



GEMEENTE KRIMPENERWAARD

BESTEMMINGSPLAN

1^e Partiële Herziening Dorpskernen 2014, Bos en Water Haastrecht

Opdrachtnummer : 99.278
ID-nummer : NL.IMRO.1931.BP1505DK003-VG01
Datum : oktober 2015
Versie : VG-5
Auteurs : mRO bv
Vastgesteld d.d. : 2 februari 2016

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4	Opzet van de toelichting	10
2	HUIDIGE SITUATIE.....	11
2.1	Inleiding	11
2.2	De bestaande omgeving	11
2.3	De herzieningslocaties.....	12
3	BELEIDSKADER.....	13
4	PLANBESCHRIJVING.....	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Extra aaneen gebouwde woningen	15
4.3	Inpassing verkavelingsdetails	16
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	17
6	JURIDISCHE ASPECTEN	19
6.1	Inleiding	19
6.2	Opbouw regels en verbeelding.....	20
6.3	Toelichting op de artikelen	21
7	UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING	25
7.1	Economische uitvoerbaarheid	25
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.3	Handhaving	26

1 INLEIDING

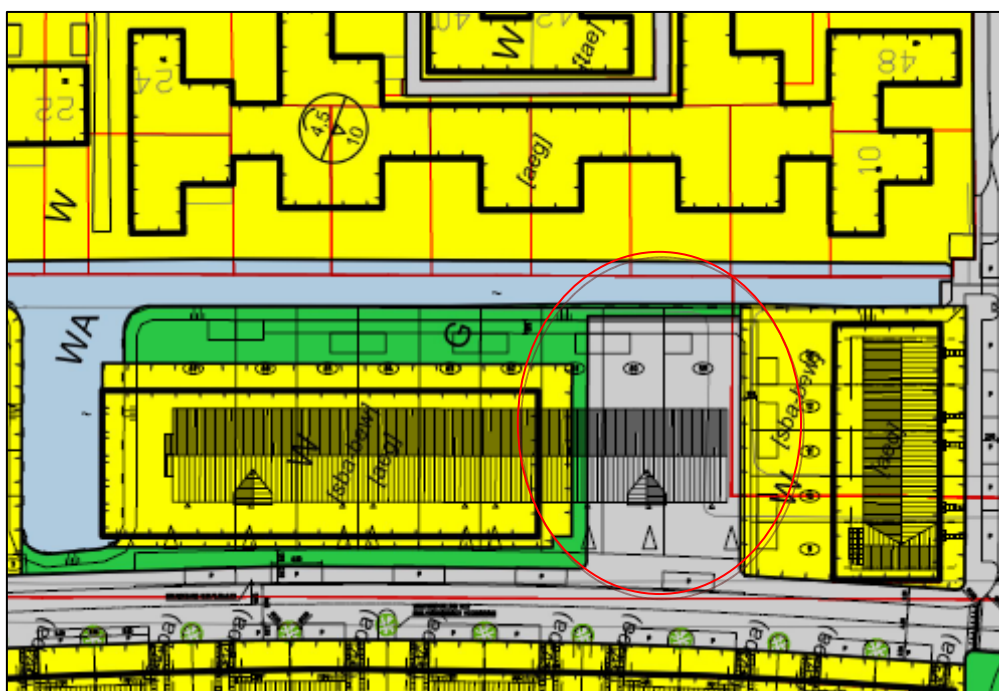
1.1 Aanleiding en doel

Met deze eerste partiële herziening van het bestemmingsplan Dorpskernen 2014, is beoogd om twee kleine inpassingen van de nieuwe verkaveling mogelijk te maken (hierna: de verkavelingsdetails) en om een verlenging mogelijk te maken van een rijtje aaneen gebouwde woningen achter de woningen Madelief 10-24 met 3 extra aaneen gebouwde woningen.

Verlenging rijtje aaneen gebouwde woningen:

Wat betreft de verlenging van het rijtje met aaneen gebouwde woningen was in het geldende bestemmingsplan Dorpskernen 2014 (vastgesteld op 16 december 2014), ter plaatse een vlak met 6 rijenwoningen voorzien. De onderhavige 1^e partiële herziening voorziet ter plaatse in een vlak met 9 rijenwoningen.

