorzien in een actuele juridisch-planologische regeling, zodat de doelstellingen uit de hierboven genoemde beleidskaders gerealiseerd kunnen worden. Het bestemmingsplan sluit hier dan ook goed op aan.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

3.1 *Ontstaansgeschiedenis*

Tot aan de Middeleeuwen was het gebied rondom Zevenhuizen en Moerkapelle een overwegend onbewoonbaar drassig moeras, dat slechts via de natuurlijke waterwegen bereikbaar was. Het oorspronkelijke riviertje de Rotte vormde hierbij de belangrijkste toegangsweg. Op de oevertallen van de Rotte werden dan ook de eerste bewoningscentra opgericht, van waaruit het gebied ontgonnen werd. Het land werd verdeeld in 'weren' - lange smalle stroken land die van elkaar gescheiden werden door sloten - en geschikt gemaakt voor landbouw en veeteelt. Doordat de ontgonnen gronden steeds verder van de Rotte kwamen te liggen, werden langs de wegen die door het gebied liepen nieuwe huizen gebouwd. Zo zijn de kernen Zevenhuizen en Moerkapelle ontstaan.

Voor deze kernen werd turfwinning een van de belangrijkste bron van inkomsten. Hierdoor is het gehele Middeleeuwse ontginningspatroon echter verloren gegaan. Daarnaast ontstonden door de turfwinning in de loop van de 17^e eeuw grote veenplassen. Nadat het gebied van Moerkapelle in het midden van de 17^e eeuw was afgesplitst van Zevenhuizen, bleven in het Zevenhuizense deel twee waterstaatkundige eenheden over: de Catges- en Swanlase (of Zwanlase) polder. Het westelijk deel van de Catgespolder werd 1734 drooggemalen en stond voortaan bekend als de Tweemanspolder. In de jaren 1757 tot 1759 volgde het grootste deel van de Swanlase polder, waardoor de droogmakerij Eendrachtspolder ontstond. De Zuidplas die ten oosten van de Noord- en Zuideinde lag werd pas rond 1840 drooggelegd. Het Moerkapelse deel werd ook halverwege de 17^e eeuw drooggelegd, waardoor de polder 'De Honderd Morgen' ontstond. Tegenwoordig is deze polder beter bekend als 'De Wilde Veenen'.

Door de droogmakerijen kreeg de bedrijvigheid in de regio Zevenhuizen-Moerkapelle een sterk agrarisch karakter, waarbij het nadruk lag op de akkerbouw. Ondanks een gedeeltelijke verschuiving naar (glas)tuinbouw is deze situatie tot ver in de 20^{ste} eeuw blijven bestaan. Wel nam het aantal agrariërs geleidelijk aan af en maakte schaalvergroting zijn intrede. Ook uitbreiding van de kernen Zevenhuizen en Moerkapelle zorgde voor een afname van het areaal aan beschikbaar landbouwgebied.

3.2 *Huidige situatie*

Uit de vorige paragraaf is duidelijk geworden, dat zowel de Tweemanspolder als polder De Wilde Veenen onderdeel uitmaken van een vlak en open droogmakerijenlandschap, waarbij de agrarische functie de boventoon voert. Desondanks verschillen de polders op een aantal aspecten van elkaar, zoals ook blijkt uit de volgende beschrijving.

Polder De Wilde Veenen

Het meeste westelijk deel van deze polder maakt onderdeel uit van het grondgebied van de gemeente Lansingerland; het overgrote deel behoort echter aan Zuidplas toe. Het betreft hier het gebied, dat wordt begrensd door de Noorddijk / Bentwoudpad in het noorden, de gemeentegrens in het oosten, de Julianastraat / Moerkapelse Zijde in het zuiden en de Rottedijk in het westen. De kern Moerkapelle maakt onderdeel uit van polder De Wilde Veenen, echter niet van dit bestemmingsplan. Dit geldt ook voor het sportcomplex, dat ontsloten wordt via de Raadhuisstraat.

Het gebied wordt van noord naar zuid doorsneden door de doodlopende wegen Herenweg en Middelweg. Deze wegen vormen de ontsluiting van de hieraan gelegen agrarische bedrijven. Voor de Middelweg gaat het hierbij dan met name om akkerbouwbedrijven; alleen aan het begin van deze weg is een glastuinbouwbedrijf gesitueerd. Ook aan de Herenweg bevindt zich een aantal (agrarische) bedrijven in een cluster, waarvan het merendeel glastuinbouwbedrijven betreffen.



Afbeelding 4: Deel polder De Wilde Veenen binnen gemeentegrenzen.

Ten westen van de Herenweg is parallel hieraan een bovengrondse hoogspanningsverbinding gelegen. Ongeveer ter hoogte van Herenweg 35 verdwijnt deze verbinding via een zogenaamd 'opstijppunt' ondergronds om vervolgens in westelijke richting het plangebied te verlaten (ten noorden van Rottedijk 21). Dit tracé komt echter op termijn te vervallen. Momenteel werken de leidingbeheerder en het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie aan een nieuw hoogspanningstracé door de Randstad, waarbij het voorkeurstracé niet binnen de gemeentegrenzen is gelegen. Naast de hoogspanningsleiding bevinden zich ook nog een brandstof- en enkele gasleidingen in deze polder.

In de polder bevinden zich zeven voormalige molens, die gebruikt werd voor de bemaling van de polder. Van deze molens resteert alleen nog de molenromp. Zes van de zeven molens zijn gelegen aan de Rottedijk aan de westzijde van de polder; deze zijn momenteel voor woondoeleinden in gebruik. Alleen de molens aan Rottedijk 14 en 16 zijn aangemerkt als Rijksmonument (zie ook § 3.3). De zevende molen bevindt zich aan de Middelweg en deze wordt ook voor woondoeleinden gebruikt. Naast deze molens is in de noordwesthoek van de polder een landgoed gelegen, te weten 'Het Land van Belofte'. Het betreft hier een 17^e eeuwse hofstede, dat tevens het oudste gebouw van Moerkapelle is. Het gebouw is namelijk omstreeks 1660 gebouwd en wordt omsloten door een gracht die in verbinding staat met de Rotte. Het betreft hier een gemeentelijk monument.

Tweemanspolder

Deze polder wordt begrensd door de Moerkapelse Zijde in het noorden, de wegen Noordeinde en Zuideinde in het oosten, de watergang Hennipsloot in het zuiden en de Rotte(meren) in het westen. De kern Moerkapelle bevindt zich ten noorden van de polder en aan de zuidoost zijde is het dorp Zevenhuizen gelegen. De polder wordt door zowel de Rijksweg A12 als de spoorlijn Den Haag - Gouda in tweeën verdeeld.



Afbeelding 5: Tweemanspolder.

Ook deze polder is overwegend in gebruik voor agrarische doeleinden, voornamelijk akkerbouw. Glastuinbouw is nauwelijks in de Tweemanspolder aanwezig; alleen aan de Moerkapelse Zijde als aan de Molenweg is één bedrijf gevestigd. Aan de Molenweg bevindt zich verder een fokvarkensbedrijf. Direct ten noorden en zuiden van de Rijksweg A12 is een aantal autogerelateerde bedrijven gesitueerd. In tegenstelling tot de polder De Wilde Veenen bevindt zich de bebouwing voornamelijk aan de rand van de polder.

Aan de noordzijde van de Rijksweg A12 is parallel eraan een bovengrondse hoogspanningsleiding gelegen. Deze buigt ter hoogte van Molenweg 6 over de rijksweg heen, om ten westen van dit perceel in de richting van Zevenhuizen te gaan. Naast deze hoogspanningsverbinding bevinden zich ook diverse andere leidingen in de polder. Het gaat hierbij om gas-, brandstof-, water- en rioolleidingen.

In de Tweemanspolder zijn vier molens gelegen, die allen ten zuiden van de A12 te vinden zijn. Deze rond 1722 gebouwde molens maken onderdeel uit van de molenviergang, welke is opgericht voor de bemaling van de Tweemanspolder. Ondanks dat de molens sinds 1953 buiten bedrijf zijn gesteld, zijn ze wel maalvaardig. In tegenstelling tot de aanwezige molens in de polder De Wilde Veenen draaien ze tweemaal per maand. In 2011 zijn deze gebouwen

volledig gerestaureerd. Net buiten de grenzen van de Tweemanspolder maar binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan is nog een molen aanwezig. Deze is gesitueerd aan de Rottekade en werd omstreeks 1727 gebouwd ten behoeve van de droogmaking van de Tweemanspolder. In 1947 heeft de molen een nieuwe functie gekregen: de verversing van het water van de Rotte. Deze vijf molens zijn alle aangemerkt als Rijksmonument.

De natuur- en landschapswaarden in de Tweemanspolder zijn voornamelijk geconcentreerd langs de Rotte(meren). Deze maken namelijk onderdeel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur. In de zuidwesthoek van de Tweemanspolder bevindt zich het natuurgebied 'Koornmolengat', dat onderdeel uitmaakt van de Rottemeren. Dit deel van de polder heeft dan ook een belangrijke functie voor natuur en recreatie. Dit blijkt ook uit de aanwezigheid van het bungalowpark en de camping 'De Koornmolen'.

3.3 **Cultuurhistorie**

In de provinciale Structuurvisie is de Tweemanspolder aangeduid als 'topgebied cultureel erfgoed'. Het beleid is hier dan ook gericht op bescherming van waardevolle landschappen en structuren. Van de bebouwing in beide polders wordt een (substantieel) deel aangemerkt als beeldbepalend (zie onderstaande tabel); in totaal zijn tien Rijks- en acht gemeentelijke monumenten aanwezig.

Tabel 1a: Overzicht van beeldbepalende (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen in Moerkapelse deel plangebied.

| Adres | Object | Monumentale status |
|----------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Herenweg 33 | Boerderij 'Agricultura' | Gemeentelijk monument |
| Herenweg 54 | Boerderij 'Stolpenburg' | Rijksmonument |
| Middelweg 10 | Voormalige molen | Potentieel monument |
| Moerkapelse Zijde 25 | Woonhuis/molenmakerij | Gemeentelijk monument |
| Moerkapelse Zijde 28 | Woonhuis 'Huize Moerkapelle' | Potentieel monument |
| Noorddijk 5 | Boerderij 'Het Land van Belofte' | Gemeentelijk monument |
| Noordeinde 8 | Woonhuis | Opgenomen in MIP-inventarisatie |
| Noordeinde 99 | Arbeiderswoning | Opgenomen in MIP-inventarisatie |
| Rottedijk 2 | Voormalige molen | Potentieel monument |
| Rottedijk 6 | Voormalige molen | Potentieel monument |
| Rottedijk 10 | Voormalige molen | Gemeentelijk monument |
| Rottedijk 12 | Voormalige molen | Potentieel monument |
| Rottedijk 14 | Voormalige molen | Rijksmonument |
| Rottedijk 16 | Voormalige molen | Rijksmonument |

Tabel 1b: Overzicht van beeldbepalende (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen in Zevenhuizense deel plangebied.

| Adres | Object | Monumentale status |
|---------------------|-------------------|---------------------------------|
| Korenmolengat (ong) | Schutsluis | Gemeentelijk monument |
| Korenmolengat 2 | Jachthuis | Rijksmonument |
| Molenviergang 2 | Molen | Rijksmonument |
| Molenviergang 4 | Molen | Rijksmonument |
| Molenviergang 6 | Molen | Rijksmonument |
| Molenviergang 8 | Molen | Rijksmonument |
| Noordeinde 1 | Boerderij 'Bijna' | Gemeentelijk monument |
| Noordeinde 25 | Boerderij | Opgenomen in MIP-inventarisatie |
| Noordeinde 27 | Boerderij | Opgenomen in MIP-inventarisatie |
| Noordeinde 37 | Boerderij | Opgenomen in MIP-inventarisatie |

| | | |
|------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Noordeinde 43/45 | Boerderij | Opgenomen in MIP-inventarisatie |
| Noordeinde 47 | Boerderij | Opgenomen in MIP-inventarisatie |
| Noordeinde 49 | Boerderij 'Elisabethhoeve' | Gemeentelijk monument |
| Noordeinde 51 | Woonhuis | Opgenomen in MIP-inventarisatie |
| Noordeinde 63 | Boerderij 'Wei- en bouwlust' | Rijksmonument |
| Noordeinde 75 | Boerderij | Gemeentelijk monument |
| Rottkade 1 | Molen (Eendrachtsmolen) | Rijksmonument |
| Tweemanspolder 2 | Boerderij | Gemeentelijk monument |

3.4

Verkeer

De meeste wegen in het plangebied hebben over het algemeen een lokale functie en vormen de ontsluiting voor de hieraan gelegen percelen. Uitzondering vormen de wegen Noordeinde en Swanlaweg. Deze wegen vormen de doorgaande route tussen Moerkapelle en Zevenhuizen en uiteindelijk de N219 in de richting van Nieuwerkerk aan den IJssel en de Rijksweg A20. Vroeger was het mogelijk om via de Noordeinde / Swanlaweg op de Rijksweg A12 te geraken; deze op- en afritten zijn echter meer oostelijk verplaatst. Verkeer vanuit Moerkapelle dat op de Rijksweg wil komen, dient via de Bredeweg te rijden. Het verkeer van en naar Zevenhuizen maakt gebruik van de N219. Eenmaal op de A12 aangekomen, kan de weg vervolgd worden in de richting van Den Haag of Gouda/Utrecht.

Ondanks dat het plangebied wordt doorkruist door de spoorlijn Den Haag - Gouda zijn in het plangebied weinig OV-haltes aanwezig. Alleen langs de Swanlaweg, Noordeinde en Moerkapelse Zijde zijn diverse bushaltes aanwezig. Hier halteert buslijn 177 (Gouda Station - Zoetermeer Centrum) van Connexion en Interliner 383 (Den Haag Centraal Station - Krimpen aan den IJssel). Het plangebied is hierdoor minimaal 2x per uur te bereiken met het openbaar vervoer. Binnen dit bestemmingsplangebied zijn geen treinstations, metro- of tramhaltes gelegen.

De Rotte vormt een belangrijke rol voor de recreatievaart. Via de Hennipsloot en de Lange Vaart zijn respectievelijk Zevenhuizen en Bleiswijk per boot te bereiken. Wanneer de Rotte stroomafwaarts wordt gevolgd, is Rotterdam te bereiken.

3.5

Nieuwe ontwikkelingen

Zoals aangegeven is de juridisch-planologische regeling van onderhavig bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend van aard en zal slechts in zeer beperkte mate uitbreiding van bestaande functies mogelijk worden gemaakt. Op grond van de Provinciale Verordening zijn binnen een Provinciaal Landschap dan ook alleen ontwikkelingen toegestaan met respect voor de aanwezige kernkwaliteiten. Eventuele aantasting dient zoveel mogelijk beperkt of gecompenseerd te worden. Nieuwe zich aandienende fysiek-ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied, die nu nog niet bekend of concreet zijn, zullen op dat moment via afzonderlijke planologische procedures worden afgewikkeld. Uitzondering hierop vormen de locaties waar een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Deze worden hieronder kort beschreven.

1. Glastuinbouwgebied Herenweg, Moerkapelle

In de provinciale Structuurvisie en Verordening zijn geen maximale omvangseisen gesteld aan glastuinbouwbedrijven die gelegen zijn binnen een 'glastuinbouwgebied' zoals aangegeven op de bijbehorende kaarten. Het glastuinbouwgebied aan de Herenweg is als zodanig aangemerkt. Dit betekent, dat de gemeente de vrijheid heeft om binnen de gestelde kaders te bepalen welke beleidsruimte zij kiest.

Op grond van het door Grontmij uitgevoerde onderzoek¹ blijkt, dat een omvang van vier hectare per glastuinbouwbedrijf noodzakelijk is om (toekomstige) investeringen in de bedrijfsvoering terug te kunnen verdienen. Aangezien binnen het glastuinbouwgebied Herenweg zeven glaslocaties aanwezig zijn, betekent dit dat binnen dit wijzigingsgebied de functieaanduiding 'glastuinbouw' verruimd kan worden. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om maximaal 24,5 hectare aan glasopstand te realiseren. Dit is een toename van circa 8 hectare ten opzichte van de huidige situatie.



Afbeelding 6: Indicatieve ligging nieuwe ontsluitingsweg glastuinbouwgebied.

Momenteel zijn de huidige bedrijven aan de Herenweg alleen bereikbaar door een route die dwars door de kern Moerkapelle loopt. Naast dat dit hinder oplevert voor de aanwonenden, leidt het ook tot verkeersgevaarlijke situaties in het dorp met name vanwege het vrachtverkeer. Door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt het glasareaal langs de Herenweg vergroot, waardoor het aantal verkeersbewegingen toeneemt (zie § 4.3). Ondanks de beperkte toename wordt gedacht aan het aanleggen van een nieuwe ontsluitingsweg, waardoor de verkeershinder in het centrum van Moerkapelle afneemt. Deze weg wordt niet via dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Afbeelding 6 geeft de indicatieve ligging hiervan aan.

¹ Grontmij, Wilde Veenen Second opinion, maart 2012, projectnummer PN 314038.

2. Herenweg 36, Moerkapelle

Op dit perceel is een glastuinbouwbedrijf gevestigd, echter maakt dit perceel geen onderdeel uit van het glastuinbouwgebied, zoals is aangemerkt in de provinciale Structuurvisie en Verordening. Deze ondernemer is dan ook voornemens om zijn glasopstand te verplaatsen naar een perceel elders aan de Herenweg. Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders dan bevoegd om de aanduiding 'glastuinbouwbedrijf' te verwijderen.

3. Percelen gelegen ten oosten van Moerkapelse Zijde 98, Moerkapelle

Deze gronden kennen momenteel een agrarisch gebruik. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen', zodat op deze gronden twee woningen gebouwd kunnen worden. De woningen complementeren een bestaand lint aan de westzijde van de bebouwde kom van Moerkapelle. Daarmee wordt voldaan aan één van de uitzonderingen als genoemd in artikel 2 lid 2 van de provinciale verordening.

4. Percelen gelegen tussen Moerkapelse Zijde 17 en 19, Moerkapelle

Ook deze gronden kennen momenteel een agrarisch gebruik. De Moerkapelse Zijde kan gezien worden als entree van Moerkapelle. De wijzigingsbevoegdheid maakt de realisatie van maximaal vier woningen mogelijk. In combinatie met de reeds aanwezige lintbebouwing wordt de entree van het dorp verder versterkt. Ook hiervoor geldt een uitzondering als genoemd in artikel 2 lid 2 van de provinciale verordening.

5. Molenweg 1, Zevenhuizen

Deze gronden kennen momenteel een agrarisch gebruik. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen', zodat op deze gronden vijf woningen gebouwd kunnen worden. Aan deze bevoegdheid wordt tevens de mogelijkheid gekoppeld, om aan de Herenweg nog één extra woning te bouwen, waardoor in totaal zes woningen gerealiseerd kunnen worden. Ten behoeve van de woningen aan de Molenweg zal de hier bestaande glastuinbouw worden gesaneerd.

6. Rottedijk 10a, Moerkapelle

~~Dit perceel kent de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf, kantoor, garage, berging'. De wijzigingsbevoegdheid maakt de situering en/of vormverandering van het bouwvlak mogelijk, op zodanige wijze dat sprake is van een stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.~~

7. Lange Rottelaan (parallelstructuur A12)

Om de knelpunten en onveilige situaties langs de A12 aan te pakken werkt de provincie onder de naam 'Parallelstructuur A12' aan een stelsel van nieuwe provinciale wegen. Een deel hiervan is binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen. Het betreft hier de zogenaamde 'Lange Rottelaan'; een verbinding tussen het verlengde van de N456 en de N209 bij Bleiswijk. Op verzoek van de provincie is de ontwikkeling in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan opgenomen, zodat burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben de functie van de gronden te wijzigen, zodra daartoe behoefte bestaat en aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Naast de hierboven genoemde wijzigingsbevoegdheden zijn in dit bestemmingsplan ook een aantal reeds vastgestelde plannen meegenomen. Het gaat hierbij om de percelen Noordeinde 71B en Noordeinde 105 (beide te Moerkapelle), alwaar door middel van 'Ruimte voor Ruimte' de aanwezige glasopstanden verwijderd worden voor de bouw van respectievelijk drie en vijf

woningen. Omdat de ruimtelijke planvorming rondom deze projecten al is afgerond, worden deze ontwikkelingen als 'bestaande' situatie beschouwd. Datzelfde geldt voor een nieuwe aardgastransportleiding van de Gasunie (zie ook § 5.1.2). Daarvoor is reeds een planologische procedure op Rijksniveau doorlopen.

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 opgesteld²; 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 op 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

² ISMH, Milieukundig onderbouwing bestemmingsplan Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen te Moerkapelle, mei 2012, projectnummer 201109565.

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.

