



**Bestemmingsplan
Beijerscheweg 18
Gemeente Krimpenerwaard**

Beijerscheweg 18, Stolwijk

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Beijerscheweg 18, Stolwijk
Identificatienummer:	NL.IMRO.1931.BP1510BG004-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	15 december 2015

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Verstoep bouwadvies architectuur
Contactpersoon opdrachtgever:	J. de Jong
Betrokken gemeente:	Krimpenerwaard
Behandelend ambtenaar:	R. Huizinga
Projectleider Buro SRO:	E. Mekelenkamp
Projectnummer Buro SRO:	66.90.03

Gegevens Buro SRO:

Vestiging Arnhem

Bezoekadres	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon	026 – 35 23 125
e-mail algemeen:	arnhem@buro-sro.nl

www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit	5
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	9
1.2 Ligging plangebied	9
1.3 Opbouw bestemmingsplan	10
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Het initiatief	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	23
4.1 Milieu	23
4.2 Water	28
4.3 Verkeer	29
4.4 Kabels en leidingen	30
4.5 Ecologie	31
4.6 Cultuurhistorie en archeologie	34
4.7 Economische uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Verbeelding	36
5.3 Planregels	36
5.4 Wijze van bestemmen	37
Hoofdstuk 6 Procedure	38
6.1 Algemeen	38
6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	38
6.3 Verslag zienswijzen	38
Bijlagen bij de toelichting	39
Bijlage 1 Besluit principeverzoek	41
Bijlage 2 Bodemonderzoek Beijerscheweg 18, Stolwijk	43
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	45
Bijlage 4 Quickscan flora en fauna	47
Bijlage 5 Watertoets	49

Regels		51
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	53
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten	60
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	61
Artikel 3	Wonen	61
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	64
Hoofdstuk 3	Algemene regels	67
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	67
Artikel 6	Algemene bouwregels	67
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	68
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	69
Artikel 9	Overige regels	69
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	71
Artikel 10	Overgangsrecht	71
Artikel 11	Slotregel	71
Bijlage bij de regels		72
Bijlage 1	Erfinrichtingsplan Beijerscheweg 18, Stolwijk	74

Vaststellingsbesluit

Toelichting

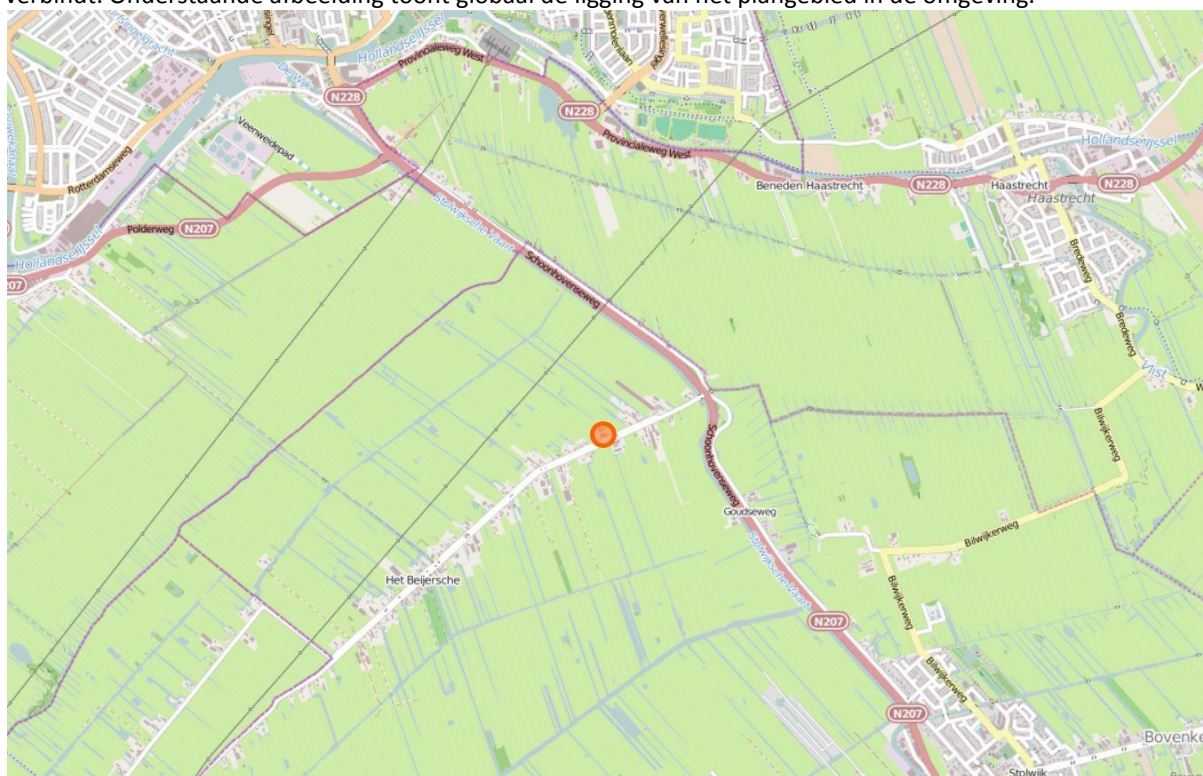
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Beijerscheweg 18 in Stolwijk is agrarisch bedrijf gelegen. De eigenaar is voornemens de bedrijfsactiviteiten te staken. De eigenaar heeft zelf de leeftijd bereikt om te stoppen met werken. Er is geen opvolger aanwezig die de activiteiten voort zal zetten. Met het vervallen van de agrarische functie wordt gekeken naar de mogelijkheden om een goede nieuwe invulling aan het perceel en (een deel van) de bestaande gebouwen te geven. In overleg met de gemeente is gekeken naar mogelijkheden om tot transitie van de functie van het perceel en de bebouwing te komen. Het geldend planologisch kader is de beheersverordening "Woon- en agrarische percelen Veenweidepact". Deze biedt geen mogelijkheden om medewerking te verlenen. De gemeente Krimpenerwaard kent een ruimte-voor-ruimte regeling, waarvoor het initiatief in aanmerking komt. Na een eerste verkenning door de gemeente is te kennen gegeven dat in principe medewerking gewenst is om de agrarische bestemming om te zetten in 'Wonen' (Bijlage 1). Juridisch kan dit mogelijk gemaakt worden door middel van een partiële herziening. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het bovenstaande juridisch planologisch geregeld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Beijerscheweg 18, in het buitengebied van de gemeente Krimpenerwaard. De Beijerscheweg is een zijweg van de Schoonhovenseweg, de provinciale weg N207 die Stolwijk met Gouda verbindt. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding.