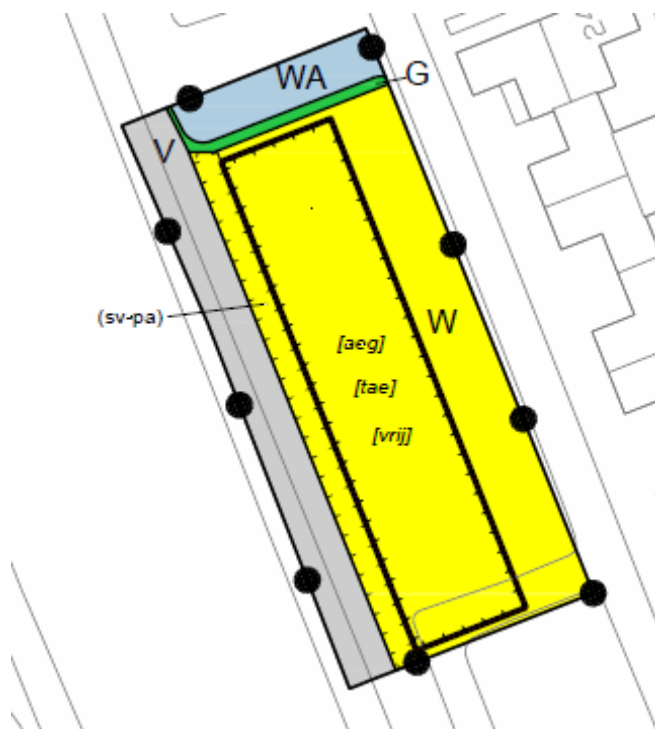
In de figuur hierna is dat inzichtelijk gemaakt. In de figuur is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014' zichtbaar met daarover de beoogde verkaveling van de 1^e partiële herziening.



Figuur: Dorpskernen 2014 en beoogde verkaveling

Beoogd is om de rijenwoningen door te trekken over de gronden die thans nog een verkeersbestemming hebben (en deels erf en groen).

Daarvoor is het nodig om het bouwvlak voor de rijenwoningen te verlengen. Op het kaartfragment van de 1^e partiële herziening is zichtbaar dat de verkeersbestemming en de groenbestemming ter plaatse zijn vervangen door de woonbestemming.



Figuur: Kaartfragment: 1^e partiële herziening

Het rijtje met woningen wordt verlengd. Ongewijzigd blijft dat hier uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan en geen gestapelde woningen (appartementengebouwen). Maar anders dan in het geldende bestemmingsplan zijn niet alleen rijenwoningen toegestaan (aaneen gebouwd [aeg]), maar ook twee-onder-één-kappers (twee aaneen [tae]) en vrijstaande woningen [vrij]. De hoogte van de grondgebonden woningen (goot maximaal 7 meter en nok maximaal 11 meter) en de mogelijkheden voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen, veranderen niet.

Na de vernietiging van de mogelijkheden voor een appartementengebouw ter plaatse door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in 2011, zijn er in het bestemmingsplan Dorpskernen 2014 ter plaatse aaneen gebouwde woningen mogelijk gemaakt. Daarbij is het bouwvlak van het appartementengebouw aangehouden inclusief het parkeren aan de zijkant daarvan.

Nu de appartementen zijn vervangen door rijenwoningen (of twee-onder-één-kappers of vrijstaande woningen) is het niet meer nodig om aan de zijkant van het bouwvlak ook nog parkeren mogelijk te maken. Deze loze ruimte is nu ingevuld door het rijtje met aaneen gebouwde woningen te sluiten en op die wijze de verkavelingsstructuur door te trekken.