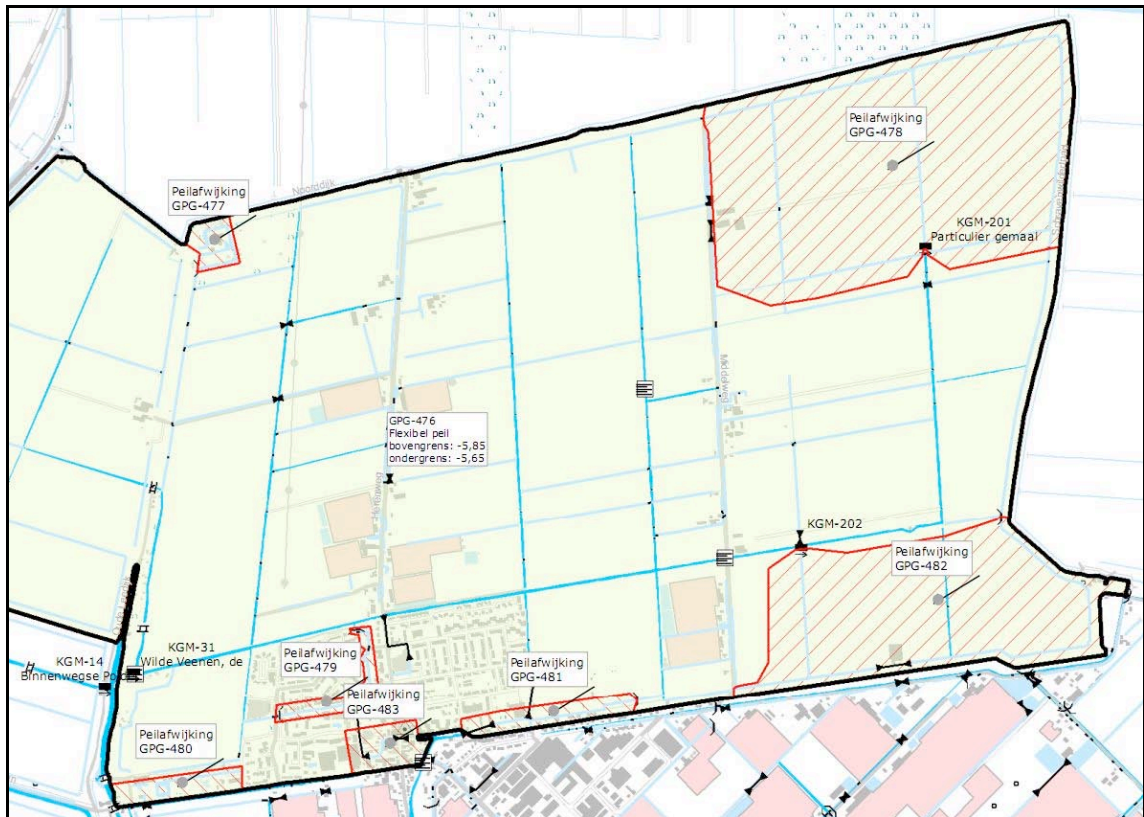
Beschrijving huidige situatie watersysteem

Door dat 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 De Wilde Veenen

Uit § 3.2 blijkt, dat deze 724 hectare grote polder overwegend toebehoort aan Zuidplas. Het watersysteem van de polder bestaat uit één peilgebied (GPG-476) met een overwegend flexibel waterpeil, dat is gelegen tussen 5,65 meter beneden maaiveld en 5,85 meter beneden NAP (m-NAP). Door het flexibele peil wordt optimaal ingespeeld op een in de tijd variërende watervraag en –aanbod. Daarnaast wordt de hoeveelheid in te laten water beperkt, wordt een zekere buffervoorraad voor droge tijden in stand gehouden en is een optimaal bergingsvolume

in natte tijden beschikbaar. Door beperking van de hoeveelheid in- en uit te malen water, wordt zoveel mogelijk gebiedseigen water in de polder vastgehouden, wat de waterkwaliteit ten goede komt. Voor een aantal locaties in de polder geldt een aangepast peil (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 7: Peilgebieden binnen polder De Wilde Veene.

De maaiveldhoogte in de polder varieert van circa 4,00 tot circa 5,25 m-NAP. De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt dan ook 4.47 m-NAP. De bodem is door de sterk samendrukbare klei- en veenlagen zettinggevoelig. De gebieden waar een blijvende drooglegging ten opzichte van het freatische grondwater nodig is, zoals wegen, moeten hierdoor geregeld worden opgehoogd. Indien dit met zand wordt gedaan, kunnen aanzienlijke zettingen optreden. In de periode 1959-2008 is het maaiveld gemiddeld 2,5 mm per jaar gedaald. De grootste maaivelddaling heeft zich waarschijnlijk in het begin van de betreffende periode voorgedaan als gevolg van de aanleg van drainage en toename van de drooglegging.

In het grootste deel van de polder ligt de drooglegging - het hoogteverschil tussen de waterspiegel in een waterloop en het maaiveld - tussen 1,00 en 1,50 meter. Gemiddeld bedraagt dit 1,16 meter bij een peil van 5,65 m-NAP. In natte omstandigheden wordt een peil gehandhaafd van 5,85 m-NAP, waardoor de gemiddelde drooglegging dan 1,36 meter bedraagt. Op enkele plaatsen is de drooglegging gering, waarbij deze lokaal kleiner is dan 0,5 meter. Het gaat hierbij met name om delen in het noord- en het zuidoosten van de polder.

In de polder De Wilde Veene is een typische verkavelingstructuur met een grid van rechte kavelsloten aanwezig. De dichtheid van het slotenpatroon is beperkt door onder andere de beperkte hoeveelheid kwel. De gemiddelde slootafstand bedraagt circa 250 m. Regenwater dat op de akkers valt, wordt via een netwerk van greppels en drains afgevoerd richting het oppervlaktewater. De greppels staan haaks op de watergangen. De afstand tussen greppels is

gemiddeld 50 m. Doordat de bodem kleiig ontwikkeld is, stroomt het meeste regenwater oppervlakkig af richting de greppels.

De afwatering van het gebied wordt verzorgd door een stelsel van hoofdwatgangen en overige watgangen. In het zuidwesten van de polder is een automatisch poldergemaal aanwezig met een bemalingscapaciteit van 80 m³ per minuut, dat het water uitmaalt op de Rotte. Via dit gemaal wordt de gehele polder bemalen.

In de polder De Wilde Veenen is voornamelijk grondwatertrap VI (westelijk deel) en V* (oostelijk deel) aanwezig. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand gelegen is op minder dan 40 respectievelijk tussen 25 en 40 centimeter beneden maaiveld (cm-mv). De gemiddeld laagste grondwaterstand is voor beide grondwatertrappen gelegen op een diepte van meer dan 120 cm-mv.

Een aantal in de polder De Wilde Veenen gelegen waterkeringen maken onderdeel uit van het plangebied. Het gaat hierbij om de Rottekaden en de boezemkade aan de noord- en oostzijde van het plangebied. Deze voor het merendeels droge polderkade vormt de landscheiding tussen het HHSK en het hoogheemraadschap van Rijnland.

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 genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. Bij een eventuele doorbraak van deze dijkkring zal een groot deel van de polder onder water komen te staan. Hierbij wordt overwegend een overstromingsdiepte van 0,8 tot 2,0 meter verwacht. Uitzondering vormen zowel de noordoost- als de zuidoosthoek van de polder; hier bedraagt de overstromingsdiepte 2,0 tot 5,0 meter.

Tweemanspolder

Deze 470 hectare grootte polder is maakt in zijn geheel onderdeel uit van het grondgebied van de gemeente Zuidplas. Binnen de polder zijn vier peilgebieden aanwezig. Het noordelijk (GPG-456) en zuidelijk (GPG-458) deel van de Tweemanspolder heeft een streefpeil van 6,00 m-NAP. Het wordt doorsneden door een hoger peilgebied, dat gelegen is tussen de Rijksweg A12 en de spoorlijn Den Haag - Gouda. Hier wordt een streefpeil van 5,72 m-NAP gehanteerd. Het laatste peilgebied is gelegen ter plaatse van het natuurgebied Koornmolengat in het zuidwesten van de polder (GPG-465). Het gewenste peil bedraagt hier 1,90 m-NAP. Naast deze peilgebieden wordt voor enkele boezemsloten in de polder nog een apart peil aangehouden, dat enkele meters hoger is gelegen. Hierdoor kan, na droogmaking van de veenplassen, de stabiliteit van de Rottekade in stand gehouden worden. Ook in watgangen langs enkele oudere gebouwen wordt een hoger peil gehanteerd om bouwkundige schade te voorkomen. Daarnaast wordt in de agrarische peilgebieden ten noorden en ten zuiden van de Rijksweg A12 in praktijk het peil enkele centimeters hoger opgezet of juist lager gevoerd, afhankelijk van het groeiseizoen en de vraag naar water. Door dit flexibele peil wordt optimaal ingespeeld op een in de tijd variërende watervraag en -aanbod.

De maaiveldhoogte varieert van circa 4,0 NAP tot circa 5,0 m-NAP. De bodem in de Tweemanspolder is door de sterk samendrukbare klei- en veenlagen zettinggevoelig. De gebieden waar een blijvende drooglegging ten opzichte van het freatische grondwater nodig is, zoals wegen, moeten hierdoor geregeld worden opgehoogd. Indien dit met zand wordt gedaan, kunnen aanzienlijke zettingen optreden. De drooglegging in de Tweemanspolder

varieert van circa 1 tot 2 meter, waarbij het grootste deel van de polder een drooglegging heeft, dat is gelegen tussen 1,00 en 1,50 meter.

Net als de polder De Wilde Veenen beschikt ook de Tweemanspolder over een typische verkavelingstructuur met een grid van rechte kavelsloten. De gemiddelde slootafstand bedraagt circa 300 meter in de omgeving van Moerkapelle en circa 500 meter ten zuiden van de A12. Regenwater dat op de akkers valt, wordt via een netwerk van greppels en drains afgevoerd richting het oppervlaktewater. De greppels staan haaks op de watergangen, waarbij de afstand tussen de greppels gemiddeld 40 meter bedraagt. Evenwijdig aan het spoor en de Rijksweg A12 bevinden zich twee (spoor)sloten. Daarnaast is in het natuurgebied 'Koorndolengat' een waterpartij aanwezig.

De afwatering van de polder wordt verzorgd door een stelsel van hoofdwatergangen, waarbij het water van het noordelijk peilgebied door een gemaal naar de zone tussen de Rijksweg A12 en de spoorlijn Den Haag - Gouda wordt gepompt. Vandaar stroomt het water over een stuw naar het zuidelijk peilgebied. Het gemaal 'ir. J.J. de Graeff' maalt het water vervolgens uit op de Rotte. Dit volledig geautomatiseerde gemaal heeft een bemalingscapaciteit van 100 m³ water per minuut.

In het natuurgebied 'Koorndolengat', dat bestaat uit loofbossen en plassen, geldt een apart watersysteem. Om het gewenste peil van 1,90 m-NAP in de plassen te handhaven wordt jaarlijks circa 7.000 m³ water vanuit de hoger gelegen Rotte (1,00 m-NAP) ingelaten. Wanneer het peil onder de 1,90 m-NAP zakt, gaat een automatische afsluiter open voor een vaste periode van 8 uur en met een constant debiet van 100 liter per minuut. Dit vindt gemiddeld 20 weken per jaar plaats. Uitlaat van het water vindt plaats via een in 1996 aangelegd helofytenfilter.

In de Tweemanspolder is voornamelijk grondwatertrap VI aanwezig, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand is gelegen tussen de 40 en 80 cm-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand bevindt zich op meer dan 120 cm-mv. In het oosten van de polder is grondwatertrap III en V aanwezig. Voor beide trappen geldt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand is gelegen op minder dan 40 cm-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand bevindt zich op 80 tot 120 respectievelijk om meer dan 120 cm-mv. Ook bij de molenviergang is een aparte grondwatertrap gelegen, namelijk trap IV. Hier geldt een gemiddeld hoogste grondwaterstand van meer dan 40 cm-mv; de gemiddeld laagste grondwaterstand bevindt zich op een diepte van 80 tot 120 cm-mv.

Langs de Rotte is de Rottekade gelegen. Parallel hieraan loopt een hooggelegen ringsloot met een bijbehorende kade, waarvan ook de waterkeringen langs de molenviergang deel uit maken. Aan de noordzijde van de polder is een polderkade gelegen langs de Moerkapelse Zijde. Aan de oost- en zuidkant bevinden zich de kaden langs de Ringvaart van de Zuidplaspolder en de Hennipsloot.

Ook de Tweemanspolder is gelegen binnen de dijkkring 'Zuid-Holland' (nummer 14) met een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar. Bij een eventuele doorbraak van deze dijkkring zal een groot deel van de polder onder water komen te staan. Voor het deel van de polder ten noorden van de Rijksweg A12 geldt, dat een overstromingsdiepte van 0,8 tot 5,0 meter wordt verwacht. Voor het deel ten zuiden van de spoorlijn Den Haag - Gouda bedraagt de te verwachten overstromingsdiepte 0,2 tot 0,8 meter.

Beschrijving toekomstige situatie watersysteem

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

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 de wijzigingsbevoegdheden geldt, dat op moment van toepassing van deze bevoegdheid gekeken dient te worden naar de gevolgen van het plan op het watersysteem. Indien compenserende maatregelen nodig zijn, zullen daarover in het kader van het wijzigingsplan afspraken worden gemaakt met het hoogheemraadschap. 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 rioolstelsel. Mocht in de toekomst het huidige rioolstelsel 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 industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Desondanks bevat het enkele locaties waar nieuwe geluidsgevoelige objecten worden toegestaan. Het gaat hierbij om drie van de zeven wijzigingsgebieden; voor de andere drie geldt, dat deze niet leiden tot de oprichting van geluidsgevoelige objecten³. Desondanks heeft het ISMH ook wijzigingsbevoegdheid 1 akoestisch doorgerekend, om te bezien of de extra verkeersbewegingen die ontstaan door het vergroten van de glasopstand leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. In het vervolg van deze paragraaf zullen de betreffende wijzigingsgebieden één voor één de revue passeren.

³ Volledigheidshalve wordt erop gewezen dat wijzigingsgebied 6 de aanleg van een zoneplichtige verkeersweg mogelijk maakt. De milieugevolgen hiervan zijn reeds onderzocht in een milieu-effectrapportage, terwijl het vaststellen van (eventuele) hogere grenswaarden kan plaatsvinden als de procedure van het wijzigingsplan wordt doorlopen.

Wijzigingsgebied 1: Glastuinbouwgebied Herenweg, Moerkapelle

Als gevolg van de uitbreiding van het glasopstand, zal het aantal verkeersbewegingen van en naar de Herenweg toenemen. Het gaat hierbij om 18 auto's in de dagperiode en 1 in de avond plus 3 vrachtwagenbewegingen in de dag en 1 in de avond.

Door het ISMH is berekend, wat deze toename aan verkeersbewegingen voor gevolgen heeft voor het wegverkeerslawaaï langs de volgende wegen: Dorpsstraat, Herenweg, Akkerweg, Hollevoeterweg, Moerkapelse Zijde en Noordeinde. Uit de berekeningen blijkt, dat de geluidsbelasting op de meeste wegen niet verandert. Alleen op de woningen langs de Akkerweg en aan de Dorpsstraat is een toename van de geluidsbelasting berekend. Het gaat hierbij om een verhoging van 1 dB respectievelijk 2 dB. Deze verhogingen zijn niet hoorbaar voor het menselijk gehoor en leiden dan niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Deze wijzigingsbevoegdheid is uit het oogpunt van het aspect geluidhinder dan ook toelaatbaar.

Wijzigingsgebied 3: percelen gelegen ten oosten van Moerkapelse Zijde 98, Moerkapelle

Dit wijzigingsgebied is alleen gelegen binnen de toetsingszone van de weg Moerkapelse Zijde. Dit betekent, dat alleen een onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk; geluidhinder behorende tot een zoneplichtige spoorweg of een gezoneerd industrieterrein is niet van toepassing.

Voor de bepaling van de geluidbelasting heeft het ISMH een berekening uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode II uit bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Uit de berekeningen blijkt, dat binnen een deel van het wijzigingsgebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Dit geldt echter niet voor de maximale grenswaarde van 53 dB. Geconcludeerd wordt, dat deze locatie voldoet aan de gestelde grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Het aspect geluidhinder leidt dan ook niet tot belemmeringen met betrekking tot de toepasbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid. Wel dient bij toepassing hiervan, de daadwerkelijke gevelbelasting berekend te worden en indien nodig een hogere waarde aangevraagd te worden.

Wijzigingsgebied 4: percelen gelegen tussen Moerkapelse Zijde 17 en 19, Moerkapelle

Ook voor dit gebied geldt, dat het alleen gelegen is binnen de toetsingszone van een of meerdere zoneplichtige weg(en). Onderzoek naar de aspecten spoorweglawaaï of industrielawaaï is dan ook niet aan de orde. Het ISMH heeft zodoende alleen een onderzoek uitgevoerd naar de geluidhinder afkomstig van de wegen Moerkapelse Zijde en Noordeinde.

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de VMK van de gemeente Zuidplas en het Goudappel-Coffeng model prognose 2020 ten behoeve van de Zuidplaspolder, aangevuld met de voertuigbewegingen als gevolg van wijzigingsbevoegdheid 1 (Herenweg). Uit de berekeningen blijkt, dat binnen een deel van het wijzigingsgebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van het verkeer op de Moerkapelse Zijde. Dit geldt echter niet voor de maximale grenswaarde van 63 dB. De geluidsbelasting behorende tot de weg Noordeinde overschrijdt nergens binnen het wijzigingsgebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geconcludeerd wordt, dat deze locatie voldoet aan de gestelde grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Het aspect geluidhinder leidt dan ook niet tot belemmeringen met

betrekking tot de toepasbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid. Wel dient bij toepassing hiervan de daadwerkelijke gevelbelasting berekend te worden en een hogere waarde aangevraagd te worden.

Wijzigingsbevoegdheid 5: Molenweg 1, Zevenhuizen

Het perceel Molenweg 1 is gelegen binnen de toetsingszones van de zoneplichtige wegen Rijksweg A12, Noordeinde en Swanlaweg. Daarnaast is ook de toetsingszone van de spoorlijn Den Haag - Gouda over het wijzigingsgebied gelegen. Het ISMH heeft deze lawaaibronnen aan een onderzoek onderworpen.

Wegverkeerslawaai

Voor het bepalen van de belasting zijn berekeningen uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode II uit bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Uit de berekeningen blijkt, dat binnen het gehele wijzigingsgebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van het verkeer op de Rijksweg A12. Ook de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt in het gehele gebied overschreden. De geluidsbelasting behorende tot de wegen Noordeinde en Swanlaweg overschrijdt nergens binnen het wijzigingsgebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gecumuleerde geluidsbelasting wordt geheel bepaald door de Rijksweg A12.

Geconcludeerd wordt, dat deze locatie niet voldoet aan de gestelde grenswaarden uit de Wet geluidhinder voor wat betreft wegverkeerslawaai. Toepasbaarheid van deze wijzigingsbevoegdheid is alleen mogelijk, als maatregelen worden genomen om de geluidsbelasting afkomstig van de A12 zoveel mogelijk te reduceren (bijvoorbeeld door geluidsschermen) of de toekomstige woningen met een dove gevel te ontwerpen.

Spoorwegverkeerslawaai

Voor het bepalen van de belasting zijn berekeningen uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode II uit bijlage IV van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Uit de berekeningen blijkt, dat binnen een deel van het wijzigingsgebied de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden ten gevolge van het spoorverkeer. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Geconcludeerd wordt, dat deze locatie voldoet aan de gestelde grenswaarden uit de Wet geluidhinder met betrekking tot het aspect spoorweglawaai. Dit aspect leidt dan ook niet tot belemmeringen met betrekking tot de toepasbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid. Wel dient bij toepassing hiervan, de daadwerkelijke gevelbelasting berekend te worden en indien nodig een hogere waarde aangevraagd te worden.

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 betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter. Alleen binnen de wijzigingsgebieden worden nieuwe ontwikkelingen toegestaan; het gaat hierbij om maximaal 11 woningen en circa 10 hectare aan glasopstand. Met betrekking tot een woningbouwproject stelt de Regeling NIBM dat deze 'niet in betekenende mate' bijdraagt, als het gaat om maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen. Voor verwarde glastuinbouw geldt een NIBM-grens van 2 hectare oppervlakte. Geconcludeerd wordt, dat de woningbouw die door middel van de wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakt wordt past binnen de NIBM-grens. Dit geldt echter niet voor de toename van het glasareaal.

Het ISMH heeft dan ook onderzocht wat de bijdrage van wijzigingsbevoegdheid 1 is op de luchtkwaliteit. Deze ontwikkeling leidt tot circa 24 extra verkeersbewegingen. Uit de berekeningen conform Standaard Rekenmethode I en II blijkt, dat de toename in jaargemiddelde concentratie maximaal $1,04 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Daarnaast blijven de berekende jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} in alle beschouwde jaren ruim onder de gestelde grenswaarden. In het onderzoek is tevens onderzocht, wat de bijdrage van de glasopstand zelf is. Hierbij is uitgegaan van de emissiecijfers die door TNO en RIVM met behulp van het Nieuw Nationaal Model berekend zijn. De toename van circa 10 hectare aan glasopstand leidt in een worstcase scenario tot een concentratiebijdrage van circa $6 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$. Gelet op de lage achtergrondconcentratie van $23 \mu\text{g}/\text{m}^3$, leidt deze ontwikkeling niet tot overschrijding van de jaargemiddelde concentratie NO_2 -grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Geconcludeerd wordt, dat de wijzigingsbevoegdheid toelaatbaar is op grond van Titel 5.2 van de Wet milieubeheer.

Aangezien de diverse wijzigingsbevoegdheden allen op korte afstand van elkaar zijn gelegen en veelal gebruik maken van dezelfde ontsluitingswegen, heeft het ISMH ook een onderzoek in het kader van de anticumulatiebepaling uitgevoerd. Ook uit dit onderzoek blijkt, dat de totale concentratiebijdrage van alle wijzigingsgebieden niet leidt tot een overschrijding van de geldende grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} . De ontwikkelingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, worden conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer toelaatbaar geacht.

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 ($10^{-6}/\text{jaar}$) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

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

In (de directe nabijheid) van het plangebied zijn diverse risicobronnen gelegen. Hierbij kan gedacht worden aan transportroutes over weg en door buis en aan stationaire bronnen, zoals een LPG-vulpunt. Aangezien een aantal van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden 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 wijzigingsbevoegdheid 4 geldt, dat dit gebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron; wijzigingsbevoegdheden 2, 6 en 7 leiden niet tot de oprichting van (beperkt) kwetsbare objecten. Deze drie bevoegdheden worden dan ook niet verder beschouwd.

Wijzigingsbevoegdheid 1: Glastuinbouwgebied Herenweg, Moerkapelle

Dit gebied ligt gedeeltelijk binnen de invloedsgebieden van twee hogedruk aardgasleidingen (A518 en A553), waarbij de minimale afstand ongeveer 300 meter bedraagt. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren van deze leidingen is gelegen binnen de belemmeringsstrook (de eerste 5 meter uit het hart van de leiding). Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling van dit gebied.

Het groepsrisico wordt vrijwel geheel bepaald door de aanwezige personen binnen 180 meter vanaf leiding A553 en 160 meter vanaf leiding A518. Deze 'contouren' zijn niet over het wijzigingsgebied gelegen. Gezien de afstand van de wijzigingsbevoegdheid tot de gasleiding en de zeer geringe toename van het aantal personen door de beoogde ontwikkeling is het effect op het groepsrisico verwaarloosbaar. Een nadere beschouwing is dan ook niet noodzakelijk en de toepassing van deze bevoegdheid wordt verantwoord geacht.