Inpassen verkavelingsdetails:

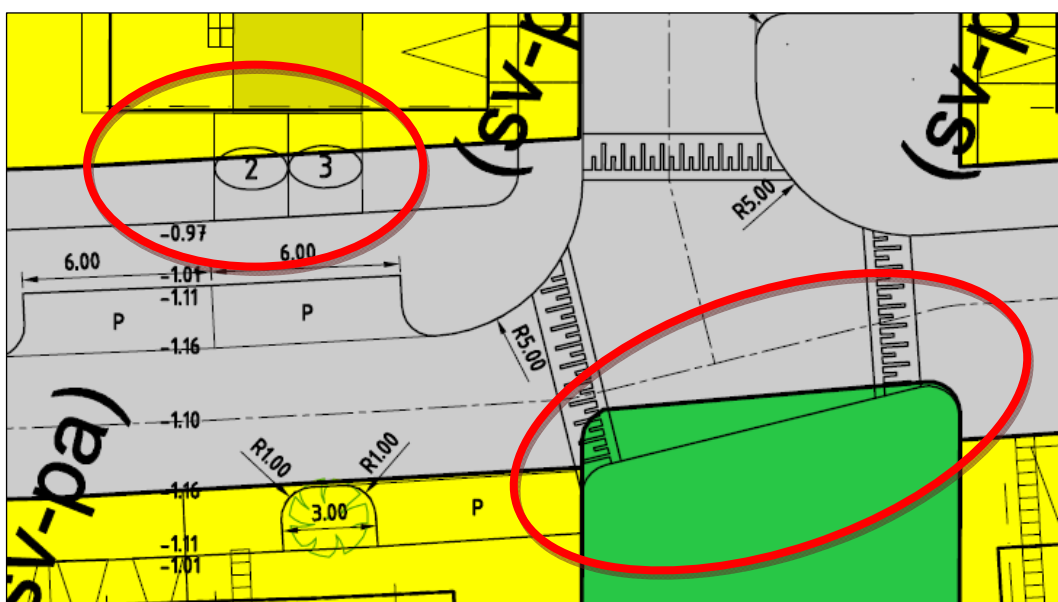
Verder is gebleken dat de nieuwe verkaveling van 'Bos en Water' op twee punten net niet past binnen het geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014'.

Het gaat om de ontsluitingsweg langs de twee-onder-één-kappers die een beetje meandert. Daardoor snijdt de weg door een stukje groenbestemming

en zijn 2 bergingen van de rijenwoningen die haaks op deze meanderende ontsluitingsweg zijn voorzien, gesitueerd in de verkeersbestemming. In de onderstaande figuren waarbij het matenplan over de verbeelding van 'Dorpskernen 2014' is geprojecteerd, is dat inzichtelijk gemaakt.



Figuur: Meanderende ontsluitingsweg



Figuur: groenbestemming en bergingen (2 en 3) in verkeer

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

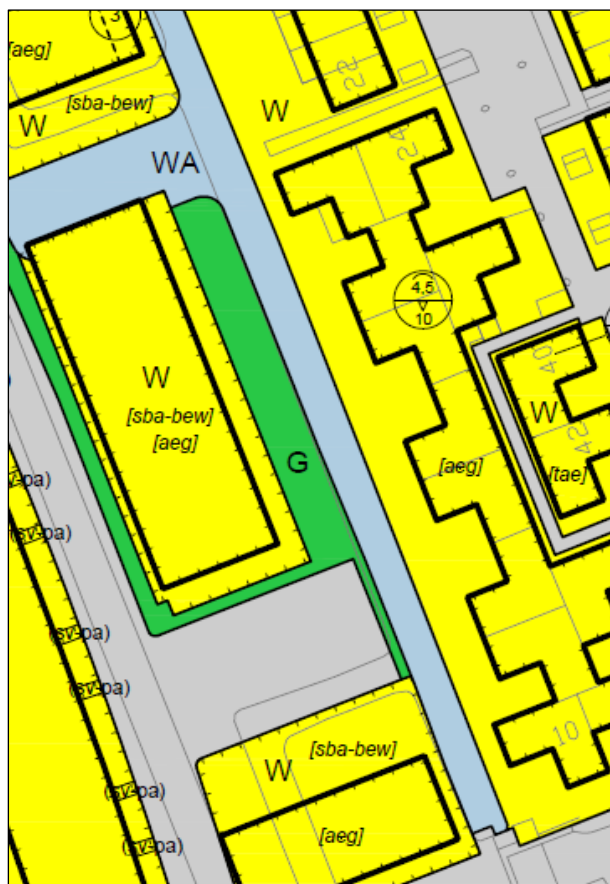
Het plangebied is gesitueerd in de nieuwbouwwijk 'Bos en Water' in Haastrecht.