Wel wordt opgemerkt, dat aan de westzijde van het wijzigingsgebied een bovengrondse hoogspanningsleiding is gelegen. In verband met het noodzakelijk onderhoud is het wenselijk, dat binnen een zone van 50 meter aan weerszijden van de verbinding geen belemmerende objecten opgericht kunnen worden. Deze hoogspanningsleiding zal echter op termijn komen te vervallen, in verband met de aanleg van een nieuw hoogspanningstracé door de Randstad (zie § 3.2). Deze bron leidt dus niet tot belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheid 3: percelen gelegen ten oosten van Moerkapelse Zijde 98, Moerkapelle

De invloedsgebieden van twee hogedruk aardgasleidingen (A518 en A553) zijn over dit wijzigingsgebied gelegen. De minimale afstand tot aan de gasleidingen bedraagt ongeveer 60 meter, waardoor de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour geen belemmering vormt. Deze is namelijk niet buiten de belemmeringsstrook van 5 meter gelegen.

Het invloedsgebied van de maatgevende leiding (A533) bedraagt 430 meter en is in zijn geheel over het wijzigingsgebied gelegen. Door de lage bevolkingsdichtheid is het huidige groepsrisico ter plaatse klein. Door toepassing van deze bevoegdheid kunnen maximaal twee woningen worden opgericht. Dit leidt tot een zeer beperkte toename van het aantal personen, waardoor de toename van het groepsrisico verwaarloosbaar is. Daarnaast zijn vanuit het wijzigingsgebied voldoende mogelijkheden om van de risicobron af te vluchten. Een nadere beschouwing is dan ook niet noodzakelijk en de toepassing van deze bevoegdheid wordt verantwoord geacht.

Op circa 50 meter is tevens een brandstofleiding gelegen. Het gaat hierbij om het transport van brandbare vloeistoffen. Gezien het mogelijke scenario (uitstroom en plasbrand) bedraagt het invloedsgebied van deze leiding ongeveer 30 meter. Aangezien dit niet over het wijzigingsgebied is gelegen, vormt deze leiding geen belemmering.

Wijzigingsgebied 5: Molenweg 1, Zevenhuizen

Voor deze bevoegdheid geldt, dat vier risicobronnen van belang zijn. Als eerste spelen de hogedruk aardgasleidingen A518 (ten westen) en A553 (ten noorden) een rol. De dichtstbijzijnde leiding is de A518 op een afstand van circa 250 meter. Omdat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren van deze leidingen niet buiten de belemmeringenstrook van 5 meter is gelegen, vormen deze contouren geen belemmering. Zoals eerder aangegeven, wordt het groepsrisico bepaald door de aanwezige personen binnen 180 meter vanaf leiding A553 en 160 meter vanaf leiding A518. Het wijzigingsgebied is buiten deze zones gelegen. Gezien de afstand van de wijzigingsbevoegdheid tot de gasleiding en de zeer geringe toename van het aantal personen door de beoogde ontwikkeling is het effect op het groepsrisico verwaarloosbaar. Een nadere beschouwing is dan ook niet noodzakelijk en de toepassing van deze bevoegdheid wordt verantwoord geacht.

De derde risicobron betreft de brandstofleiding, die op een afstand van circa 70 meter is gelegen. Het invloedsgebied bedraagt 30 meter en is niet over het wijzigingsgebied gelegen. Gesteld wordt, dat deze leiding geen belemmering vormt voor de toepassing van de bevoegdheid.

De laatste risicobron betreft de Rijksweg A12, dat gelegen is op een afstand van ongeveer 200 meter. Gezien de mogelijke scenario's is het niet noodzakelijk om op deze afstand beperkingen te stellen aan het ruimtegebruik. Het enige relevante scenario is het vrijkomen van een toxische gaswolk. Het binnendringen van een dergelijke wolk in een gebouw kan eenvoudig voorkomen worden, door het gebouw zodanig uit te voeren dat middels één druk op de knop de mechanische ventilatie uitgeschakeld wordt.

Naast deze risicobronnen speelt ook de aanwezige bovengrondse hoogspanningsleiding. Het betreft hier om een 30 kV-leiding die ongeveer 70 meter ten westen van het wijzigingsgebied is gelegen. De zakelijke rechtstrook is op de verbeelding aangegeven en is niet over het wijzigingsgebied gelegen. Gezien de korte afstand, wordt wel geadviseerd om bij toepassing van de bevoegdheid in overleg te treden met TenneT.

4.5 **Bedrijven en milieuzonering**

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

In (de directe nabijheid) van het plangebied zijn diverse inrichtingen gelegen, waaraan op grond van de VNG-lijst een hindercontour gekoppeld kan worden. Aangezien een aantal van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden leiden tot de oprichting van gevoelige objecten of nieuwe inrichtingen, is door het ISMH onderzocht of deze bevoegdheden leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat of leiden tot beperkingen voor bestaande bedrijven. Voor wijzigingsbevoegdheid 3 geldt, dat in de nabijheid hiervan geen inrichtingen zijn gelegen; wijzigingsbevoegdheden 2,6 en 7 leiden niet tot de oprichting van gevoelige objecten of nieuwe inrichtingen. Deze drie bevoegdheden worden dan ook niet verder beschouwd.

Wijzigingsbevoegdheid 1: Glastuinbouwgebied Herenweg, Moerkapelle

Deze bevoegdheid maakt het mogelijk dat de aanwezige glasopstand binnen het glastuinbouwgebied toeneemt met circa 10,5 hectare. In (de directe nabijheid) van dit wijzigingsgebied is een aantal gevoelige objecten (woningen) gelegen.

Met name als gevolg van het gebruik van bestrijdingsmiddelen, kan in de directe omgeving van glastuinbouwbedrijven milieuhinder optreden. Op grond van het Besluit glastuinbouw moeten dan ook bepaalde afstanden in acht genomen te worden. Deze zijn afhankelijk van de soort bebouwing in de omgeving van het glastuinbouwbedrijf. In dit wijzigingsgebied wordt dit aangemerkt als zijnde categorie II: niet aaneengesloten woonbebouwing. Dit betekent, dat op grond van het Besluit glastuinbouw een hinderafstand van minimaal 25 meter aangehouden dient te worden. Een kortere afstand is mogelijk, echter dienen dan extra maatregelen en/of voorzieningen aan de glasopstand getroffen te worden. Lichthinder wordt niet verwacht, omdat gebruikt gemaakt wordt van assimilatieverlichting en bij nieuwe glasopstanden de eigenaar zich moet houden aan de dan geldende wet- en regelgeving.

Met betrekking tot de toepassing van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden is als voorwaarde gesteld, dat bestaande rechten niet mogen worden aangetast en dat het woon- en leefklimaat ter plaatste van de aanwezige woningen niet mag verslechteren. Door middel van deze voorwaarden wordt geregeld, dat de oprichting van nieuw glasopstand milieutechnisch verantwoord plaatsvindt. Toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt dan ook mogelijk geacht.

Wijzigingsgebied 4: percelen gelegen tussen Moerkapelse Zijde 17 en 19, Moerkapelle

Dit wijzigingsgebied is gelegen naast een glastuinbouwbedrijf. Zoals hierboven beschreven, dient op grond van het Besluit glastuinbouw een afstand van 25 meter aangehouden te worden, om de bedrijfsvoering van dit bedrijf niet te belemmeren. Deze zone is voor een deel over het wijzigingsgebied gelegen (zie onderstaande afbeelding); het is niet mogelijk om hierbinnen woningen op te richten. Lichthinder afkomstig van dit bedrijf wordt niet verwacht, omdat het bedrijf gebruik maakt van assimilatieverlichting en maximale reductiemaatregelen toepast.

Naast het glastuinbouwbedrijf is aan de noordzijde van het wijzigingsgebied op het perceel Moerkapelse Zijde 32 een productiebedrijf gevestigd. Dit bedrijf wordt aangemerkt als categorie 3.2-inrichting, waardoor voor het aspect geluid een hindercontour van 100 meter van toepassing is. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is dan ook alleen mogelijk, als uit nader akoestisch onderzoek blijkt dat de geplande woningen de bedrijfsvoering van dit productiebedrijf niet belemmeren. Andere bedrijven aan de Moerkapelse Zijde hebben geen invloed op het wijzigingsgebied.

Met betrekking tot de toepassing van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden is als voorwaarde gesteld, dat bestaande rechten niet mogen worden aangetast en dat ter plaatse van de geplande woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd moet worden. Door middel van deze voorwaarden wordt geregeld, dat de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op milieutechnisch verantwoorde wijze plaatsvindt en de bestaande omliggende bedrijven niet in hun rechten worden aangetast. Toepassing van deze bevoegdheid wordt dan ook mogelijk geacht.

Wijzigingsgebied 5: Molenweg 1, Zevenhuizen

In de nabijheid van dit wijzigingsgebied bevindt zich een intensieve veehouderij (Molenweg 4). De $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ -contour behorende bij dit bedrijf, is in de huidige situatie grotendeels over het gebied gelegen. Hierdoor is geen sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Het veehouderijbedrijf is echter voornemens om een nieuwe varkensstal te realiseren ter vervanging van de bestaande. Hierdoor neemt de totale geuremissie af, waardoor op het oostelijk deel van het wijzigingsgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Met betrekking tot de toepassing van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden is als voorwaarde gesteld, dat bestaande rechten niet mogen worden aangetast en dat ter plaatse van de geplande woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd moet worden. Door middel van deze voorwaarden wordt geregeld, dat de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op milieutechnisch verantwoorde wijze plaatsvindt en de bestaande omliggende bedrijven niet in hun rechten worden aangetast. Toepassing van deze bevoegdheid wordt dan ook mogelijk geacht.

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.

Uit een door het ISMH uitgevoerde inventarisatie van de aanwezige bodemonderzoeken binnen dit plangebied blijkt, dat geen ernstige verontreinigingssituaties bekend zijn. Wel dient een voorbehoud gemaakt te worden; niet het volledige plangebied is onderzocht. Dit betekent, dat altijd onverwachte verontreinigingen aangetroffen kunnen worden. Aangezien het bestemmingsplan hoofdzakelijk een consoliderend karakter heeft, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Voor de wijzigingsgebieden geldt, dat bij toepassing van de bevoegdheid minimaal een historisch bodemonderzoek plaats moet vinden.

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.

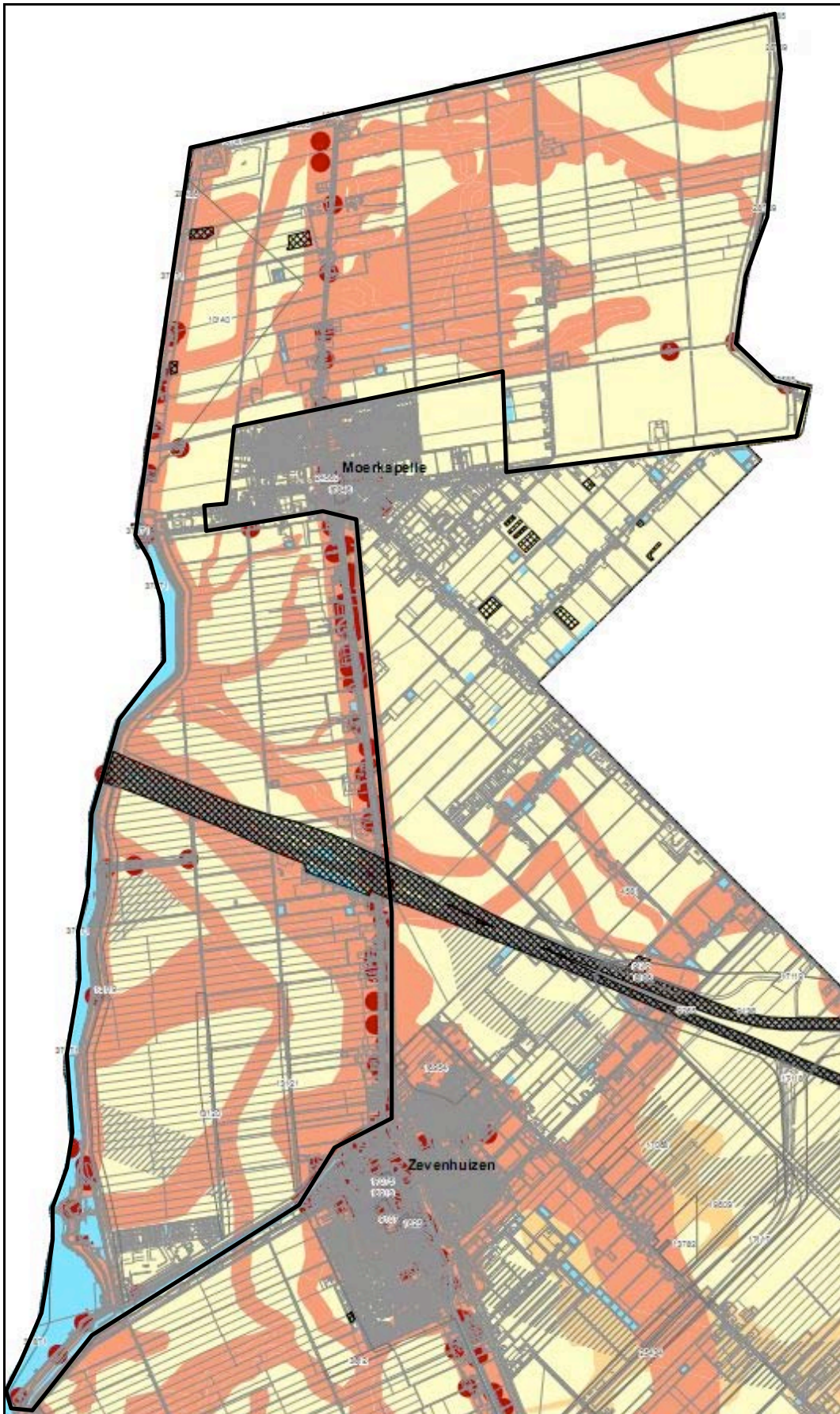
4.7 Archeologie

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 (trefkans). Afbeelding 9 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, kerken, 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



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

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 fossiele stroomgordels, krekken en/of ontginningssassen. 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.

Juridische doorwerking in dit bestemmingsplan

De aanwezige archeologische waarden zijn opgenomen in de van dit bestemmingsplan deel uitmakende planregels. Hiervoor zijn twee dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" opgenomen, één voor de gebieden met een zeer hoge en één voor de gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Per bestemming is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden, alvorens eventuele bodemverstoringende 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. De dichtstbijzijnde gebied betreft "De Wilck" (Natura2000-gebied) op een afstand van circa 5,5 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.

In de zuidwestelijke punt van het plangebied is een natuurgebied gelegen, dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Daarnaast vormen de Rotte(meren) een ecologische verbinding. Deze gebieden hebben 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.

Soortbescherming

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

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

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

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard, er worden geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Dit leidt dan ook niet tot afbreuk van een gunstige instandhouding van eventuele aanwezige beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied. Voor de wijzigingsgebieden geldt, dat bij toepassing van de bevoegdheid minimaal een quickscan uitgevoerd moet worden.

4.9 Duurzaamheid

Op grond van de provinciale Structuurvisie en bijbehorende Verordening dient in een bestemmingsplan voor glastuinbouwgebieden een duurzaamheidsparagraaf opgenomen te zijn, waarin staat hoe inhoud wordt gegeven aan het begrip duurzaamheid. Bij het ontwikkelen van glastuinbouwgebieden is het namelijk van groot belang dat zo optimaal mogelijk invulling wordt gegeven aan dit aspect.

Zuidplas ziet een duurzame glastuinbouw als een vorm van duurzame ontwikkeling. Dit is een concept waarin ecologische, economische en sociale belangen bij elkaar komen, voor zowel de huidige als de toekomstige generaties. Duurzame ontwikkeling is de eis om een evenwicht

tussen deze drie basisconcepten te vinden⁴. Duurzame glastuinbouw wil dus een juiste balans realiseren tussen de ecologische, economische en sociale belangen die gemeoid zijn met het verbouwen van gewassen in kassen, zodat het een leefbaar gebied is voor de huidige én toekomstige generatie(s).

Meer concreet valt op het ecologische vlak hierbij te denken aan het milieubewust omgaan met water, energie en afval. Voorbeelden hiervan zijn het hergebruiken van restwarmte, het gebruiken van regenwater voor de irrigatie van de gewassen, het hergebruiken van gietwater en waterberging onder kassen. Daarnaast hebben de provincie Zuid-Holland, de Zuidplasp gemeenten, de Tuindersvereniging en de OCAP met elkaar een energieconvenant afgesloten. Hierin wordt een energiesysteem, waarbij uitwisseling van warmte, elektriciteit en CO² mogelijk is, onderschreven. Deze partijen zullen zich dan ook inspannen voor de oprichting van een energie-agentschap.

Op economisch gebied kan gedacht worden aan een weloverwogen manier van bedrijfsvoering (bijvoorbeeld door schaalvergroting en modernisering), zodat nu en in de toekomst de bestaanszekerheid van het bedrijf kan worden gegarandeerd. Op het sociale vlak kan worden gedacht aan werkvoorziening voor uiteenlopende opleidingsgroepen. Beperking van lichtoverlast kan ook worden gezien als een duurzame maatregel, welke tegemoet komt aan ecologische en sociale belangen. Op maatschappelijk vlak valt te denken aan recreatieve routes waarbij aandacht wordt besteed aan een integratie van groen- en waterelementen met een meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit en het imago van glastuinbouw.

Duurzame ontwikkeling van de glastuinbouwsector is gericht op zowel economische aspecten van duurzaamheid als op kwaliteitsaspecten die bepalend zijn voor duurzaamheid op het vlak van ruimte, milieu en maatschappij. Door de glastuinbouwgebied Herenweg te herstructureren, zal de kwaliteit van het groen, water, milieu, beeldkwaliteit en imago van de glastuinbouwgebieden zodanig moeten verbeteren, dat wordt toegewerkt naar duurzaamheid.

⁴ Bron: Cradle to Cradle en de Circulaire economie in Nederland, www.cradletocradle.nl.

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 (STRi2008). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit gediend.

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

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

5.1.1 *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 doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

| <u>Enkelbestemmingen</u> | | <u>Dubbelbestemmingen</u> | |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Artikel 3 | Agrarisch | Artikel 15 | Leiding - Brandstof |
| Artikel 4 | Bedrijf | Artikel 16 | Leiding – Gas 1 |
| Artikel 5 | Bedrijf - Nutsbedrijf | Artikel 17 | Leiding - Gas 2 |
| Artikel 6 | Groen | Artikel 18 | Leiding - Hoogspanning |
| Artikel 7 | Maatschappelijk | Artikel 19 | Leiding - Hoogspanningsverbinding |
| Artikel 8 | Natuur | Artikel 20 | Leiding - Riool |
| Artikel 9 | Recreatie | Artikel 21 | Leiding - Water |
| Artikel 10 | Verkeer | Artikel 22 | Waarde - Archeologie - 1 |
| Artikel 11 | Verkeer - Railverkeer | Artikel 23 | Waarde - Archeologie - 2 |
| Artikel 12 | Verkeer - Verblijfsgebied | Artikel 24 | Waterstaat - Waterkering |
| Artikel 13 | Water | | |
| Artikel 14 | Wonen | | |

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. Verder maakt deze bestemming intensieve veehouderijbedrijven en glastuinbouw mogelijk, echter uitsluitend ter plaatse van de daarvoor op de verbeelding aangegeven functieaanduidingen. Ook wordt een constructiewerkplaats annex loonwerkbedrijf 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. 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. De aanwezige landschappelijke waarden, worden beschermd middels een speciale functieaanduiding. Hieraan is een vergunningstelsel gekoppeld.

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. Voor deze percelen geldt dat enkel de bedrijven, zoals opgenomen in een tabel, zijn toegestaan. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan. Door middel van de functieaanduiding 'horeca' is geregeld, dat ter plaatse ook horeca-activiteiten mogen plaatsvinden. Voor de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - molen' geldt, dat ter plaatse molenbedrijven zijn toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen zijn conform het vigerende plan bestemd en het verkooppunt van motorbrandstoffen aan de Swanlaweg is 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.

Artikel 5: Bedrijf - Nutsbedrijf

De bestemming Bedrijf - Nutsbedrijf is van toepassing op de gronden waar het opstijppunt van TenneT en het zogenaamde 'afsluiterschema' van de Gasunie zijn gelegen, alsmede de gronden die toebehoren tot het gemaal "ir. J.J. de Graeff" en het gemaal "De Wilde Veenen". Deze objecten worden alle aangemerkt als een voorziening van openbaar nut, waarin deze bestemming voorziet. 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. Voor masten en portalen is een aparte bouwregel opgenomen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd en mogen niet hoger zijn dan de bouwhoogte die op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 6: Groen

Binnen deze bestemming 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 7: Maatschappelijk

Deze bestemming is van toepassing op de brandweerkazerne aan De Oprit te Zevenhuizen. De bestemming is echter breder, zodat het pand tevens gebruikt kan worden voor 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.

Artikel 8: Natuur

Deze bestemming is van toepassing op het natuurgebied Koornwaardgat en heeft tot doel het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden. Aan de bestemming Natuur is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Op grond van dit stelsel is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bepaalde werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die een aantasting aan de gronden met natuur- en landschappelijke waarden betekenen.

Artikel 9: Recreatie

De bestemming 'Recreatie' is van toepassing op het recreatief cluster in de zuidwesthoek van de Tweemanspolder. Hier is een camping en een bungalowpark gesitueerd, met bijbehorende voorzieningen zoals een zwembad.

Artikel 10: Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor Rijksweg A12, 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 12 respectievelijk 6 meter. Voor alle andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt de maximale bouwhoogte 4 meter.

Artikel 11: Verkeer - Railverkeer

De bestemming 'Verkeer - Railverkeer' is opgenomen voor het deel van de spoorlijn Den Haag - 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 12 meter. Voor alle andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt de maximale bouwhoogte 4 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. 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 bouw mogelijkheden opgenomen. Het is alleen toegestaan gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut op te richten. Per gebouw mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 20 m². De bouwhoogte is op een maximum van 3 meter gesteld. Op gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' mogen verder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voor lichtmasten geldt een maximum hoogte van 12 meter; voor overige infrastructurele voorzieningen (bewegwijzering e.d.) geldt een maximum hoogte van 6 meter. Alle andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 4 meter hoog zijn.

Artikel 13: Water

De bestemming 'Water' is van toepassing op de in het plangebied aanwezige hoofdwaterlopen, alsmede de Rotte(meren) en de Hennipsloot. Deze gronden zijn dan ook onder andere bestemd voor water(lopen), de aan- en afvoer van oppervlaktewater met bijbehorende voorzieningen, oeververbindingen en groenvoorzieningen. De bouw mogelijkheden 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

De bestemming 'Wonen' is van toepassing op de in het plangebied aanwezige woningen. Daaronder valt ook een aantal molens, die zijn voorzien van een nadere specifieke aanduiding. In de woningen is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m². 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 1.000 m³. De maximale goot- en/of bouwhoogte zijn in de regels aangegeven (6 respectievelijk 10 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 aansluiting gezocht bij de regeling van het vergunningsvrij bouwen, terwijl vrijstaande bijbehorende bouwwerken gebonden zijn aan een maximum goothoogte van 4 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).

Artikel 15 tot en met 21: Leiding - ...

Voor alle leidingen geldt, dat de ligging ervan op de verbeelding is aangegeven door middel van de figuur 'hartlijn leiding'. Met de bijbehorende dubbelbestemming 'Leiding - ...' is de zakelijke rechtstrook behorende bij deze leiding vastgelegd. In het betreffende artikel is vervolgens geregeld, wat voor soort leiding aanwezig mag zijn. Hierbij wordt opgemerkt, dat de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' alleen van toepassing is voor een ondergrondse hoogspanningsverbinding. Zodra sprake is van een bovengrondse verbinding, is de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' van toepassing.

In de planregels is, indien van toepassing, tevens vastgelegd wat de diameter van de betreffende leiding mag zijn. Aangezien de diameter van de in het plangebied aanwezige aardgastransportleidingen varieert, is vastgelegd dat deze niet meer bedragen dan op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan aanwezig is. Hierbij geldt dat de diameter van de bestaande aardgasleidingen (voorzien van de bestemming "Leiding – Gas - 1") niet meer mag bedragen dan 36 inch, met een werkdruk van 67 bar. Door het plangebied is tevens een nieuwe aardgastransportleiding voorzien die loopt van Beverwijk naar Wijngaarden. Vaststelling van het rijksinpassingsplan voor dit tracé zal vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan plaatshebben. Voor deze leiding is vastgelegd dat de diameter maximaal 48 inch mag bedragen en de werkdruk niet meer dan 80 bar ("Leiding – Gas - 2"). Ook voor de bestaande brandstofleiding is de maximale werkdruk vastgelegd. Hiervoor geldt eveneens een maximale werkdruk van 80 bar.

Voor alle bestemmingen 'Leiding - ...' geldt, dat op deze gronden uitsluitend bouwwerken mogen worden opgericht ten behoeve van de bestemming. Deze bouwwerken mogen maximaal 3 meter hoog zijn. Uitzondering hierop vormen de masten ten behoeve van de bovengrondse hoogspanningsverbinding. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 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, mits de belangen van de desbetreffende leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 22 & 23: Waarde - Archeologie - 1 & Archeologie - 2

Grote delen van het plangebied zijn 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 alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

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 bodemversturende activiteiten betreffen met een oppervlak van 100 m² of meer en die dieper reiken dan 30 centimeter.

Artikel 24: Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is bedoeld ter bescherming van de primaire waterkering die binnen het plangebied zijn gelegen. 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 25 Anti-dubbelregel

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

Artikel 26 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 27 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 28 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 29 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan te wijzigen. De wijzigingsbevoegdheden staan beschreven in § 3.5 van de toelichting. Per wijzigingsbevoegdheid is een aantal criteria opgenomen.

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.

5.2.5 *Werking wettelijke regelingen*

In de regels bij bestemmingsplannen wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. Zo ook in dit bestemmingsplan.

Sinds jaar en dag mag van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABvRS) een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd en heeft de Afdeling er bezwaren tegen dat een plan impliciet kan worden gewijzigd, zoals het geval kan zijn als zonder verdere aanduiding een van-toepassingverklaring van een wettelijke regeling in de regels is opgenomen. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Wordt dit nagelaten, dan bestaat het risico dat de ABvRS een eventueel vaststellingsbesluit van de raad alsnog vernietigt.

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

In kader van vooroverleg is het plan toegezonden aan onder andere de provincie, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, Tennet en de Gasunie. Reacties die in het kader van het vooroverleg zijn gemaakt, zijn samengevat en beantwoord in de 'nota van beantwoording zienswijzen', die deel uitmaakt van de bijlagen van dit bestemmingsplan.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

Bij het toepassen van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal worden bezien op welke wijze het kostenverhaal wordt geregeld.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het voorjaar van 2011 heeft een informatieavond plaatsgevonden. De destijds besproken versie van het bestemmingsplan is weliswaar niet in procedure gebracht, maar op hoofdlijnen en qua inhoud wel gelijk aan dit ontwerpbestemmingsplan. Gemaakte opmerkingen en aangebrachte suggesties zijn, mits inhoudelijk relevant, verwerkt. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de glastuinbouwbedrijven aan de Herenweg.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

| | |
|---|------------|
| HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS..... | 61 |
| Artikel 1 – Begrippen..... | 61 |
| Artikel 2 – Wijze van meten | 70 |
| HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS..... | 71 |
| Artikel 3 – Agrarisch | 71 |
| Artikel 4 – Bedrijf | 79 |
| Artikel 5 – Bedrijf – Nutsbedrijf | 84 |
| Artikel 6 – Groen | 85 |
| Artikel 7 – Maatschappelijk..... | 86 |
| Artikel 8 – Natuur | 87 |
| Artikel 9 – Recreatie | 89 |
| Artikel 10 – Verkeer | 92 |
| Artikel 11 – Verkeer - Railverkeer | 93 |
| Artikel 12 – Verkeer – Verblijfsgebied | 94 |
| Artikel 13 – Water | 95 |
| Artikel 14 – Wonen | 96 |
| Artikel 15 – Leiding - Brandstof..... | 100 |
| Artikel 16 – Leiding - Gas - 1..... | 102 |
| Artikel 17 – Leiding - Gas - 2..... | 104 |
| Artikel 18 – Leiding - Hoogspanning | 106 |
| Artikel 19 – Leiding - Hoogspanningsverbinding..... | 108 |
| Artikel 20 – Leiding - Riool | 110 |
| Artikel 21 – Leiding - Water | 112 |
| Artikel 22 – Waarde - Archeologie - 1 | 114 |
| Artikel 23 – Waarde - Archeologie - 2 | 116 |
| Artikel 24 – Waterstaat - Waterkering..... | 118 |
| HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS | 121 |
| Artikel 25 – Antidubbeltelregel..... | 121 |
| Artikel 26 – Algemene bouwregels | 122 |
| Artikel 27 – Algemene gebruiksregels..... | 124 |
| Artikel 28 – Algemene aanduidingsregels..... | 125 |
| Artikel 29 – Algemene afwijkingsregels | 127 |
| Artikel 30 – Algemene wijzigingsregels..... | 128 |
| Artikel 31 – Overige regels | 131 |
| HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS..... | 133 |
| Artikel 32 – Overgangsrecht..... | 133 |
| Artikel 32 – Slotregel..... | 134 |

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen (herziening)” van de gemeente Zuidplas.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpTweemansWVMKP-On01 met de bijbehorende regels.

Verbeelding:

de analoge c.q. digitale verbeelding behorende bij het bestemmingsplan “Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen (herziening)”, bestaande uit de kaart waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

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

Aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de hieronder omschreven "aan huis verbonden beroepen", gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend, met uitzondering van seksinrichtingen.

Aan huis verbonden beroep:

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

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, niet zijnde intensieve veehouderij of loonwerkbedrijf.

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.

Bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

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.

Beroeps- c.q. bedrijfspvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein welke wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

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.

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:

de grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

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

Camping:

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

Cultuurhistorische waarden:

de aan 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, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren 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.

Erf:

de grond deelsluitmakende van een bouwperceel behorende bij een hoofdgebouw.

Erker:

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

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.

Geluidsgevoelige gebouwen:

gebouwen die dienen ter bewoning of een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

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.

Grondgebonden agrarisch bedrijf:

een bedrijf gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee, nader te onderscheiden in:

- a. land- en tuinbouw op open grond; de teelt van gewassen op open grond daaronder begrepen, uitgezonderd bosbouw, sierteelt en fruitteelt;
- b. veehouderijbedrijf op open grond; het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel met gebruikmaking van de open grond.

Grondgebonden woningen:

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Hoofdgebouw:

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

Horeca:

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

Intensieve veehouderij:

het bedrijfsmatig houden van dieren zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De dieren worden in stallen of hokken gehouden. In principe wordt bedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor roodvleesproductie, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders (waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is verleend).

Kampeermiddel:

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde;
een en ander voor zover de onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

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-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

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.

Molen:

inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

Molenbedrijf:

bedrijf gericht op het gebruik van een molen als zodanig.

Natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige geologische, bodemkundige, ecologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Niet- grondgebonden agrarische bedrijven:

Bedrijven die in overwegende mate zijn gericht op de teelt, handel en bewaring van agrarische producten zonder afhankelijk te zijn van agrarische grond als productiemiddel.

Overkapping:

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

Peil:

- voor hoofdgebouwen: het bouwkundig peil dat maximaal 0,2 m¹ boven of onder de wegkruin van de voorliggende weg ligt;
- 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).

voor peil dient te worden aangesloten op de bij de regels van dit bestemmingsplan behorende 'Praktijkregels ter aanvulling van de algemene bepalingen uit het bestemmingsplan ter verduidelijking van het begrip Peil', zoals vastgesteld op 1 november 2005 door het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle.

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.

Recreatiewoning:

gebouw, al dan niet met vaste fundering, voor verblijfsrecreatie, waarvan de gebruikers hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben en bestemd om gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

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.

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).

Vorgevel:

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

Vorgevellijn:

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

Voorziening van openbaar nut:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie, evenals soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

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

- b. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

- c. de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

- d. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

- e. de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

- f. de oppervlakte van een bouwwerk:
 - tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren, waarbij overstekken tot 1,00 meter niet worden meegerekend;
 - de verticale projectie van het dakvlak, indien het een gebouw betreft met maximaal drie dichte wanden.

- g. de oppervlakte van een overkapping:

de verticale projectie van het dakvlak.

- h. de breedte van een gebouw:

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

- i. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande agrarische bedrijven;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' voor agrarische bedrijven in de vorm van intensieve veehouderij;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' tevens voor glastuinbouw;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – constructiewerkplaats en loonwerkbedrijf' voor een constructiewerkplaats en loonwerkbedrijf tot maximaal 1.650 m²;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kantoor, garage, berging' voor een kantoor, garage en berging, waarbij de vloeroppervlakte van het kantoor niet meer mag bedragen dan 90 m² en de oppervlakte van de berging en garage gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 40 m²;
- f. bedrijfswoningen;
- g. weidegrond;
- h. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- i. agrarisch waterbeheer;
- j. landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – landschap';
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):

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

3.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken, met uitzondering van bebouwing ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut, mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van een volwaardig agrarisch bedrijf worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in 3.1 sub d en e;
- c. ter toetsing of voldaan wordt aan het bepaalde in 3.2.1 sub b, dient vooraf een schriftelijk advies te worden ingewonnen bij een agrarisch deskundige;
- d. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van één agrarisch bedrijf toegestaan;
- e. per agrarisch bedrijf is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan;
- f. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.

3.2.2 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- c. de afstand tot de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder dan 15 meter bedragen, tenzij de bestaande afstand reeds minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- d. bedrijfsgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning gebouwd te worden, tenzij de bestaande afstand reeds minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 2 meter bedragen;
- f. de hoogte van hooibergen, krachtvoer-, kunstmest- en ruwvoedersilo's mag niet meer dan 12 meter bedragen.

3.2.3 Voor het bouwen van kassen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van kassen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kassen mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- c. de afstand tot de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder dan 15 meter bedragen, tenzij de bestaande afstand reeds minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- d. kassen dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning gebouwd te worden, tenzij de bestaande afstand reeds minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 2 meter bedragen;

3.2.4 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 1.000 m³ bedragen;

- b. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 60 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 vrijstaande bouwwerken mag niet meer dan 3 respectievelijk 5,5 meter bedragen;
- g. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning gebouwd te worden.

3.2.5 Voor het bouwen van het kantoor, de berging en garage, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kantoor, garage, berging' gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- c. ook bij vervangende nieuwbouw mag de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 6 meter.

3.2.6 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 (toren)silo's en verticale warmteopslag tanks mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 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 3.2.4 onder d, voor het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlakte 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 het bepaalde in 3.2.1 onder a ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte aan kassen indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. vergroting van de oppervlakte aan kassen is toegestaan tot een oppervlakte van 2,5 hectare per glastuinbouwbedrijf. Indien de bestaande oppervlakte reeds meer bedraagt dan 2,5 hectare, dan mag deze oppervlakte eenmalig worden vergroot met maximaal 20%;
 - b. de kassen worden aaneengesloten gebouwd op de gronden die direct grenzen aan een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouwbedrijf' op de verbeelding;
 - c. de vergroting moet noodzakelijk zijn vanuit bedrijfseconomisch oogpunt voor een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij ter beoordeling daarvan schriftelijk advies wordt ingewonnen van een onafhankelijk agrarisch deskundige.
- 3.4.4 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 8 meter;
 - b. het bepaalde in 3.2.2 onder b en toestaan dat de hoogte voor bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot niet meer dan 12 meter;
 - c. het bepaalde in 3.2.3 onder a en toestaan dat de goothoogte voor kassen wordt vergroot tot niet meer dan 8 meter;

- d. het bepaalde in 3.2.3 onder b en toestaan dat de bouwhoogte voor kassen wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. het bepaalde in 3.2.6 onder b en toestaan dat de bouwhoogte voor (toren)silo's en verticale warmteopslagtanks wordt vergroot tot niet meer dan 25 meter.

3.4.5 De in 3.4.4 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de afwijking noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijk agrarisch deskundige.

3.5 Afwijking van de gebruiksregels

3.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 26 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.

3.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en toestaan dat verbrede landbouw en/of nevenactiviteiten worden uitgeoefend, onder voorwaarde dat:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 70 m²;
- b. de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- c. de activiteiten geen verkeers- en vervoersaantrekkende werking hebben;
- d. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

3.5.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en toestaan dat kleinschalige detailhandel en/of horeca worden uitgeoefend, onder voorwaarde dat:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- c. de activiteiten geen verkeers- en vervoersaantrekkende werking hebben;
- d. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

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 verharden 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 dwarsloten).

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;
- d. voor zover hiervoor door de provincie of het waterschap vergunning of afwijking is verleend.

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 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Natuur' ten behoeve van de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden dienen voor de nieuwe functie/bestemming te zijn aangekocht door een erkende natuur- of landschapsbeherende instantie, het waterschap of de gemeente of een dergelijke aankoop dient in voldoende mate verzekerd te zijn.
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor de omringende bestemmingen.

3.7.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een oppervlakte van 1,5 ha per bedrijf, met dien verstande dat de toename van het oppervlak niet meer mag bedragen dan 20% van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;

- b. de vergroting moet noodzakelijk zijn vanuit bedrijfseconomisch oogpunt voor een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij ter beoordeling daarvan schriftelijk advies wordt ingewonnen van een onafhankelijk agrarisch deskundige;
- c. op grond van deze wijziging mogen geen woningen worden gebouwd;
- d. de gebruiksmogelijkheden, overeenkomstig de bestemmingen op naastgelegen percelen, mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ingeval van bedrijfsbeëindiging of indien het agrarisch bedrijf niet langer de agrarische functie kan vervullen, ten behoeve van de vestiging kleinschalige bedrijven en/of kleinschalige maatschappelijke voorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hergebruik dient plaats te vinden binnen de bestaande bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, die zijn gesitueerd binnen bouwvlak. T.a.v. de maximaal toegestane bedrijfsoppervlakte zal maatwerk worden geleverd;
- b. het hergebruik mag geen verkeersaantrekkende activiteiten betreffen die de omgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen uit het zicht van de openbare weg. Dit dient bij de aanvraag aangetoond te worden;
- c. het hergebruik dient aanvaardbaar te zijn in milieuhygiënisch opzicht, waarbij alleen niet-industriële bedrijven zijn toegestaan passend in de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze regels gevoegde en daarvan deelsluitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) dan wel bedrijven in milieucategorie 3, die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, alsmede opslag van niet milieuhinderlijke goederen en kantoor- en praktijkruimte;
- d. cultuurhistorisch waardevolle beeldbepalende bebouwing dient behouden te blijven;
- e. het hergebruik mag geen onevenredige(milieuhygiënische) belemmeringen opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven alsmede voor omliggende woningen;
- f. de ruimtelijk-visuele en landschappelijke uitstraling moet aansluiten bij de landelijke omgeving. Er mag geen sprake zijn van opslag buiten.

3.7.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ingeval van bedrijfsbeëindiging of indien een agrarisch bedrijf niet langer de agrarische functie kan vervullen, naar de bestemming 'Wonen', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. omzetting dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. het betreft een omzetting naar maximaal één woning;
- c. de oppervlakte aan bijgebouwen dient door sloop van overtollige bebouwing te worden teruggebracht tot een oppervlakte van 120 m² met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- d. de overige gronden van het perceel dienen te worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemming;

- e. het gebruik als woondoeleinden moet aanvaardbaar zijn vanuit een goed woonmilieu en er mogen als gevolg van de wijziging geen (milieuhygiënische) belemmeringen ontstaan met betrekking tot het functioneren van omliggende agrarische bedrijven.
- 3.7.5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ingeval van bedrijfsbeëindiging of indien een agrarisch bedrijf niet langer de agrarische functie kan vervullen, naar de bestemming 'Wonen' voor de bouw van extra woningen (ruimte-voor-ruimte woningen), waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. nieuwbouw mag alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd;
 - b. er mag geen aantasting plaatsvinden van de bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden op en in de directe omgeving van het perceel;
 - c. het aantal woningen mag na wijziging niet meer dan vier bedragen, waarbij geldt dat voor elke woning 1.000 m² bedrijfsbebouwing is gesloopt en deze gebouwen zijn gebouwd voor 1 januari 2003;
 - d. indien sprake is van sloop op meerdere percelen dient per perceel minimaal 250 m² bebouwing te worden gesloopt;
 - e. op het perceel dient alle (voormalige) bedrijfsbebouwing te zijn gesloopt;
 - f. de bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet in 'Wonen', deze woning telt mee voor het totale aantal toegestane woningen;
 - g. de inhoud van de extra woningen mag niet meer bedragen dan 1000 m³ per woning;
 - h. de extra woning moet voldoen aan het gestelde onder de bestemming 'Wonen';
 - i. het gebruik als woondoeleinden moet aanvaardbaar zijn vanuit een goed woonmilieu en er mogen als gevolg van de wijziging geen (milieuhygiënische) belemmeringen ontstaan met betrekking tot het functioneren van omliggende (agrarische) bedrijven.
- 3.7.6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'intensieve veehouderij' (iv) te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch' indien de activiteiten in de vorm van intensieve veehouderij ter plaatse zijn beëindigd.
- 3.7.7 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
 - b. de vormverandering moet noodzakelijk zijn vanuit bedrijfseconomisch oogpunt voor een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij ter beoordeling daarvan schriftelijk advies wordt ingewonnen van een onafhankelijk agrarisch deskundige.;
 - c. de gebruiksmogelijkheden, overeenkomstig de bestemmingen op naastgelegen percelen, mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 – Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij dit lid behorende tabel;
- b. uitsluitend ter plaatse van het adres Herenweg 44a een aannemingsbedrijf, zoals genoemd in categorie 3 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, en ter plaatse van Noordeinde 57 en 59, niet-agrarische bedrijven, zoals genoemd in categorie 1, 2 en 3 en een autospuitinrichting, carrosserie-, aanhangwagen- en opleggerindustrie in de categorie 4;
- c. ondergeschikte productiegebonden detailhandel tot een oppervlakte per bedrijf van niet meer dan 125 m²;
- d. bestaande bedrijfswoningen;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'molen' voor een molen en het molenbedrijf;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'molen' voor woningen, voor zover deze deel uitmaken van de molen;
- g. recreatieve doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de molen op het perceel Middelweg 10;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens voor een horeca- inrichting;
- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG' een verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG;

met daarbij behorend(e):

- j. wegen en paden;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. geluidwerende voorzieningen;
- m. voorzieningen van openbaar nut;
- n. groenvoorzieningen;
- o. opslag en stalling ten behoeve van de aanwezige bedrijvigheid;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. tuinen, erven en terreinen;

| Adres | Soort niet-agrarisch bedrijf |
|-----------------------|------------------------------------|
| Moerkapelse Zijde 98a | Constructiebedrijf |
| Rottedijk 8 | Gemaal |
| Herenweg 44a | Aannemingsbedrijf |
| Herenweg 51 | Transportbedrijf |
| Herenweg 56 | Hoveniersbedrijf/aannemingsbedrijf |
| Noordeinde 25 | Autobedrijf |
| Noordeinde 47 | Reparatiebedrijf landbouwmachines |
| Noordeinde 51a | Reparatiebedrijf landbouwmachines |

| | |
|-------------------|---|
| Noordeinde 57/59 | Truckcenter, Transportbedrijf, Truckwash, Bandenservice, Tankstation, Automotive, Autobedrijf, Auto-onderdelen, Auto-onderhoud, Autoverhuur, Autowasserij, Schadeautos, Motors, Handel/Zakelijke Dienstverlening, Verhuur bedrijfswagens, containers en aanhangwagens, Kunststof Coatings, Automatisering |
| Swanlaweg 1 | Tankstation met lpg |
| Tweemanspolder 12 | Horeca/botenverhuur |

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende algemene bouwregels:

- a. bouwwerken 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. er mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de in 4.1 onder a genoemde bedrijven worden gebouwd;
- d. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.

4.2.2 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 11 meter bedragen;
- c. de afstand tot de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder dan 15 meter bedragen, tenzij de bestaande afstand reeds minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- d. de afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder dan 2 meter 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 1.000 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 60 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 5,5 meter bedragen.