In bijgaande figuur is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur: ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen



Verlenging rijtje aaneen gebouwde woningen:

In het geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014' (vastgesteld op 16 december 2014) was ter plaatse al een vlak met rijenwoningen voorzien (aaneen gebouwde woningen in niet gestapelde vorm).

De bestemmingsvlakken voor rijenwoningen werden echter onderbroken door een Verkeersbestemming met smalle groene rand ten behoeve van parkeren.

De bouw mogelijkheden voor de woonbestemming kwamen in het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014' op het volgende neer. Ter plaatse van het bouwvlak met de aanduiding [aeg] waren uitsluitend 'aaneen gebouwde woningen, in niet gestapelde vorm' toegestaan. De

goothoogte van de aaneen gebouwde woningen mocht niet meer dan 7 meter

bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 11 meter. Per woning mocht de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen niet meer dan 30% van de oppervlakte van het perceel bedragen, met een maximum van 100 m².

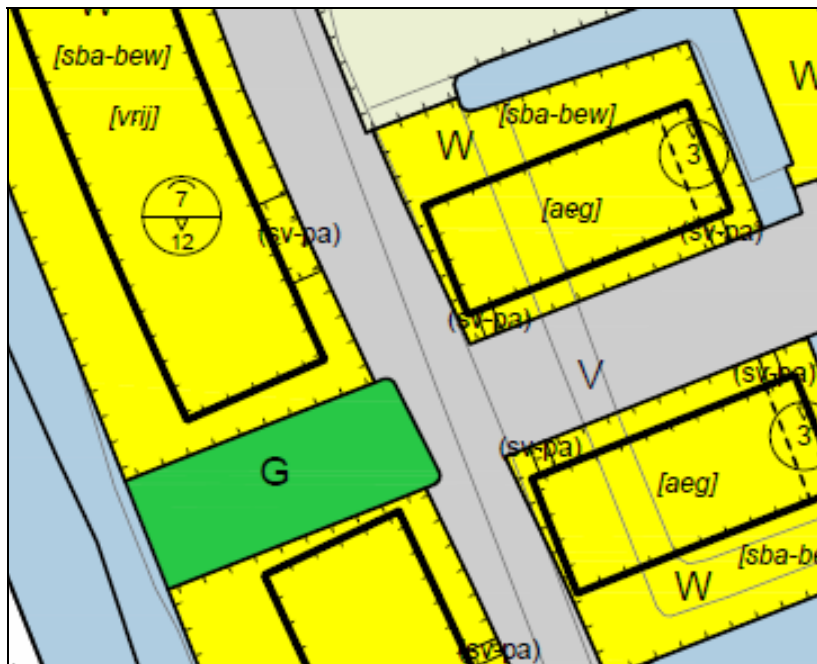
De goothoogte van het aan- en uitbouwen moest aansluiten bij de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw en de bouwhoogte mocht niet meer dan 5 meter bedragen.

De goothoogte van de bijgebouwen bedroeg maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter.

Voor 'Bos en Water' golden ook nog een aantal specifieke regels die elders in de dorpskernen niet van toepassing waren. Ter plaatse van de aanduiding [sba-bew] goldt specifiek voor 'Bos en Water' dat het totale aantal woningen in 'Bos en Water' niet meer dan 77 mocht bedragen. De bijgebouwen, overkappingen of aan- en uitbouwen buiten bouwvlak moesten ten minste op een afstand van 1.50 meter van de bestemming Water worden gebouwd. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken mocht niet meer dan 3 meter bedragen.

Inpassen verkavelingsdetails:

In het geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014' heeft de beoogde ontsluitingsweg voor een klein strookje de bestemming 'Groen' en hebben ook de beoogde zijtuinen van de rijenwoningen die haaks op de ontsluitingsweg staan een verkeersbestemming.



Figuur: Relevant kaartfragment Dorpskernen 2014

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan opgenomen, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieuaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven.

Tot slot zet hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan uiteen. Onderscheid wordt gemaakt in de economische uitvoerbaarheid, maatschappelijke uitvoerbaarheid (overleg en inspraak) en handhaving.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Het rijtje met aaneen gebouwde woningen waarin deze 1^e partiële herziening voorziet maakt deel uit van de nieuwbouwwijk 'Bos en Water'. De keuze om op deze locatie een nieuwbouwwijk te ontwikkelen is al volledig afgewogen in de eerdere bestemmingsplannen 'Bos en Water' en 'Dorpskernen 2014'. Hier gaat het alleen nog om de verlenging van het rijtje met aaneen gebouwde woningen ter hoogte van de woningen Madelief 12-16.

2.2 De bestaande omgeving

De nieuwbouwlocatie 'Bos en Water' is gelegen tussen de woonwijk Bergvliet en het bos Bisdome van Vliet en wordt rondom begrensd door watergangen. Achter deze watergangen bevindt zich aan de oostzijde de bestaande woonwijk, aan de westzijde het bos. Beide werken als wand. In het noorden en zuiden daarentegen zijn open ruimten gelegen, in het zuiden het open polderlandschap, in het noorden het speelveld dat als kamer ingesloten is door woningen en bos.

Het grootste deel van dit gebied bestaat uit een (intensief beweide) grasland met twee brede sloten. Een klein deel van het weiland, grenzend aan de Bergvlietlaan, wordt niet gebruikt voor beweiding en ligt braak.

De meest oostelijke strook van het bos Bisdome van Vliet is een bosrand met – gedeeltelijk – een schouw- dan wel wandelpad.



Figuur: Luchtfoto: Bing maps

Aan de westzijde van het gebied ligt het bos Bisdome van Vliet. Dit bos is aangelegd in de jaren 80. In het bos ligt ook een aantal vijvers met stilstaand water. Deelgebied 1 wordt van dit bos gescheiden door een sloot. Het bos is voorzien van een dicht net aan wandelpaden.

Aan de noordkant wordt deelgebied 1 begrensd door de Korte Tiendweg. Dit is een voet/fietspad dat de woningen in Bergvliet verbindt met het buitengebied en het bos. Ten noorden van het gebied ligt een groot speelveld. Aan de oostkant liggen de woningen van de wijk Bergvliet.

De woningen grenzen met de achter- en zijerven aan de sloot, die de huidige wijk scheidt van het plangebied. Aan de zuidkant grenst het gebied aan het open agrarisch gebied.

2.3 De herzieningslocaties

De herzieningslocatie waar het rijtje met aaneen gebouwde woningen zal worden uitgebreid is voorzien achter de woningen Madelief 12-16. Op deze herzieningslocatie is thans nog open weideland aanwezig. De achtertuinen van de woningen Madelief 12-16 worden van de nieuwe woonwijk gescheiden door een 7 meter brede watergang.

In het geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014' is in het gebied achter de woningen aan de Madelief in Haastrecht al de nieuwbouwwijk 'Bos en Water' voorzien. Ter hoogte van de woningen Madelief 12-16 ligt een geldende bestemming 'Verkeer' ten behoeve van parkeren en een smalle strook groen.



*Figuur: Kaartfragment:
Geldende
bestemmingsplan
'Dorpskernen 2014'*

Daarachter is weer een strook met twee-onder-één-kappers voorzien. Dat betekent dat het vrije uitzicht over de weilanden al door het geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014' is verdwenen. De onderhavige 1^e partiële herziening brengt daarin geen verandering.

De herzieningslocaties van de groenstrook en de zijtuinen van de rijenwoningen haaks op de ontsluitingsweg maken deel uit van 'Bos en Water'.

3 BELEIDSKADER

Het rijtje met aaneen gebouwde woningen waarin deze 1^e partiële herziening voorziet maakt deel uit van de nieuwbouwwijk 'Bos en Water'. De keuze om op deze locatie een nieuwbouwwijk te ontwikkelen is al volledig afgewogen in de eerdere bestemmingsplannen 'Bos en Water' en 'Dorpskernen 2014'. Hier gaat het alleen nog om de verlenging van een rijtje aaneen gebouwde woningen met 3 extra aaneen gebouwde woningen en de aanpassing van twee kleine verkavelingsdetails.