4.2.4 Ter plaatse van de aanduiding 'molen' gelden, voor het bouwen van gebouwen, aanvullend op, dan wel in afwijking van het bepaalde in 4.2.1, 4.2.2 en 4.2.3, tevens de volgende regels:

- a. nieuwbouw van hoofdgebouwen is niet toegestaan;
- b. de oppervlakte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

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

- a. in afwijking van het bepaalde in 4.2.1 onder a mogen erf- en terreinafscheidingen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. 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;
- c. de hoogte van vlaggenmasten, reclamezuilen en lichtmasten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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 4.2.3 onder d, 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 4.5.1;
- b. geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- c. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- d. per woning 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.

- 4.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder a en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, met dien verstande dat:
- 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;
 - de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
 - de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen als bedoeld in lid 4.2.1 onder b met niet meer dan 10% wordt vergroot.
- 4.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder a en b en toestaan dat de goot- en bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2 meter, met dien verstande dat:
- een doelmatige bedrijfsvoering een overschrijding van de maatvoering noodzakelijk maakt;
 - vooraf advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijk bedrijfsdeskundige.
- 4.4.4 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 onder b en toestaan dat de oppervlakte van hoofdgebouwen wordt vergroot, met dien verstande dat:
- de vergroting niet meer dan 15% van de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - het karakter van het hoofdgebouw niet mag worden aangetast.

4.5 Afwijking van de gebruiksregels

- 4.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 26 onder g, teneinde bewoning in vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:
- met een medische verklaring de noodzaak van mantelzorg wordt aangetoond;
 - aangetoond wordt dat de mantelzorg tijdelijk van aard is;
 - de niet zelfstandige woonruimte niet meer dan 50 m² bedraagt;
 - geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
 - de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
 - per woning niet meer dan één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend.
- 4.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van;
- het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2, die niet voorkomt in de tabel onder 4.1, met dien verstande dat de bedrijvigheid voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage;
 - het bepaalde in 4.1 voor het toestaan van niet agrarische bedrijvigheid in milieucategorie 3, mits deze bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk is aan de toegestane bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 die voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage;

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

- 4.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen en het bepaalde in de tabel, ten aanzien van perceel Herenweg 44a, aan te passen zodat uitsluitend milieucategorie 2 bedrijven zijn toegelaten, indien sprake is van beëindiging van de huidige bedrijfsvoering.
- 4.6.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen ingeval van bedrijfsbeëindiging, naar de bestemming 'Wonen' voor de bouw van extra woningen (ruimte-voor-ruimte woningen), waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. nieuwbouw mag alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert;
 - b. er mag geen aantasting plaatsvinden van de bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden op en in de directe omgeving van het perceel;
 - c. het aantal woningen mag na wijziging niet meer dan vier bedragen, waarbij geldt dat voor elke woning 1.000 m² bedrijfsbebouwing is gesloopt en deze gebouwen zijn gebouwd voor 1 januari 2003;
 - d. indien sprake is van sloop op meerdere percelen dient per perceel minimaal 250 m² bebouwing te worden gesloopt;
 - e. op het perceel dient alle (voormalige) bedrijfsbebouwing te zijn gesloopt;
 - f. de bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet in 'Wonen', deze woning telt mee voor het totale aantal toegestane woningen;
 - g. de inhoud van de extra woningen mag niet meer bedragen dan 1000 m³ per woning;
 - h. de extra woning moet voldoen aan het gestelde onder de bestemming 'Wonen';
 - i. het gebruik als woondoeleinden moet aanvaardbaar zijn vanuit een goed woonmilieu en er mogen als gevolg van de wijziging geen (milieuhygiënische) belemmeringen ontstaan met betrekking tot het functioneren van omliggende (agrarische) bedrijven.
- 4.6.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen ten behoeve van vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
 - b. de vormverandering moet noodzakelijk zijn vanuit bedrijfseconomisch oogpunt;
 - c. de gebruiksmogelijkheden, overeenkomstig de bestemmingen op naastgelegen percelen, mogen niet onevenredig worden aangetast.
- 4.6.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bepaalde onder 4.1 onder b te verwijderen uit dit artikel zodra de bedrijfsmatige activiteiten die vallen onder milieucategorie 3 en 4 ter plaatse zijn beëindigd.

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. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter 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 2,5 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 masten mag niet meer dan 40 meter bedragen;
- c. de hoogte van portalen mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Artikel 6 – Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- 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. straatmeubilair;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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.

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 7 – Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;

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. kunstwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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 'maximum bebouwingspercentage' mag het bebouwingspercentage niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 8,5 meter bedragen;

7.2.2 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 8 meter bedragen.

Artikel 8 – Natuur

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden;
- b. extensief recreatief medegebruik;

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. straatmeubilair;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

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

8.3.1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, veranderen of dempen van waterlopen alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- c. het aanleggen van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- d. het scheuren of omzetten van grasland;
- e. het verwijderen, kappen, rooien of beschadigen van bomen of andere houtgewassen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig zijn;
- f. het planten van bomen en andere houtige gewassen, ter plaatse waar deze gronden hiermee niet beplant waren ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- g. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

- 8.3.2 Het verbod als bedoeld in 8.3.1. 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. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
 - d. voor zover hiervoor door de provincie of het waterschap vergunning of afwijking is verleend.
- 8.3.2 De in 8.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwaarden van de gronden.

Artikel 9 – Recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatief gebruik in de vorm van verblijfsrecreatieve voorzieningen, waaronder groepsaccommodaties, zwembad en horeca;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – camping' voor een camping met kampeermiddelen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' voor recreatiewoningen;
- d. bestaande bedrijfswoning, kantine, was- en toiletgebouw;

met daarbij behorend(e):

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

9.2.2 Voor het bouwen van recreatiewoningen en bijbehorende bouwwerken gelden bovendien de volgende regels:

- a. recreatiewoningen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- b. het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 95;
- c. de goothoogte van recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- d. de bouwhoogte van recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- e. de oppervlakte van recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- f. per recreatiewoning mag niet meer dan één bijbehorend bouwwerk gebouwd worden, met een oppervlakte van niet meer dan 10 m²;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3 meter.

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

- a. de goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de inhoud van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1.000 m³;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- 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 bedragen dan 3 respectievelijk 5,5 meter.

9.2.4 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden bovendien de volgende bepalingen:

- a. gebouwen, anders dan recreatiewoningen, zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 60%;
- c. de goothoogte van overige gebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige gebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen.

9.2.5 Voor het bouwen van gebouwen bij de camping gelden bovendien de volgende bepalingen:

- a. gebouwen bij de camping zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – camping'.
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 360 m². Indien de bestaande oppervlakte reeds meer dan 360 m² bedraagt, geldt deze oppervlakte als de maximum toegestane oppervlakte.
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter. Indien de bestaande goothoogte reeds meer dan 3 meter bedraagt, geldt deze bestaande goothoogte als de maximum toegestane goothoogte.
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter. Indien de bestaande bouwhoogte reeds meer dan 6 meter bedraagt, geldt deze bestaande bouwhoogte als de maximum toegestane bouwhoogte.

9.2.6 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.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder f voor het bouwen van bij recreatiewoningen behorende bouwwerken, ten dienste van de bestemming, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

9.3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 9.2.4 onder b en het bebouwingspercentage verhogen tot 80%.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – camping' te wijzigen ten behoeve van de bouw van recreatiewoningen en groepsaccommodaties, onder de volgende voorwaarden:

- a. de totale oppervlakte aan recreatiewoningen en groepsaccommodaties mag niet meer bedragen dan 4.860 m²;
- b. het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 60;
- c. het aantal groepsaccommodaties mag niet meer bedragen dan 6;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- f. de oppervlakte per recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 81 m²;
- g. de oppervlakte per groepsaccommodatie mag niet meer bedragen dan 240 m²;
- h. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan;
- i. er dient sprake te zijn van een bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen en de groepsaccommodatie.

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

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 en infrastructurele voorzieningen, zoals bouwwerken voor wegaanduiding en verkeersgeleiding, mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. de bouwhoogte van straatverlichting mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 4 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;
- f. de cultuurhistorische waarde van de in het plangebied aanwezige molens.

Artikel 11 – Verkeer - Railverkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen;
- b. wegen ter plaatse van spoorwegovergangen en -onderdoorgangen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden (al dan niet ondergronds);

met daarbij behorende:

- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. voorzieningen van openbaar nut;
- g. kunstwerken en infrastructurele voorzieningen;
- h. 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:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten en infrastructurele voorzieningen, zoals bouwwerken voor wegaanduiding en verkeersgeleiding, mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. de maximale doorrijhoogte van een spoorwegonderdoorgang mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 4 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. speelvoorzieningen en –toestellen;
- f. voorzieningen van openbaar nut, zoals ondergrondse (huisvuil)containers;
- g. kunstwerken;
- h. objecten van beeldende kunst;
- i. straatmeubilair;
- j. water en waterhuishoudkundige 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 en infrastructurele voorzieningen, zoals bouwwerken voor wegaanduiding en verkeersgeleiding, mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. de bouwhoogte van straatverlichting mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 4 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;
- f. de cultuurhistorische waarde van de in het plangebied aanwezige molens.

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;

met daarbij behorend(e):

- d. oeeververbindingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. voorzieningen van openbaar nut;
- h. kunstwerken;
- i. extensief recreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen;
- j. 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, vlonders, steigers 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 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;

Artikel 14 – Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding ‘kantoor’ tevens voor een kantoor;
- d. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – molen’ tevens voor het wonen in een molen;

met daarbij behorend(e):

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

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. in afwijking van het bepaalde in sub b, mag ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
- 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 bouwlaag met een kap;
- f. de inhoud van een woning mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen;
- g. van een woning mag de naar de weg toegekeerde gevel enkel op dan wel tegen de bouwperceelsgrens, gelegen (parallel) aan de straatzijde, gebouwd worden.
- h. splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een woning is niet toegestaan. Hier geldt de bestaande situatie als uitgangspunt.

- i. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 meter. Indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan 5 meter, dan bedraagt de bestaande afstand de minimaal aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

14.2.3 Voor het bouwen van woningen in molens gelden, aanvullend op dan wel in afwijking van het bepaalde in 14.2.2, tevens de volgende regels:

- a. In afwijking van het bepaalde in 14.2.2 sub e mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande situatie;
- b. In afwijking van het bepaalde in 14.2.2 sub f mag de inhoud niet meer bedragen dan de bestaande situatie;
- c. nieuwbouw van woningen in molens is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw;
- d. bij vervangende nieuwbouw mag de woning uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande woning;
- e. de hoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte.

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

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gronden, gelegen buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50% worden bebouwd met een maximum van 50 m². 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 6 meter bedragen.

14.2.5 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 6 meter bedragen.

14.3 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;
- f. de cultuurhistorische waarde van de in het plangebied aanwezige molens.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.4 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 14.4.2;
- 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 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.

~~14.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.3 onder c, voor het overschrijden van de maximaal toegestane hoogte, met dien verstande dat:~~

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.3 onder a, b en/of e, voor het overschrijden van de maximaal toegestane hoogte en/of inhoud, met dien verstande dat:

- a. dit noodzakelijk is voor het herstel van de molen in haar oorspronkelijke staat.

14.4 Afwijking gebruiksregels

14.4.1 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 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. horeca niet is toegestaan;
- f. een seksinrichting niet is toegestaan.

14.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 26 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 – Leiding - Brandstof

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een brandstofleiding met een diameter van ten hoogste 13 inch en een druk van ten hoogste 80 bar.

15.2 Bouwregels

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

15.2.2 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.

15.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

15.4.1 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 - Brandstof' 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.

15.4.2 Het verbod als bedoeld in 15.4. 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 15.3 van dit artikel.

15.4.3 De in 15.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 16 – Leiding - Gas - 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Gas - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding met een maximale werkdruk van 67 bar en een diameter zoals aanwezig in de bestaande situatie, met dien verstande dat deze niet meer mag bedragen dan 36 inch.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Gas - 1' 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 - 1' 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/planten van diepwortelende beplantingen en bomen;
- 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. 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 - Gas - 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Gas - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding met een maximale werkdruk van 80 bar en een diameter die niet meer mag bedragen dan 48 inch.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Gas - 2' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

17.2.2 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.

17.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.2 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.

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

17.4.1 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 - 2' 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/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- 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.

17.4.2 Het verbod als bedoeld in 17.4. 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 17.3 van dit artikel.

17.4.3 De in 17.4.1 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 17.4.1, 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 18 – Leiding - Hoogspanning

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbij behorend(e):

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

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

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

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

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.1 en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen.

18.3.2 De in 18.3.1 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.

18.4 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.

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

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

- a. het aanbrengen van diep wortelende 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 indrijven van voorwerpen.

18.5.2 Het verbod als bedoeld in 18.5.1 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.

18.5.3 De in 18.5.1 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 19 – Leiding - Hoogspanningsverbinding

19.1 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.

19.2 Bouwregels

19.2.1 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'.

19.2.2 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.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.1 en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen.

19.3.2 De in 19.3.1 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.

19.4 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.

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

19.5.1 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 onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

19.5.2 Het verbod als bedoeld in 19.5.1 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.

19.5.3 De in 19.5.1 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 20 – Leiding - Riool

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een rioolleiding.

20.2 Bouwregels

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

20.2.2 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.

20.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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 'Leiding - Riool' 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.

20.4.2 Het verbod als bedoeld in 20.4. 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 20.3 van dit artikel.

20.4.3 De in 20.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 21 – Leiding - Water

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een watertransportleiding.

21.2 Bouwregels

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

21.2.2 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.

21.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

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

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

21.4.2 Het verbod als bedoeld in 21.4. 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 21.3 van dit artikel.

21.4.3 De in 21.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 22 – Waarde - Archeologie - 1

22.1 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.

22.2 Bouwregels

22.2.1 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.

22.3 Afwijking van de bouwregels

22.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2.1 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.

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

22.4.1 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 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.

22.4.2 Het verbod als bedoeld in 22.4.1 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 22.2.1;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

22.4.3 De in 22.4.1 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;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

Artikel 23 – Waarde - Archeologie - 2

23.1 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.

23.2 Bouwregels

23.2.1 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.

23.3 Afwijking van de bouwregels

23.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.1 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.

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

23.4.1 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.

23.4.2 Het verbod als bedoeld in 23.3.1 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 23.2.1;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

23.4.3 De in 23.4.1 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;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

Artikel 24 – Waterstaat - Waterkering

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterkering;

met de daarbij behorend(e):

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

24.2 Bouwregels

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

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

24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterkerende functie;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

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

24.4.1 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, diepplougen, 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.

24.4.2 Het verbod als bedoeld in 24.4.1 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.

24.4.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 24.4.1 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 25 – 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 26 – Algemene bouwregels

26.1 Bestaande afstanden en maten

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

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

26.2 Toegestane overschrijding

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

26.3 Ondergronds bouwen

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

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

26.3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 26.3.1 sub b, voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van niet meer dan 10 meter onder peil, onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden als bedoeld in 22.1 en 23.1 van deze regels.

26.4 Vloerpeil

Voor het bouwen van nieuwe woningen geldt, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 het volgende:

- a. in het kader van waterveiligheid mag het vloerpeil van woonbebouwing niet minder bedragen dan de hoogte van NAP -4,7 meter;
- b. ter voorkoming van wateroverlast wordt op basis van het waterbergend vermogen van het peilgebied, het te hanteren vloerpeil nader bepaald, met dien verstande dat het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard vooraf schriftelijk heeft ingestemd met de op te nemen normering.

Artikel 27 – Algemene gebruiksregels

27.1 Algemeen

27.1.1 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 28 – Algemene aanduidingsregels

28.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

28.1.1 De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

28.1.2 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag de bouwhoogte van nieuwe bouwwerken op de in 28.1.1 bedoelde gronden:

- a. tot 100 meter uit de as van de molen niet meer bedragen dan de molen waartoe de molenbiotoop behoort;
- b. tussen 100 meter en 400 meter uit de as van de molen: de maximale hoogte zoals die mogelijk is op grond van de onderstaande berekening:
$$H_x = X/50 + (0,2 \times z)$$

Daarbij zijn de variabelen als volgt gedefinieerd:

H_x = toegestane hoogte van een obstakel op afstand x

X = afstand van het obstakel tot de betreffende molen;

z = de askophoogte van de betreffende molen;

een en ander met dien verstande, dat de ingevolge de onderliggende bestemming maximaal toegestane hoogte niet mag worden overschreden.

- c. indien voor gronden meer dan één molenbiotoop van toepassing is, is de hoogte van de laagste molen maatgevend.

28.1.3 In afwijking van het bepaalde in 28.1.2 geldt dat, voor zover de bouwhoogte van een bestaand bouwwerk hoger is dan op grond van het bepaalde onder a of b is toegestaan, de bouwhoogte van het nieuwe bouwwerk dat wordt gebouwd ter plaatse van het bestaande bouwwerk niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het bestaande bouwwerk.

28.1.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 28.1.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen, mits advies is verkregen van desbetreffende afdeling van de provincie.

28.2 Vrijwaringszone – straalpad

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – straalpad' mag, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte.

28.3 Veiligheidszone - lpg

In aanvulling op het bepaalde in deze regels gelden voor de gronden binnen de op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - lpg' de volgende beperkingen:

- a. een bestaande risicovolle inrichting binnen de veiligheidszone mag worden voortgezet of worden gewijzigd, mits de plaatsgebonden risicocontour van $PR 10^{-6}$ /jaar van die inrichting valt binnen de op de verbeelding aangegeven veiligheidszone en op voorwaarde, dat de plaatsgebonden risicocontour van $PR 10^{-6}$ /jaar niet wordt vergroot of wordt gewijzigd;
- b. binnen de op de verbeelding aangegeven veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht.

Artikel 29 – Algemene afwijkingsregels

29.1 Algemeen

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

29.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 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.

29.1.3 Een omgevingsvergunning als bedoeld in 29.1.1 en 29.1.2 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 30 – Algemene wijzigingsregels

30.1 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. ten aanzien van 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. ten aanzien van de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de bijlagen van de regels, 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.

30.2 Wijzigingsbevoegdheid 'wro-zone'

30.2.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van kassen met de daarbij behorende bouwwerken, onder voorwaarde dat:

- a. de bestemmingen worden gewijzigd in een bestemming 'Agrarisch', voorzien van een aanduiding 'glastuinbouw' met bijbehorend bouwvlak;
- b. sprake is van één of meerdere wijzigingsplannen ten behoeve van de realisatie van de uitbreiding van het totale oppervlakte aan kassen aan de Herenweg waarbij het totale oppervlakte aan kassen in 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' niet meer dan 24,5 hectare bedraagt;
- c. de nieuwbouw van kassen noodzakelijk is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt voor een volwaardig agrarisch bedrijf, ter beoordeling waarvan schriftelijk advies wordt overlegd van een onafhankelijk agrarisch deskundige;
- d. de ontwikkeling geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- e. geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- f. de ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt inpasbaar is;
- g. voldaan wordt aan de eisen met betrekking tot waterberging en waterhuishouding;
- h. voldaan wordt aan de normen met betrekking tot de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- i. geen sprake mag zijn van aantasting van archeologische waarden, wat met een onderzoek moet worden aangetoond;
- j. de economische haalbaarheid gegarandeerd is;
- k. de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen niet onevenredig worden aangetast;
- m. er wordt naar gestreefd om optimaal gebruik te maken van duurzame energiebronnen;
- n. de gietwaterberging zoveel mogelijk onder de kas wordt aangebracht of landschappelijk op verantwoorde manier wordt ingepast.

30.2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' te wijzigen om daarmee de aanduiding 'glastuinbouw' van de verbeelding te verwijderen, onder voorwaarde dat:

- a. de bedrijfsvoering van het bestaande glastuinbouwbedrijf blijvend is beëindigd;
- b. de bestaande kassen gesloopt / gesaneerd worden;
- c. over het bepaalde in 30.2.2 sub a en b overeenstemming met de gemeente is bereikt.

30.2.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 3' te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van woningen, onder voorwaarde dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in een bestemming 'Wonen';
- b. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- c. het aantal woningen niet meer dan twee mag bedragen;
- d. de maximale bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- e. de economische haalbaarheid gegarandeerd is;
- f. de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen niet onevenredig worden aangetast.

30.2.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 4' te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van woningen, onder voorwaarde dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in een bestemming 'Wonen';
- b. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- c. het aantal woningen niet meer dan vier mag bedragen;
- d. de maximale bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- e. de economische haalbaarheid gegarandeerd is;
- f. de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen niet onevenredig worden aangetast.

30.2.5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 5' te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van woningen, onder voorwaarde dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in een bestemming 'Wonen';
- b. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- c. het aantal woningen niet meer dan zes mag bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. maximaal vijf woningen mogen worden gerealiseerd ter plaatse van het perceel, gelegen aan de Molenweg;
 - 2. maximaal één woning mag worden gerealiseerd ter plaatse van het perceel, gelegen aan de Herenweg;
- d. de maximale bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- e. de economische haalbaarheid gegarandeerd is;
- f. de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen niet onevenredig worden aangetast.

30.2.6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 6' de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf, kantoor, garage, berging' te wijzigen ten behoeve van een situering en/of vormverandering van het bouwvlak, onder voorwaarde dat:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- b. de economische haalbaarheid gegarandeerd is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt inpasbaar is.

30.2.7 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 7' te wijzigen ten behoeve van de aanleg van nieuwe infrastructuur (de Lange Rottelaan), onder voorwaarde dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en/of 'Water';
- b. de economische haalbaarheid gegarandeerd is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen niet onevenredig worden aangetast.

30.2.8 Toepassingscriteria

Burgemeester en wethouders nemen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de volgende regels in acht:

- a. vanuit milieuhygiënisch oogpunt moet sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat;
- b. het aantal te realiseren woningen past binnen de gemeentelijke woonvisie en het woningbouwprogramma;
- c. voldaan wordt aan de eisen met betrekking tot waterberging en waterhuishouding;
- d. voldaan wordt aan de normen met betrekking tot de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Artikel 31 – 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 32 – Overgangsrecht

32.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 32.1.1 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.
- 32.1.2 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%.
- 32.1.3 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.