Het eerder afgewogen aantal van 77 woningen op deze locatie wordt met de 3 extra aaneen gebouwde woningen niet overschreden. Ook de ladder van duurzame verstedelijking is in de eerdere bestemmingsplannen al afgewogen. Voor het beleid wordt op deze plek dan ook verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014' die als bijlage achter deze toelichting van de 1^e partiële herziening is opgenomen.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Deze '1^e partiële herziening Dorpskernen 2014, Bos en Water Haastrecht' voorziet in de verlenging van een rijtje met aaneen gebouwde woningen in de nieuwbouwwijk 'Bos en Water'. Op deze locatie was in de eerste plannen een appartementengebouw voorzien met parkeren naast het gebouw. Het appartementengebouw is geschrapt en vervangen door een rijtje met aaneen gebouwde woningen. Aanvankelijk nog binnen het bestaande bouwvlak voor het appartementengebouw, maar aangezien de parkeervoorziening voor de aaneen gebouwde woningen niet nodig is, is het rijtje aaneen gebouwde woningen verlengd met 3 extra aaneen gebouwde woningen.



*Figuur: Verlenging van rijtje aaneen gebouwde woningen
Bron: Matenplan Grondmij*

4.2 Extra aaneen gebouwde woningen

De maximale goothoogte van de aaneen gebouwde woningen ter plaatse bedraagt 7 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter.

Parkeren:

Met de toevoeging van 3 extra aaneen gebouwde woningen wordt het maximum aantal van 77 woningen in 'Bos en Water' niet overschreden. Voor de woningen is een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen/per woning in het dure segment, 2 pp/per woning in het middeldure segment (rijen met 9 bungalows) en 1,4 pp/per woning in het goedkope segment. Deze parkeernormen zijn in overeenstemming met de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW, publicatie 317.

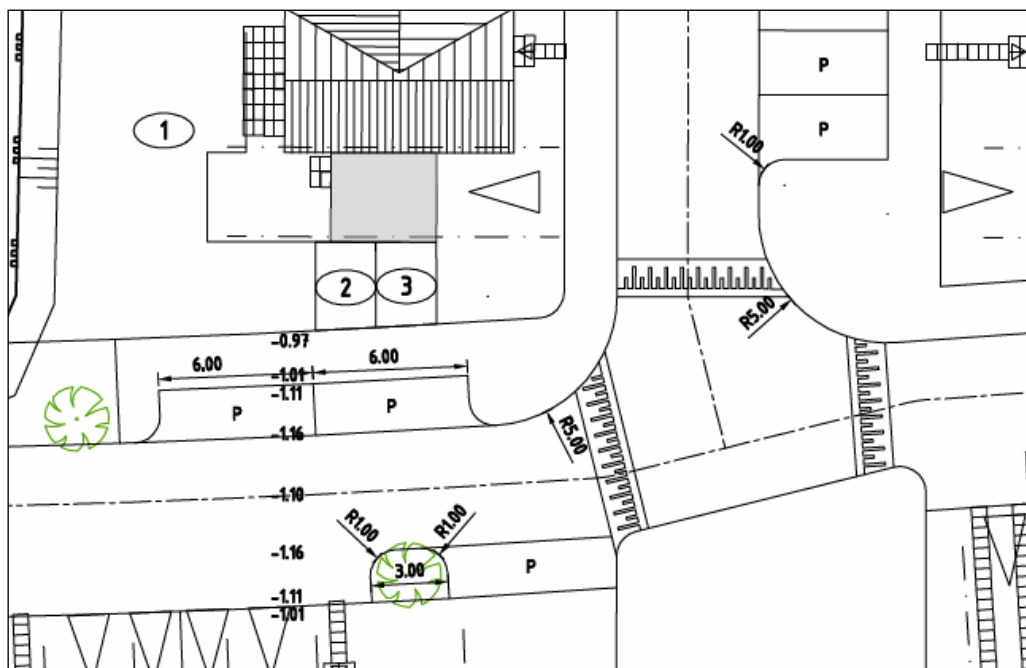
Om te garanderen dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd is in het bestemmingsplan vastgelegd dat bij de bouw van woningen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's, volgens de parkeertelling voor Bos en Water in Haastrecht.

Ten behoeve van de aaneen gebouwde woningen is in het bestemmingsplan voorzien in parkeren op eigen terrein (aanduiding (sv-pa) en langs de ontsluitingsweg.

In het bestemmingsplan is enige flexibiliteit ten aanzien van het woningtype ingebouwd (rijen, twee aaneen of vrijstaand). Het is de bedoeling om hier rijenwoningen te bouwen, maar mocht de verkoop daarvan niet slagen dan komen wellicht ook twee aaneen gebouwde of vrijstaande woningen in beeld. Het bestemmingsplan is op dat punt flexibel en maakt ook andere grondgebonden woningtypen mogelijk. Gestapelde woningen blijven echter uitgesloten.

4.3 Inpassing verkavelingsdetails

In deze 1^e partiële herziening is beoogd om de ontsluitingsweg zodanig te meanderen dat een stuk groen niet in zijn geheel kan worden gerealiseerd. Voorts voorziet het plan in een zijtuin met bergingen bij de rijenwoningen haaks op de ontsluitingsweg, waar nu nog een verkeersbestemming geldt.



Figuur: Matenplan Grondmij

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

Het rijtje met aaneen gebouwde woningen waarin deze 1^e partiële herziening voorziet maakt deel uit van de nieuwbouwwijk 'Bos en Water'. De keuze om op deze locatie een nieuwbouwwijk te ontwikkelen is al volledig afgewogen in de eerdere bestemmingsplannen 'Bos en Water' en 'Dorpskernen 2014'. Hier gaat het alleen nog om de verlenging van een rijtje aaneen gebouwde woningen met 3 extra aaneen gebouwde woningen.

Alle relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn eerder afgewogen in de bestemmingsplannen 'Bos en Water' en 'Dorpskernen 2014'. Sindsdien hebben zich geen nieuwe feiten en/of omstandigheden voorgedaan die nopen tot een hernieuwde afweging. Ook op kavelniveau zijn er geen relevante milieu- en omgevingsaspecten die opnieuw moeten worden afgewogen.

In dit hoofdstuk wordt voor de randvoorwaarden en milieuaspecten dan ook verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014' die als bijlage achter deze toelichting van de 1^e partiële herziening is opgenomen.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkerterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Toelichting op de artikelen

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de regels zoveel mogelijk overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014'

Artikel 1 Begrippen

Voor de begrippen is gebruik gemaakt van de verplichte begrippen uit het SVBP2012, aangevuld met de relevante begrippen uit het vorige bestemmingsplan voor 'Dorpskernen 2014'.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook de relevante regels voor 'de wijze van meten' zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014'. De verplichte bepalingen voor de wijze van meten uit het SVBP2012 zijn onlangs komen te vervallen. Er gelden derhalve geen verplichte bepalingen meer voor de wijze van meten in het SVBP2012.

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor groengebieden/zones en plantsoenen in de kernen, als onderdeel van de elementaire groenstructuur. In veel gevallen gaat het om groen met een afschermende of bufferfunctie. Binnen groen zijn geen gebouwen toegestaan, maar wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen, e.d. tot een bouwhoogte van maximaal 5 meter. Zie hierover ook paragraaf 4.6 van deze toelichting.

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande wegen met een doorgaande (stroom-) functie. Maar ook woonstraten, parkeervoorzieningen en voet- en rijwielpaden zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Het behoud van de bermen met laanbeplanting en bestaande greppels/sloten langs wegen is ook mogelijk doordat de gronden ook bestemd zijn voor bermen en beplanting, waaronder begrepen water en waterberging.

In de bestemming 'Verkeer' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Garageboxen vormen hierop een uitzondering. Deze zijn specifiek aangeduid.

Voor wegwijzers en openbare verlichting ten behoeve van het verkeer zijn geen bouwregels opgenomen daar dergelijke bouwwerken vergunningsvrij gebouwd kunnen worden.

Artikel 5 Water

Deze bestemming is gebruikt voor de reeds aanwezige watergangen. Deze vervullen een belangrijke functie voor de waterhuishouding in de omgeving. Op gronden met de bestemming 'Water' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een bouwhoogte van 4 meter.

Artikel 6 Wonen

Voor de woonbestemming zijn de specifieke bepalingen voor 'Bos en Water' overgenomen, die in het voorheen geldende bestemmingsplan waren opgenomen onder het kopje: specifieke bouwaanduiding – bos en water.