32.2 Overgangsrecht gebruik

- 32.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 32.2.2 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.
- 32.2.3 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.
- 32.2.4 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 32 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen (herziening)”, gemeente Zuidplas.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 30 oktober 2012

De griffier,

De voorzitter,

III. BIJLAGEN BIJ DE REGELS

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

| SBI-CODE 2008 | nummer | OMSCHRIJVING | CATEGORIE |
|---------------|--------|--|-----------|
| 01 | - | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW | |
| 016 | 0 | Dienstverlening t.b.v. de landbouw: | |
| 016 | 1 | - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ² | 3.1 |
| 016 | 2 | - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ² | 2 |
| 016 | 3 | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ² | 3.1 |
| 016 | 4 | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ² | 2 |
| 0162 | | KI-stations | 2 |
| 10. 11 | - | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN | |
| 101, 102 | 0 | Slachterijen en overige vleesverwerking: | |
| 101, 102 | 1 | - slachterijen en pluimveeslachterijen | 3.2 |
| 101 | 4 | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ² | 3.2 |
| 101 | 5 | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ² | 3.1 |
| 101 | 6 | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ² | 3.1 |
| 101, 102 | 7 | - loonslachterijen | 3.1 |
| 108 | 8 | - vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ² | 3.1 |
| 102 | 0 | Visverwerkingsbedrijven: | |
| 102 | 5 | - verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ² | 3.2 |
| 102 | 6 | - verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ² | 3.1 |
| 1031 | 0 | Aardappelprodukten fabrieken: | |
| 1031 | 2 | - vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ² | 3.1 |
| 1032, 1039 | 0 | Groente- en fruitconservenfabrieken: | |
| 1032, 1039 | 1 | - jam | 3.2 |
| 1032, 1039 | 2 | - groente algemeen | 3.2 |
| 1032, 1039 | 3 | - met koolsoorten | 3.2 |
| 1052 | 0 | Zuivelprodukten fabrieken: | |
| 1051 | 3 | - melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j | 3.2 |
| 1052 | 1 | - consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ² | 3.2 |
| 1052 | 2 | - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ² | 2 |
| 1071 | 0 | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: | |
| 1071 | 1 | - v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens | 2 |
| 1071 | 2 | - v.c. >= 7500 kg meel/week | 3.2 |
| 1072 | | Banket, biscuit- en koekfabrieken | 3.2 |
| 10821 | 0 | Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk: | |
| 10821 | 2 | - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ² | 3.2 |
| 10821 | 3 | - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ² | 2 |
| 10821 | 5 | - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ² | 3.2 |
| 10821 | 6 | - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ² | 2 |
| 1073 | | Deegwarenfabrieken | 3.1 |
| 1083 | 2 | Theepakkerijen | 3.2 |
| 1089 | 1 | Soep- en soeparomafabrieken zonder poederdrogen | 3.2 |
| 1102 t/m 1104 | | Vervaardiging van wijn, cider e.d. | 2 |
| 1107 | | Mineraalwater- en frisdrankfabrieken | 3.2 |
| 13 | - | VERVAARDIGING VAN TEXTIEL | |
| 131 | | Bewerken en spinnen van textielvezels | 3.2 |
| 132 | 1 | Weven van textiel waarbij aantal weefgetouwen < 50 | 3.2 |
| 133 | | Textielveredelingsbedrijven | 3.1 |
| 139 | | Vervaardiging van textielwaren | 3.1 |
| 139, 143 | | Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen | 3.1 |
| 14 | - | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT | |
| 141 | | Vervaardiging kleding van leer | 3.1 |
| 141 | | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer) | 2 |

| | | | |
|------------|---|--|-----|
| 142, 151 | | Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont | 3.1 |
| 15 | - | VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING) | |
| 151 | | Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel) | 3.1 |
| 152 | | Schoenenfabrieken | 3.1 |
| 16 | - | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D. | |
| 16101 | | Houtzagerijen | 3.2 |
| 16102 | 0 | Houtconserveringsbedrijven: | |
| 16102 | 2 | - met zoutoplossingen | 3.1 |
| 1621 | | Fineer- en plaatmaterialenfabrieken | 3.2 |
| 162 | 0 | Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout | 3.2 |
| 162 | 1 | Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2 | 3.1 |
| 162902 | | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerf fabrieken | 2 |
| 17 | - | VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN | |
| 1712 | 0 | Papier- en kartonfabrieken: | |
| 1712 | 1 | - p.c. < 3 t/u | 3.1 |
| 172 | | Papier- en kartonwarenfabrieken | 3.2 |
| 17212 | 0 | Golfkartonfabrieken: | |
| 17212 | 1 | - p.c. < 3 t/u | 3.2 |
| 58 | - | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA | |
| 581 | | Uitgeverijen (kantoren) | 1 |
| 1811 | | Drukkerijen van dagbladen | 3.2 |
| 1812 | | Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen) | 3.2 |
| 18129 | | Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties | 2 |
| 1814 | A | Grafische afwerking | 1 |
| 1814 | B | Binderijen | 2 |
| 1813 | | Grafische reproductie en zetten | 2 |
| 1814 | | Overige grafische activiteiten | 2 |
| 182 | | Reproductiebedrijven opgenomen media | 1 |
| 20 | - | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN | |
| 2120 | 0 | Farmaceutische produktenfabrieken: | |
| 2120 | 1 | - formulering en afvullen geneesmiddelen | 3.1 |
| 2120 | 2 | - verbandmiddelenfabrieken | 2 |
| 2052 | 1 | Lijm- en plakmiddelenfabrieken zonder dierlijke grondstoffen | 3.2 |
| 205902 | | Fotochemische produktenfabrieken | 3.2 |
| 205903 | A | Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken | 3.1 |
| 22 | - | VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF | |
| 221102 | 0 | Loopvlakvernieuwingsbedrijven: | |
| 221102 | 1 | - vloeropp. < 100 m2 | 3.1 |
| 2219 | | Rubber-artikelenfabrieken | 3.2 |
| 222 | 0 | Kunststofverwerkende bedrijven: | |
| 222 | 3 | - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen | 3.1 |
| 23 | - | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN | |
| 231 | 0 | Glasfabrieken: | |
| 231 | 1 | - glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j | 3.2 |
| 231 | | Glasbewerkingsbedrijven | 3.1 |
| 232, 234 | 0 | Aardewerf fabrieken: | |
| 232, 234 | 1 | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW | 2 |
| 232, 234 | 2 | - vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW | 3.2 |
| 23612 | 0 | Kalkzandsteenfabrieken: | |
| 23612 | 1 | - p.c. < 100.000 t/j | 3.2 |
| 2362 | | Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken | 3.2 |
| 2363, 2364 | 0 | Betonmortelcentrales: | |
| 2363, 2364 | 1 | - p.c. < 100 t/u | 3.2 |
| 2365, 2369 | 0 | Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips: | |
| 2365, 2369 | 1 | - p.c. < 100 t/d | 3.2 |
| 237 | 0 | Natuursteenbewerkingsbedrijven: | |
| 237 | 1 | - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m² | 3.2 |
| 237 | 2 | - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m² | 3.1 |

| | | | |
|--------------------|----|--|-----|
| 2391 | | Slijp- en polijstmiddelen fabrieken | 3.1 |
| 2399 | C | Minerale produktenfabrieken n.e.g. | 3.2 |
| 25, 31 | - | VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.) | |
| 251, 331 | 0 | Constructiewerkplaatsen: | |
| 251, 331 | 1 | - gesloten gebouw | 3.2 |
| 251, 331 | 1a | - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2 | 3.1 |
| 255, 331 | B | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d. | 3.2 |
| 255, 331 | B1 | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2 | 3.1 |
| 2561, 3311 | 0 | Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven: | |
| 2561, 3311 | 1 | - algemeen | 3.2 |
| 2561, 3311 | 11 | - metaalharderen | 3.2 |
| 2561, 3311 | 12 | - lakspuiten en moffelen | 3.2 |
| 2561, 3311 | 2 | - scoperen (opsputten van zink) | 3.2 |
| 2561, 3311 | 3 | - thermisch verzinken | 3.2 |
| 2561, 3311 | 4 | - thermisch vertinnen | 3.2 |
| 2561, 3311 | 5 | - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten) | 3.2 |
| 2561, 3311 | 6 | - anodiseren, eloxeren | 3.2 |
| 2561, 3311 | 7 | - chemische oppervlaktebehandeling | 3.2 |
| 2561, 3311 | 8 | - emalleren | 3.2 |
| 2561, 3311 | 9 | - galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed) | 3.2 |
| 2562, 3311 | 1 | Overige metaalbewerkende industrie | 3.2 |
| 2562, 3311 | 2 | Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2 | 3.1 |
| 259, 331 | A0 | Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken: | |
| 259, 331 | B | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g. | 3.2 |
| 259, 331 | B | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2 | 3.1 |
| 27, 28, 33 | - | VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN | |
| 255, 331 | B | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d. | 3.2 |
| 255, 331 | B1 | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2 | 3.1 |
| 26, 28, 33 | - | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS | |
| 26, 28, 33 | A | Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie | 2 |
| 26, 27, 33 | - | VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH. | |
| 272 | | Accumulatoren- en batterijenfabrieken | 3.2 |
| 293 | | Elektrotechnische industrie n.e.g. | 2 |
| 26, 33 | - | VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH. | |
| 261, 263, 264, 331 | | Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. | 3.1 |
| 2612 | | Fabrieken voor gedrukte bedrading | 3.1 |
| 26, 32, 33 | - | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN | |
| 26, 32, 33 | A | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie | 2 |
| 29 | | VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS | |
| 293 | | Auto-onderdelenfabrieken | 3.2 |
| 30 | - | VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS) | |
| 301, 3315 | 0 | Scheepsbouw- en reparatiebedrijven: | |
| 301, 3315 | 1 | - houten schepen | 3.1 |
| 301, 3315 | 2 | - kunststof schepen | 3.2 |
| 302, 317 | 0 | Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen: | |
| 302, 317 | 1 | - algemeen | 3.2 |
| 309 | | Rijwielen- en motorrijwielafabrieken | 3.2 |
| 3099 | | Transportmiddelenindustrie n.e.g. | 3.2 |
| 31 | - | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G. | |
| 310 | 1 | Meubelfabrieken | 3.2 |
| 9524 | 2 | Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2 | 1 |
| 321 | | Fabricage van munten, sieraden e.d. | 2 |
| 322 | | Muziekinstrumentenfabrieken | 2 |
| 323 | | Sportartikelenfabrieken | 3.1 |
| 324 | | Speelgoedartikelenfabrieken | 3.1 |
| 32991 | | Sociale werkvoorziening | 2 |

| | | | |
|---------------|----|--|-----|
| 32999 | | Vervaardiging van overige goederen n.e.g. | 3.1 |
| 35 | - | PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER | |
| 35 | A0 | Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe) | |
| 35 | B1 | - covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie | 3.2 |
| 35 | B2 | - vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa | 3.2 |
| 35 | C0 | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: | |
| 35 | C1 | - < 10 MVA | 2 |
| 35 | C2 | - 10 - 100 MVA | 3.1 |
| 35 | C3 | - 100 - 200 MVA | 3.2 |
| 35 | D0 | Gasdistributiebedrijven: | |
| 35 | D3 | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A | 1 |
| 35 | D4 | - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C | 2 |
| 35 | D5 | - gasontvang- en -verdeelstations, cat. D | 3.1 |
| 35 | E0 | Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt: | |
| 35 | E1 | - stadsverwarming | 3.2 |
| 35 | E2 | - blokverwarming | 2 |
| 35 | F0 | windmolens: | |
| 35 | F1 | - wiekdiameter 20 m | 3.2 |
| 36 | - | WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER | |
| 36 | A0 | Waterwinning-/ bereiding- bedrijven: | |
| 36 | A2 | - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling | 3.1 |
| 36 | B0 | Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: | |
| 36 | B1 | - < 1 MW | 2 |
| 36 | B2 | - 1 - 15 MW | 3.2 |
| 41, 42, 43 | - | BOUWNIJVERHEID | |
| 41, 42, 43 | 0 | Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ² | 3.2 |
| 41, 42, 43 | 1 | - bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ² | 3.1 |
| 41, 42, 43 | 2 | Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ² | 3.1 |
| 41, 42, 43 | 3 | - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ² | 2 |
| 45, 47 | - | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS | |
| 451, 452, 454 | | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven | 2 |
| 451 | | Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie) | 3.2 |
| 45204 | A | Autoplaatwerkerijen | 3.2 |
| 45204 | B | Autobeklederijen | 1 |
| 45204 | C | Autospuitinrichtingen | 3.1 |
| 45205 | | Autowasserijen | 2 |
| 453 | | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires | 2 |
| 473 | 0 | Benzineservisestations: | |
| 473 | 2 | - met LPG < 1000 m ³ /jr | 3.1 |
| 473 | 3 | - zonder LPG | 2 |
| 46 | - | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING | |
| 461 | | Handelsbemiddeling (kantoren) | 1 |
| 4621 | 0 | Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders | 3.1 |
| 4622 | | Grth in bloemen en planten | 2 |
| 4623 | | Grth in levende dieren | 3.2 |
| 4624 | | Grth in huiden, vellen en leder | 3.1 |
| 46217, 4631 | | Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen | 3.1 |
| 4632, 4633 | | Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën | 3.1 |
| 4634 | | Grth in dranken | 2 |
| 4635 | | Grth in tabaksprodukten | 2 |
| 4636 | | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk | 2 |
| 4637 | | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen | 2 |
| 4638, 4639 | | Grth in overige voedings- en genotmiddelen | 2 |
| 464, 46733 | | Grth in overige consumentenartikelen | 2 |
| 46499 | 0 | Grth in vuurwerk en munitie: | |
| 46499 | 1 | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton | 2 |
| 46499 | 2 | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton | 3.1 |
| 46499 | 5 | - munitie | 2 |

| | | | |
|--------------|---|---|-----|
| 46711 | 0 | Grth in vaste brandstoffen: | |
| 46711 | 1 | - klein, lokaal verzorgingsgebied | 3.1 |
| 46713 | | Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen) | 3.2 |
| 46722, 46723 | | Grth in metalen en -halfabrikaten | 3.2 |
| 4673 | 0 | Grth in hout en bouwmaterialen: | |
| 4673 | 1 | - algemeen: b.o. > 2000 m ² | 3.1 |
| 4673 | 2 | - algemeen: b.o. <= 2000 m ² | 2 |
| 46735 | 4 | zand en grind: | |
| 46735 | 6 | - algemeen: b.o. <= 200 m ² | 2 |
| 4674 | 0 | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur: | |
| 4674 | 1 | - algemeen: b.o. > 2.000 m ² | 3.1 |
| 4674 | 2 | - algemeen: b.o. <= 2.000 m ² | 2 |
| 46751 | | Grth in chemische produkten | 3.2 |
| 46752 | | Grth in kunstmeststoffen | 2 |
| 4676 | | Grth in overige intermediaire goederen | 2 |
| 4677 | 0 | Autosloperijen: b.o. > 1000 m ² | 3.2 |
| 4677 | 1 | Autosloperijen: b.o. <= 1000 m ² | 3.1 |
| 4677 | 0 | Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ² | 3.2 |
| 4677 | 1 | Overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ² | 3.1 |
| 466 | 0 | Grth in machines en apparaten: | |
| 466 | 1 | - machines voor de bouwnijverheid | 3.2 |
| 466 | 2 | - overige | 3.1 |
| 466, 469 | | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.) | 2 |
| 47 | - | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN | |
| 471 | | Supermarkten, warenhuizen | 1 |
| 4722, 4723 | | Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken | 1 |
| 4724 | | Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel | 1 |
| 4773, 4774 | | Apotheken en drogisterijen | 1 |
| 4752 | | Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten | 2 |
| 4778 | | Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt | 1 |
| 4791 | | Postorderbedrijven | 3.1 |
| 952 | | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 1 |
| 55 | - | LOGIES- MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING | |
| 5510 | | Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra | 1 |
| 553, 552 | | Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) | 3.1 |
| 561 | | Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. | 1 |
| 563 | 1 | Café's, bars | 1 |
| 563 | 2 | Discotheken, muziekcafé's | 2 |
| 5629 | | Kantines | 1 |
| 562 | | Cateringbedrijven | 2 |
| 49 | - | VERVOER OVER LAND | |
| 493 | | Bus-, tram- en metrostations en -remises | 3.2 |
| 493 | | Taxibedrijven | 2 |
| 493 | | Touringcarbedrijven | 3.2 |
| 494 | 0 | Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ² | 3.2 |
| 494 | 1 | - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ² | 3.1 |
| 495 | | Pomp- en compressorstations van pijpleidingen | 2 |
| 50, 51 | - | VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT | |
| 50, 51 | A | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren) | 1 |
| 52 | - | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER | |
| 52242 | 0 | Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart: | |
| 52242 | 2 | - stukgoederen | 3.2 |
| 52102, 52109 | A | Distributiecentra, koelhuizen | 3.1 |
| 52109 | B | Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) | 2 |
| 5221 | 1 | Autoparkeerterreinen, parkeergarages | 2 |
| 5221 | 2 | Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties) | 3.2 |
| 5222 | | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren) | 1 |
| 791 | | Reisorganisaties | 1 |
| 5229 | | Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren) | 1 |

| | | | |
|------------------------------------|----|---|-----|
| 53 | - | POST EN TELECOMMUNICATIE | |
| 531, 532 | | Post- en koeriersdiensten | 2 |
| 61 | A | Telecommunicatiebedrijven | 1 |
| 61 | B0 | zendinstallaties: | |
| 61 | B1 | - LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!) | 3.2 |
| 61 | B2 | - FM en TV | 1 |
| 61 | B3 | - GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig) | 1 |
| 64, 65, 66 | - | FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN | |
| 64, 65, 66 | A | Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen | 1 |
| 41, 68 | - | VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED | |
| 41, 68 | A | Verhuur van en handel in onroerend goed | 1 |
| 77 | - | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN | |
| 7711 | | Personenautoverhuurbedrijven | 2 |
| 7712, 7739 | | Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's) | 3.1 |
| 773 | | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen | 3.1 |
| 772 | | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. | 2 |
| 62 | - | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE | |
| 62 | A | Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d. | 1 |
| 58, 63 | B | Datacentra | 2 |
| 72 | - | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK | |
| 721 | | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk | 2 |
| 722 | | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek | 1 |
| 63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82 | - | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING | |
| 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | A | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren | 1 |
| 812 | | Reinigingsbedrijven voor gebouwen | 3.1 |
| 74203 | | Foto- en filmontwikkelcentrales | 2 |
| 82992 | | Veilingen voor huisraad, kunst e.d. | 1 |
| 84 | - | OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN | |
| 84 | A | Openbaar bestuur (kantoren e.d.) | 1 |
| 8425 | | Brandweerkazernes | 3.1 |
| 85 | - | ONDERWIJS | |
| 852, 8531 | | Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs | 2 |
| 8532, 854, 855 | | Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs | 2 |
| 86 | - | GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG | |
| 8610 | | Ziekenhuizen | 2 |
| 8621, 8622, 8623 | | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven | 1 |
| 8691, 8692 | | Consultatiebureaus | 1 |
| 871 | 1 | Verpleeghuizen | 2 |
| 8891 | 2 | Kinderopvang | 2 |
| 37, 38, 39 | - | MILIEUDIENSTVERLENING | |
| 3700 | A0 | RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks: | |
| 3700 | B | rioolgemalen | 2 |
| 381 | A | Vuillophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d. | 3.1 |
| 381 | B | Gemeentewerven (afval-inzameldepots) | 3.1 |
| 382 | A0 | Afvalverwerkingsbedrijven: | |
| 382 | A2 | - kabelbranderijen | 3.2 |
| 382 | A4 | - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen) | 3.1 |
| 382 | A5 | - oplosmiddeltherugwinning | 3.2 |
| 382 | A7 | - verwerking fotochemisch en galvano-afval | 2 |
| 382 | C0 | Composteerbedrijven: | |
| 382 | C3 | - belucht v.c. < 20.000 ton/jr | 3.2 |
| 94 | - | DIVERSE ORGANISATIES | |
| 941, 942 | | Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren) | 1 |
| 9491 | | Kerkgebouwen e.d. | 2 |
| 94991 | A | Buurt- en clubhuizen | 2 |

| | | | |
|--------------------|---|--|-----|
| 59 | - | CULTUUR, SPORT EN RECREATIE | |
| 591, 592, 601, 602 | | Studio's (film, TV, radio, geluid) | 2 |
| 5914 | | Bioscopen | 2 |
| 9004 | | Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen | 2 |
| 8552 | | Muziek- en balletscholen | 2 |
| 85521 | | Dansscholen | 2 |
| 9101, 9102 | | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d. | 1 |
| 91041 | | Kinderboerderijen | 2 |
| 931 | 0 | Zwembaden: | |
| 931 | 1 | - overdekt | 3.1 |
| 931 | A | Sporthallen | 3.1 |
| 931 | B | Bowlingcentra | 2 |
| 931 | C | Overdekte kunstijsbanen | 3.2 |
| 931 | I | Kunstslibanen | 3.1 |
| 931 | A | Skelter- en kartbanen, in een hal | 3.1 |
| 931 | F | Sportscholen, gymnastiekzalen | 2 |
| 96 | - | OVERIGE DIENSTVERLENING | |
| 96011 | A | Wasserijen en strijkinrichtingen | 3.1 |
| 96011 | B | Tapijtreinigingsbedrijven | 3.1 |
| 96012 | | Chemische wasserijen en ververijen | 2 |
| 96013 | A | Wasverzendinrichtingen | 2 |
| 96013 | B | Wasserettes, wassalons | 1 |
| 9602 | | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten | 1 |
| 9603 | 0 | Begrafenisondernemingen: | |
| 9603 | 1 | - uitvaartcentra | 1 |
| 96032 | 3 | - crematoria | 3.2 |
| 9313, 9604 | | Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden | 2 |
| 9609 | A | Dierenasiels en -pensions | 3.2 |
| 9609 | B | Persoonlijke dienstverlening n.e.g. | 1 |

Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle



Praktijkregels ter aanvulling van de algemene bepalingen uit het bestemmingsplan ter verduidelijking van het begrip: Peil.

Inleiding.

Aan de bouw van nieuwe bouwwerken zijn diverse regels verbonden, deze regels zijn vastgelegd in het Bestemmingsplan. Ten behoeve van de hoogte ligging van de begane grondvloer zijn regels opgenomen onder de noemer: Peil.