Zo is overgenomen dat in 'Bos en Water' in totaal niet meer dan 77 woningen zijn toegestaan, dat de bijgebouwen, overkappingen of aan- en uitbouwen buiten bouwvlak ten minste op een afstand van 1.50 meter van de bestemming Water moeten worden gebouwd, en dat de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen. Voor het overige gelden gewoon de bebouwingsmogelijkheden voor wonen zoals die elders in de kern Haastrecht ook gelden.

Artikel 7 *Anti-dubbelregel*

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een standaard bepaling opgenomen welke in dit bestemmingsplan is overgenomen. Met de anti-dubbelregelbepaling wordt voorkomen dat gronden meerdere keren als berekeningsgrondslag voor bebouwingsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden worden gehanteerd. Deze regeling geldt uitsluitend voor deze planperiode.

Artikel 8 *Algemene bouwregels*

De algemene bouwregels zijn onderverdeeld in 4 regelingen. Een regeling voor bestaande en afwijkende maatvoeringen, waarmee geregeld is dat deze, wanneer met vergunning gerealiseerd, als uitgangspunt dienen bij nieuwe aanvragen indien deze maatvoeringen afwijken van de maatvoeringen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Daarnaast is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Deze regeling behoeft geen nadere toelichting. Verder is een regeling voor het overschrijden van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen.

Tot slot is een regeling opgenomen om te garanderen dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Vastgelegd is dat bij de bouw van woningen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's, waarbij de parkeertelling voor Bos en Water in Haastrecht bepalend is voor de vraag wat voldoende is.

Artikel 9 *Algemene gebruiksregels*

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Binnen dit artikel wordt bovendien expliciet aangegeven dat de gronden gebruikt mogen worden voor incidentele standplaatsen.

Artikel 10 *Algemene afwijkingsregels*

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages;

Artikel 11 *Algemene wijzigingsregels*

Deze regels zijn overgenomen uit het vorige bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014'. Met deze regeling kunnen openbare nutsvoorzieningen tot maximaal

150 m² mogelijk worden gemaakt en kunnen beperkt aanpassingen van bouwvlakken worden gerealiseerd.

Artikel 12 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 13 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het rijtje met aaneen gebouwde woningen waarin deze 1^e partiële herziening voorziet maakt deel uit van de nieuwbouwwijk 'Bos en Water'. De keuze om op deze locatie een nieuwbouwwijk te ontwikkelen is al volledig afgewogen in de eerdere bestemmingsplannen 'Bos en Water' en 'Dorpskernen 2014'. Hier gaat het alleen nog om de verlenging van een rijtje aaneen gebouwde woningen met 3 extra aaneen gebouwde woningen.

De exploitatie en het verhaal van kosten zijn eerder afgewogen in de bestemmingsplannen 'Bos en Water' en 'Dorpskernen 2014'. Sindsdien hebben zich geen nieuwe feiten en/of omstandigheden voorgedaan die nopen tot een hernieuwde afweging. De 3 extra aaneen gebouwde woningen hebben alleen maar een positief effect op de grondexploitatie. Wel zullen initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst afsluiten zodat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd conform het bepaalde in artikel 6.12, lid 2a, en geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

In dit hoofdstuk wordt voor de randvoorwaarden en milieuaspecten dan ook verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014' die als bijlage achter deze toelichting van de 1^e partiële herziening is opgenomen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Overleg ingevolge ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het zogenaamde vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het waterschap en de provincie.

Van de vooroverlegpartners is geen inhoudelijke reactie op het plan binnengekomen.

7.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan '1e PH Dorpskernen 2014, Bos en Water Haastrecht' met ingang van woensdag 2 september 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

7.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van de handhaving is om duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van dit bestemmingsplan moet bij overtreding van regelgeving worden gedacht aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een ontheffing.

De nota Handhaving geeft de beleidskaders aan voor handhaving van ruimtelijke regelgeving. Dat houdt in dat wordt overgegaan tot het programmatisch handhaven van regels op het terrein van de Ruimtelijke Ordening. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de planregels onder de burgers en van de helderheid die geboden wordt in de planregels.

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Voorts kan door middel van flexibiliteitsbepalingen en de nadere eisenregeling ruimschoots worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de toelichting en de regels zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zoveel mogelijk worden voorkomen.