Vanuit het peil worden alle hoogten van een nieuw gebouw gemeten.

De hoogte van de begane grond vloer wordt bepaald door de situatie van de omgeving. Het zal duidelijk zijn dat het peil van een woning gelegen in het dorpsgebied anders aangehouden kan worden dan een woning gelegen in het buitengebied.

De regels.

Doel van onderstaande regels is om zowel voor de burger cq bouwer als voor de gemeente de richtlijnen aan te geven waaraan het peil van de nieuwbouw dient te voldoen. Zodoende is het mogelijk om vooraf een bouwplan te toetsen aan deze eis en problemen te voorkomen.

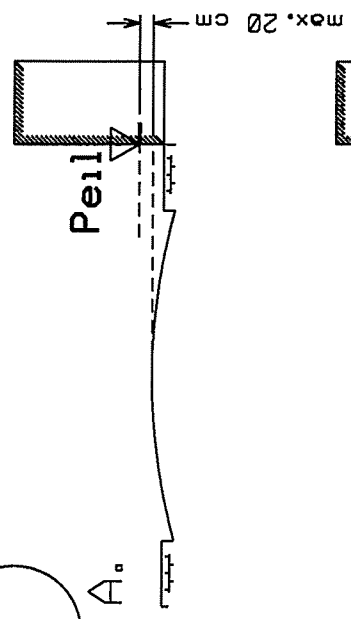
In alle gevallen geldt dat voldaan moet worden aan de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Om discussie over de interpretatie van de regels uit het bestemmingsplan te voorkomen zijn door de Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle de volgende praktijkregels bepaald.
(zie bijbehorende tekening).

1. a. Voor het peil van een bouwwerk dient te worden aangehouden een maat van maximaal 20 cm boven de kruin van het dichtst bij de ingang gelegen berijdbare deel van de openbare weg. B. Indien er geen kruin in het midden van de weg aanwezig is dan dient het hoogste punt van de dichtst bij gelegen bestrating (bijvoorbeeld het trottoir) aangehouden te worden. Onder "dichtst bij" wordt verstaan een afstand van Maximaal 10 meter. (zie punt 5) tot aan de openbare weg.
2. Indien de woning gelegen is aan een kruispunt van twee of meer verharde wegen waarbij één of meerdere wegen lager gelegen is/zijn dan de andere, dan dient de kruin van de hoogste weg aangehouden te worden.
3. Voor gebouwen die gebouwd worden vlakbij dan wel in de directe nabijheid van andere woningen en gebouwen dient de hoogte van het vloerpeil het gemiddelde te bedragen van de hoogte van de twee meest dichtbij gelegen gebouwen. (+/- 10 cm) (e.e.a. is afhankelijk van de esthetische uitstraling)
4. Bij een dijkwoning: indien de hoofdingang gelegen is boven op de dijk, dan dient regel 1 aangehouden te worden. Indien de hoofdingang gelegen is achter de dijk dan dient (ook gelet op regel 5) e.e.a. in overleg met de ambtenaar bouw- en woningtoezicht plaats te vinden.
5. Voor gebouwen waarvan de voorgevel verder naar achter gelegen is dan 10 meter gemeten vanaf de dichtst bij gelegen kant van de openbare weg, dient het peil als volgt te worden aangehouden; het vloerpeil mag niet hoger zijn dan de hoogte die ontstaat bij een helling van 1:20 nadat het terrein ten behoeve van de afwerking is opgehoogd. De maximum hoogte mag echter nooit meer bedragen dan maximaal 100 cm boven het oorspronkelijke maaiveld.
6. De Bonk;
Vanwege de buitendijkse ligging van De Bonk is het noodzakelijk om voor dit gebied een vaste peil maat aan te houden. Dit in verband met de mogelijk te verwachten wateroverlast van het water van de Rotte.
De hoogte van het water van de rotte is gemiddeld -1.00 meter NAP. Het maaiveld van De Bonk is gelegen op een hoogte van ca -0.65 NAP. De hoogte van de Rottekade is ca -0.14 NAP. Het (bouw)peil voor nieuwbouw aan de rotte dient minimaal aangehouden te worden op ca 15 cm boven het maaiveld te weten -0.50 NAP.

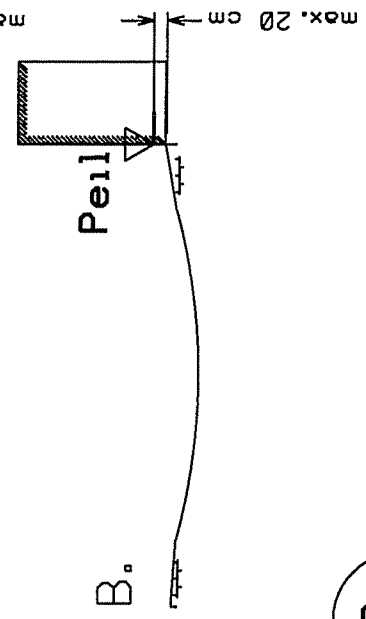
In uitzonderingssituaties zou het mogelijk kunnen zijn dat er moet worden afgeweken van het bovenstaande omschreven bouwpeil. In dat geval dient de aanvrager e.e.a. in overleg met de ambtenaar bouw en woningtoezicht schriftelijk vast te leggen op de bouwaanvraag.

1



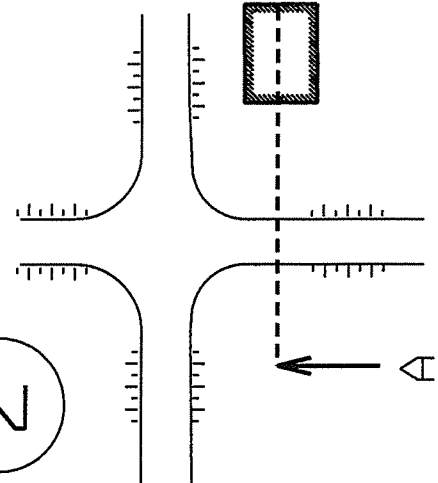
Peil max 20 cm
boven kruin weg

B.



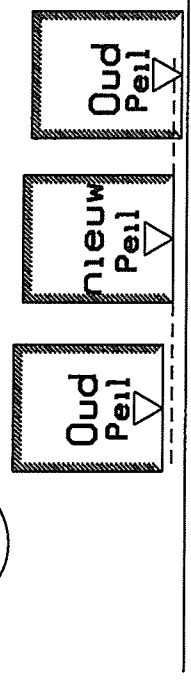
Peil max 20 cm
boven hoogste
punt bestrating

2

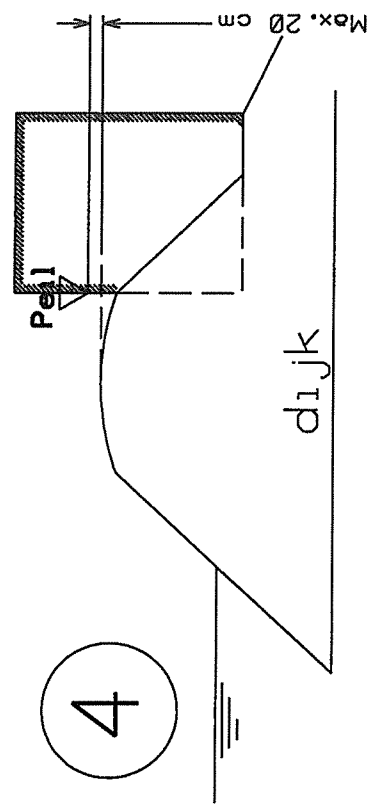


Peil max 20 cm
boven hoogste
kruin

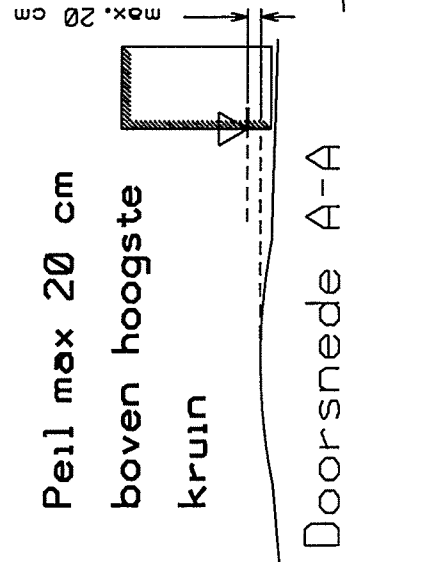
3



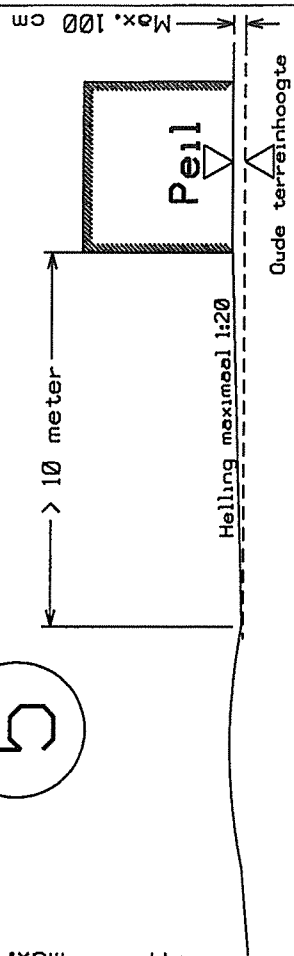
4



5



Peil max 20 cm
boven hoogste
kruin



Peil
Heiling maximaal 1:20
Oude terreinhoogte

Doorsnede A-A

**IV. BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING
(APART BIJGEVOEGD)**






V. VERBEELDING

VERKLARING











Plangebied

● Plangrens


Enkelbestemmingen

-  Agrarisch
-  Bedrijf
-  Bedrijf - Nutsbedrijf
-  Groen
-  Maatschappelijk
-  Natuur
-  Recreatie
-  Verkeer
-  Verkeer - Railverkeer
-  Verkeer - Verblijfsgebied
-  Water
-  Wonen






Dubbelbestemmingen







-  Leiding - Brandstof
-  Leiding - Gas - 1
-  Leiding - Gas - 2
-  Leiding - Hoogspanning
-  Leiding - Hoogspanningsverbinding
-  Leiding - Riool
-  Leiding - Water
-  Waarde - Archeologie - 1
-  Waarde - Archeologie - 2
-  Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken



 Bouwvlak

Funcieaanduidingen







-  Glastuinbouw
-  Horeca
-  Intensieve veehouderij
-  Kantoor
-  Recreatiewoning

-  Specifieke vorm van agrarisch met waarden - constructiewerkplaats en loonwerkbedrijf
-  Specifieke vorm van bedrijf - kantoor, garage, berging
-  Specifieke vorm van bedrijf - molen
-  Specifieke vorm van recreatie - camping
-  Specifieke vorm van waarde - landschap
-  Specifieke vorm van wonen - molen









Maatvoeringen

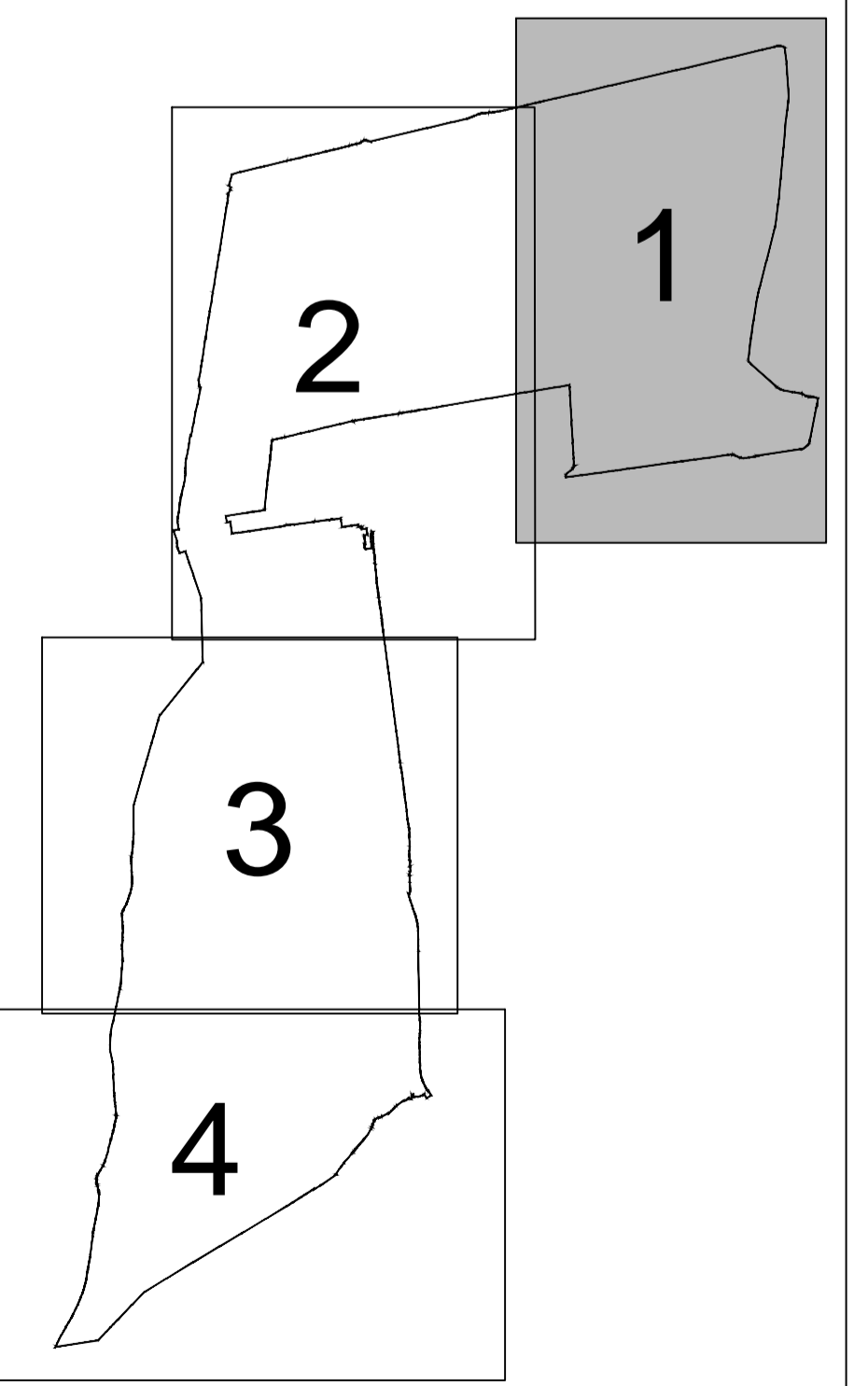
-  Maximum aantal wooneenheden
-  Maximum bebouwingspercentage (%)

Figuren

-  Hartlijn leiding - brandstof
-  Hartlijn leiding - gas
-  Hartlijn leiding - hoogspanning
-  Hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
-  Hartlijn leiding - riool
-  Hartlijn leiding - water

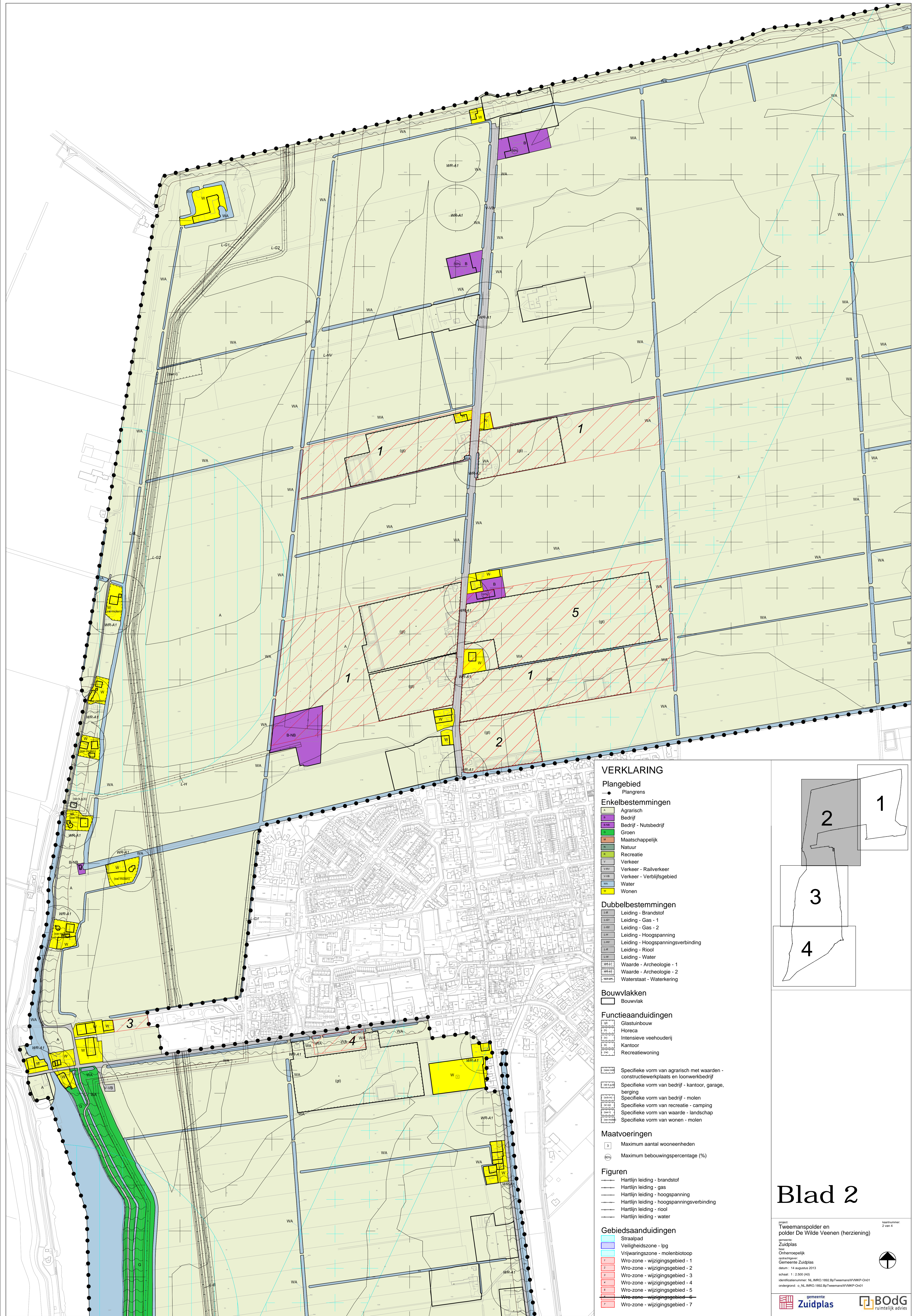
Gebiedsaanduidingen

-  Straalpad
-  Veiligheidszone - lpg
-  Vrijwaringszone - molenbiotoop
-  Wro-zone - wijzigingsgebied - 1
-  Wro-zone - wijzigingsgebied - 2
-  Wro-zone - wijzigingsgebied - 3
-  Wro-zone - wijzigingsgebied - 4
-  Wro-zone - wijzigingsgebied - 5
-  Wro-zone - wijzigingsgebied - 6
-  Wro-zone - wijzigingsgebied - 7



Blad 1

project: Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen (herziening) kaartnummer: 1 van 4
 gemeente: Zuidplas
 type: Ortherroepelijk
 opdrachtgever: Gemeente Zuidplas
 datum: 14 augustus 2013
 schaal: 1 : 2.500 (A2)
 identificatienummer: NL.IMRO.1892.BpTweemansWVWMP-Dv01
 ondergrond: o_NL.IMRO.1892.BpTweemansWVWMP-Dv01



VERKLARING

Plangebied

● Plangrens

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- B Bedrijf
- B-NB Bedrijf - Nutsbedrijf
- G Groen
- M Maatschappelijk
- N Natuur
- R Recreatie
- V Verkeer
- V-VK Verkeer - Railverkeer
- V-VB Verkeer - Verbliffsgebied
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- L-B Leiding - Brandstof
- L-G1 Leiding - Gas - 1
- L-G2 Leiding - Gas - 2
- L-HV Leiding - Hoogspanning
- L-H Leiding - Hoogspanningsverbinding
- L-R Leiding - Riool
- L-W Leiding - Water
- WA-1 Waarde - Archeologie - 1
- WA-2 Waarde - Archeologie - 2
- WA-3 Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken

- Bouwvlak

Functieaanduidingen

- Glastuinbouw
- Horeca
- Intensieve veehouderij
- Kantoor
- Recreatiewoning
- Specifieke vorm van agrarisch met waarden - constructiewerkplaats en loonwerkbedrijf
- Specifieke vorm van bedrijf - kantoor, garage, berging
- Specifieke vorm van bedrijf - molen
- Specifieke vorm van recreatie - camping
- Specifieke vorm van waarde - landschap
- Specifieke vorm van wonen - molen

Maatvoeringen

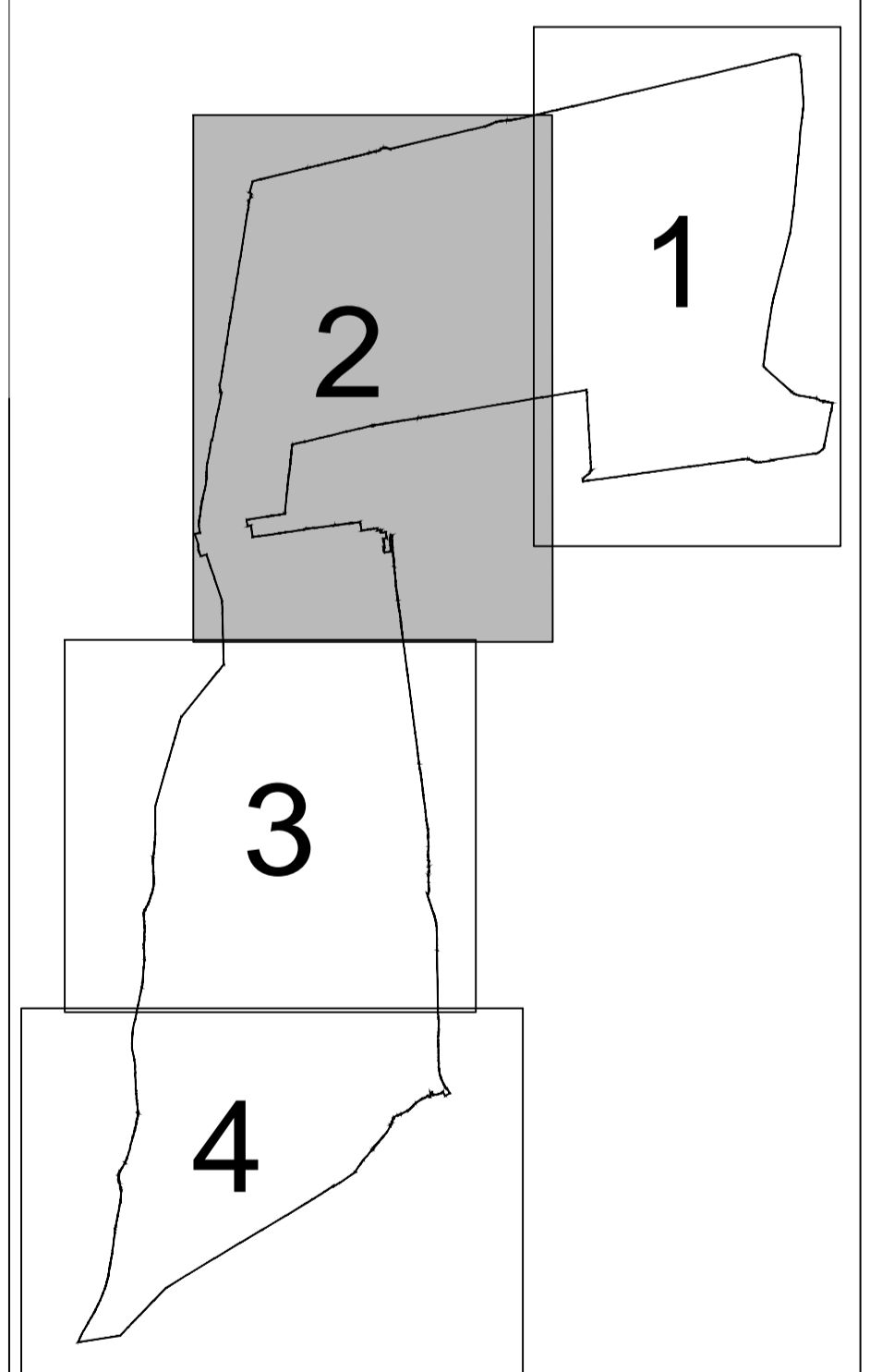
- 3 Maximum aantal wooneenheden
- 80 Maximum bebouwingspercentage (%)

Figuren

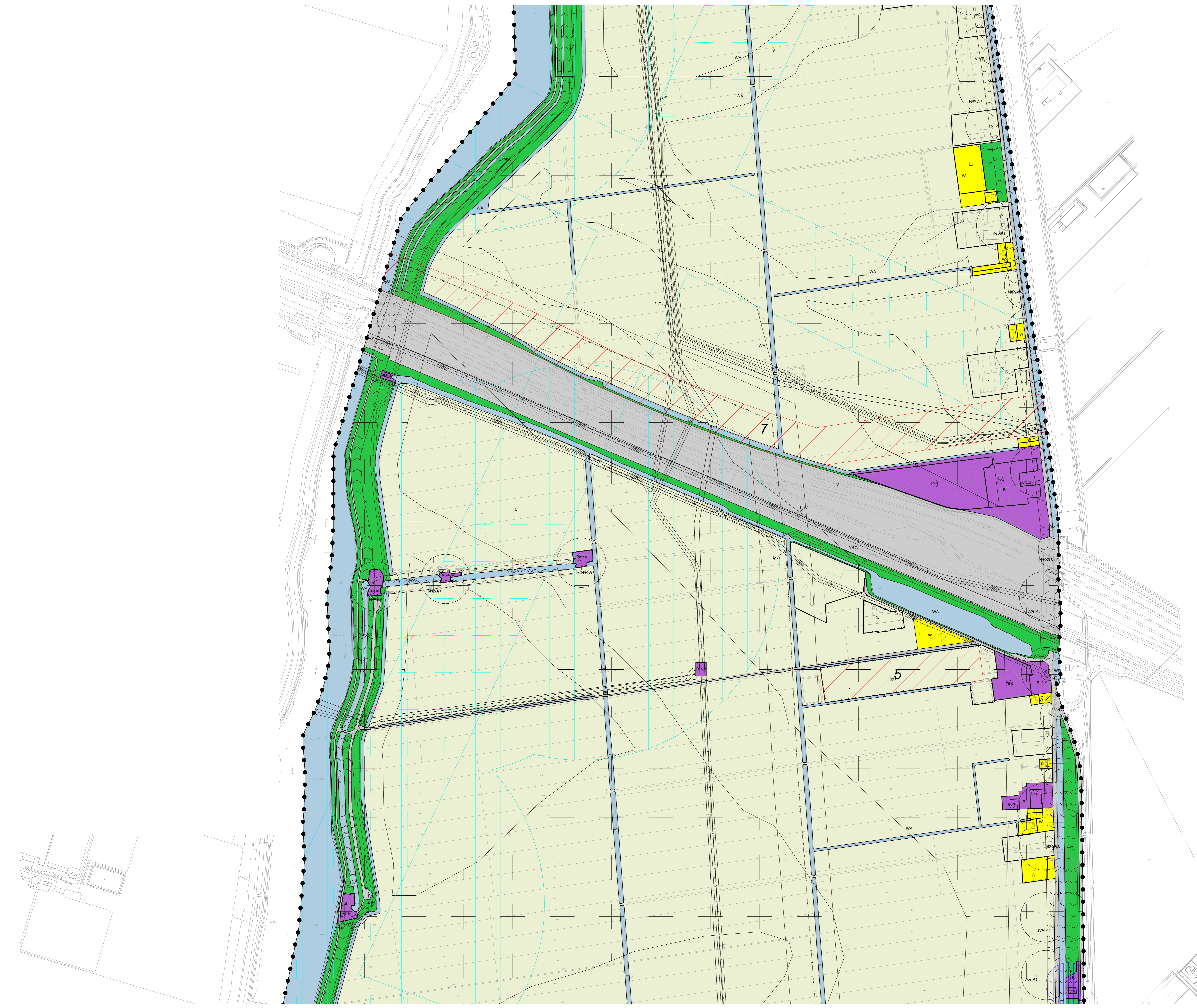
- Hartlijn leiding - brandstof
- Hartlijn leiding - gas
- Hartlijn leiding - hoogspanning
- Hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- Hartlijn leiding - riool
- Hartlijn leiding - water

Gebiedsaanduidingen

- Straalpad
- Veiligheidszone - lpg
- Vrijwaringszone - molenbiotoop
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 1
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 2
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 3
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 4
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 5
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 6
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 7



Blad 2



VERKLARING

Plangebied

● Plangrens

Enkelbestemmingen

- Agrarisch
- Bedrijf
- Bedrijf - Nutsbedrijf
- Groen
- Maatschappelijk
- Natuur
- Recreatie
- Verkeer
- Verkeer - Railverkeer
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Water
- Wonen

Dubbelbestemmingen

- Leiding - Brandstof
- Leiding - Gas - 1
- Leiding - Gas - 2
- Leiding - Hoogspanning
- Leiding - Hoogspanningsverbinding
- Leiding - Riool
- Leiding - Water
- Waarde - Archeologie - 1
- Waarde - Archeologie - 2
- Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken

□ Bouwvlak

Funcieaanduidingen

- Glastuinbouw
- Horeca
- Intensieve veehouderij
- Kantoor
- Recreatiewoning

- Specifieke vorm van agrarisch met waarden - constructiewerkplaats en loonwerkbedrijf
- Specifieke vorm van bedrijf - kantoor, garage, berging
- Specifieke vorm van bedrijf - molen
- Specifieke vorm van recreatie - camping
- Specifieke vorm van waarde - landschap
- Specifieke vorm van wonen - molen

Maatvoeringen

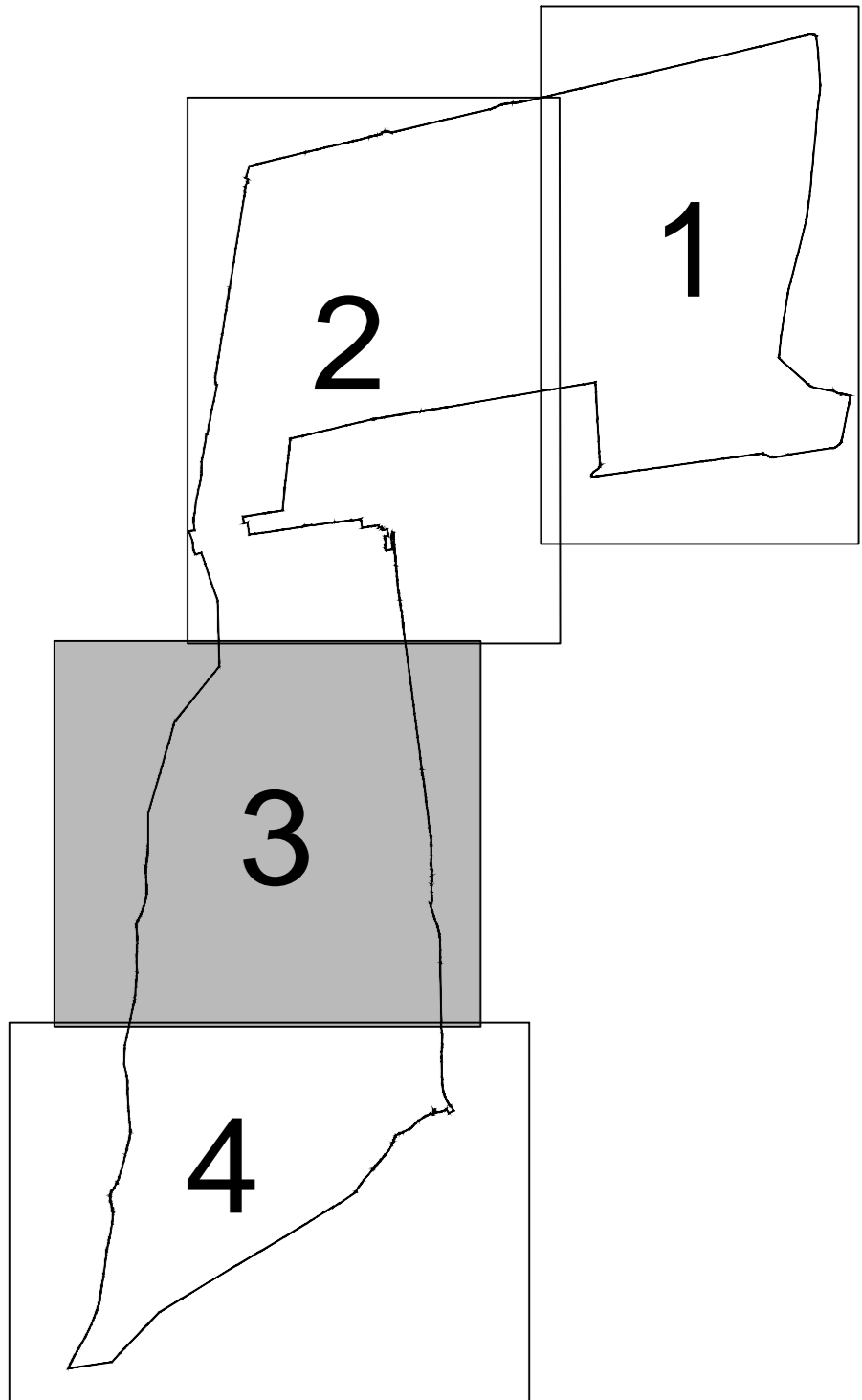
- Maximum aantal wooneenheden
- Maximum bebouwingspercentage (%)

Figuren

- Hartlijn leiding - brandstof
- Hartlijn leiding - gas
- Hartlijn leiding - hoogspanning
- Hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- Hartlijn leiding - riool
- Hartlijn leiding - water

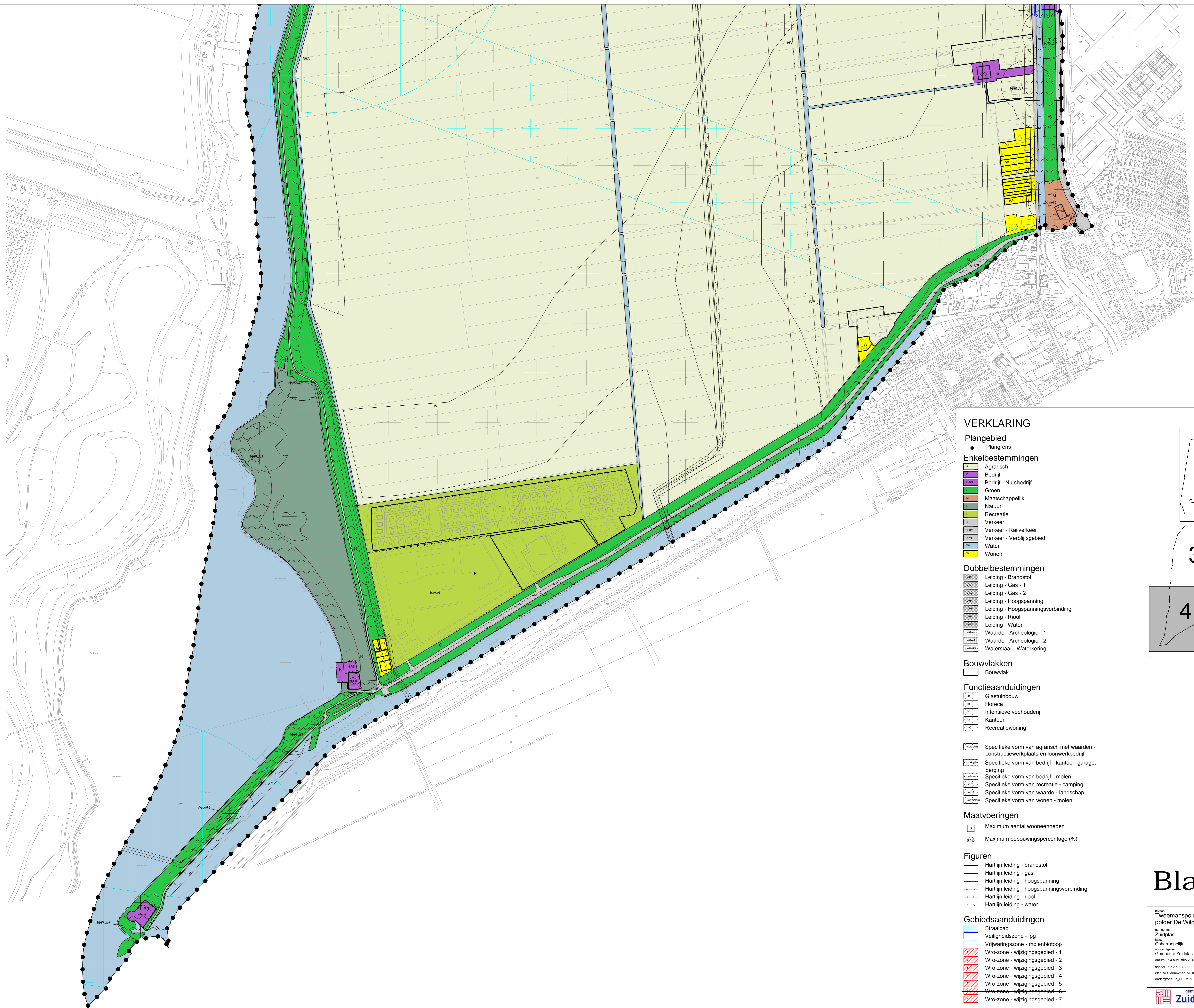
Gebiedsaanduidingen

- Straalpad
- Veiligheidszone - lpg
- Vrijwaringszone - molenbiotop
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 1
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 2
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 3
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 4
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 5
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 6
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 7



Blad 3

project: Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen (herziening) kaartnummer: 3 van 4
 gemeente: Zuidplas
 type: Openbaarbestemmingsplan
 opgesteld door: Gemeente Zuidplas
 datum: 14 augustus 2013
 schaal: 1 : 2.500 (A0)
 identificatienummer: NL.IMRO.1802.BPTweemanspolderVAMP-0101
 ondergrond: o_NL.IMRO.1802.BPTweemanspolderVAMP-0101



VERKLARING

Plangebied
 ● Plangrens

- Enkelbestemmingen**
- A Agrarisch
 - B Bedrijf
 - BN Bedrijf - Nutsbedrijf
 - G Groen
 - M Maatschappelijk
 - N Natuur
 - R Recreatie
 - V Verkeer
 - VR Verkeer - Railverkeer
 - VRB Verkeer - Verlijfsgebied
 - W Water
 - Wn Wonen

- Dubbelbestemmingen**
- LR Leiding - Brandstof
 - LG1 Leiding - Gas - 1
 - LG2 Leiding - Gas - 2
 - LH Leiding - Hoogspanning
 - LHV Leiding - Hoogspanningsverbinding
 - RI Leiding - Riool
 - LIW Leiding - Water
 - WA1 Waarde - Archeologie - 1
 - WA2 Waarde - Archeologie - 2
 - WS Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken
 □ Bouwvlak

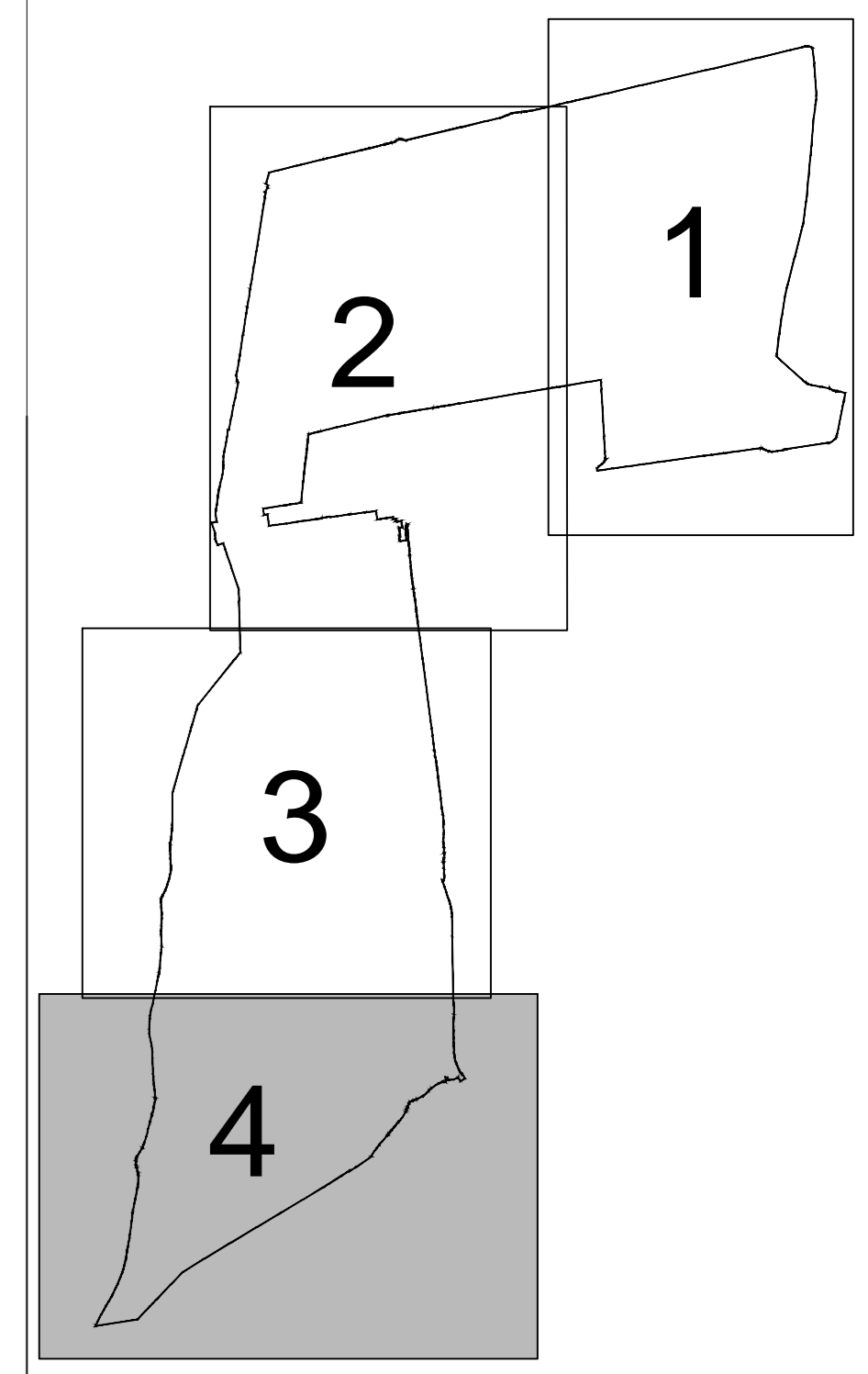
- Funcieaanduidingen**
- GB Glastuinbouw
 - HO Horeca
 - IV Intensieve veehouderij
 - KA Kantoor
 - RE Recreatiewoning

- Specificke vorm van agrarisch met waarden - constructiewerkplaats en loonwerkbedrijf
- Specificke vorm van bedrijf - kantoor, garage, berging
- Specificke vorm van bedrijf - molen
- Specificke vorm van recreatie - camping
- Specificke vorm van waarde - landschap
- Specificke vorm van wonen - molen

- Maatvoeringen**
- 2 Maximum aantal wooneenheden
 - 80% Maximum bebouwingspercentage (%)

- Figuren**
- Hartlijn leiding - brandstof
 - Hartlijn leiding - gas
 - Hartlijn leiding - hoogspanning
 - Hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
 - Hartlijn leiding - riool
 - Hartlijn leiding - water

- Gebiedsaanduidingen**
- Straalpad
 - Veiligheidszone - lpg
 - Vrijwaringszone - molenbiotoop
 - Wro-1 Wro-zone - wijzigingsgebied - 1
 - Wro-2 Wro-zone - wijzigingsgebied - 2
 - Wro-3 Wro-zone - wijzigingsgebied - 3
 - Wro-4 Wro-zone - wijzigingsgebied - 4
 - Wro-5 Wro-zone - wijzigingsgebied - 5
 - Wro-6 Wro-zone - wijzigingsgebied - 6
 - Wro-7 Wro-zone - wijzigingsgebied - 7



Blad 4