Toelichting

De toelichting is opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

De in dit plan voorgenomen activiteiten zijn onderworpen aan een beoordeling ingevolge het Besluit milieueffectrapportage artikel 7.4 van de Wet milieubeheer.

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken over InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en, vaak, ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2012.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Aan de Beijerscheweg 18 in Stolwijk exploiteerde de initiatiefnemer een agrarische bedrijf. De eigenaar woont in de bijbehorende bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is in het verleden gesplitst. Hierdoor zijn twee wooneenheden toegestaan op het perceel.



Luchtfoto met locatie bedrijf (bron: bing maps)

Het bedrijf ligt in de lintbebouwing, beter bekend als buurtschap "Het Beijersche". De omgeving wordt gekenmerkt door het open polderlandschap van de Krimpenerwaard. Aan de Beijerscheweg zijn meerdere agrarische bedrijven gevestigd. Daarnaast zijn veel aan de Beijerscheweg ook veel woningen bestemd. Het achterland kent echter nog altijd een agrarisch gebruik waardoor de omgeving een overwegend landelijke uitstraling heeft.

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsactiviteiten te beëindigen. De gemeente kent een regeling waarin het mogelijk is de agrarische activiteiten te stoppen en het perceel de bestemming 'Wonen' te geven. In ruil voor sloop van de voormalige agrarische gebouwen is het, afhankelijk van het aantal te slopen vierkante meters bedrijfsbebouwing, woningen terug te bouwen. Deze regeling staat bekend als de ruimte-voor-ruimte regeling. Voor het project aan de Beijerscheweg 18 zal ca. 1000 m² aan voormalige agrarische gebouwen en verhardingen van betonnen silo's en erfverharding etc. verwijderd worden.

Voor de sloop van agrarische bebouwing mag één vrijstaande woning worden teruggebouwd. Het is de bedoeling het perceel te splitsen. De bestaande gesplitste bedrijfswoning zal blijven bestaan. De nieuwe woning zal ten westen van de bestaande bedrijfswoning worden opgericht, net achter het te slopen bedrijfsgebouw op ca. 27 meter van de Beijerscheweg.



Schets nieuwe situatie

Een deel van een bestaand bedrijfsgebouw wordt omgevormd tot bijgebouw bij de woning.

Voor de nieuwe woning zal een nieuw bijgebouw worden opgericht, mogelijk in de vorm van een oude hooiberg, om zo het agrarische karakter van de omgeving in zijn algemeenheid en specifiek van het perceel in stand te houden. Er zal gebruik worden gemaakt van bestaande inritten om de percelen te bereiken.

Landschappelijke inpassing

De Krimpenerwaard behoort tot één van de gaafst bewaard gebleven veenweidelandschappen in Europa en is het daarom waard om zorgvuldig gekoesterd te worden. Vanaf de Middeleeuwen is het landschap ontgonnen door vanaf de ontginningsassen haaks lange sloten te graven, die zorgden voor een ontwatering van het gebied. De geschiedenis van de Krimpenerwaard is nog steeds goed zichtbaar in het huidige landschap. De ontginningslinten (zoals de Beijerscheweg) zijn, evenals de lange haaks gelegen sloten, nog steeds zeer goed herkenbaar.

Het is van belang dat nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwbouw van een woning, zich voegen in het bestaande landschap. De uitvoering van de bestemmingsvlakken zullen in de lengterichting blijven binnen de bestaande structuur van de watergangen. De beoogde woning zal ook in deze lengterichting van het landschap gerealiseerd worden. De initiatiefnemer is voornemens om het nieuw in te richten erf op een passende manier te beplanten. Daarbij wordt het erf voorzien met voor het veenweidelandschap karakteristieke plantensoorten. Zo zal langs de watergang ten westen van de nieuwe woning knotwilgen worden geplant. Ook wordt langs de bestaande inrit naast de bestaande bedrijfswoning een rij knotwilgen gepland. Voor aan de straat bij de bedrijfswoning en achter op het erf bij de nieuwe woning zullen hoogstamfruitbomen geplant worden. Deze boomsoorten sluiten het beste aan bij de al aanwezige beplanting in de Krimpenerwaard. Door de sloop van de grote agrarische gebouwen zal een beter zicht ontstaan naar het open achtergelegen landschap.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'stappen' die doorlopen moeten worden. Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied is wordt het volgende verstaan:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden waarover de SVIR een specifieke uitspraak doet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder moet worden toegepast bij verbindende ruimtelijke plannen waaronder de provinciale verordening.

“Ruimte voor ruimte” regelingen maken geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk, maar reduceren bebouwing of verplaatsen die. Toepassing van de ladder is dan niet nodig.

Het plan is vanuit nationaal ruimtelijk beleid goed inpasbaar.

3.2 Provinciaal beleid

Visie ruimte en mobiliteit (VRM) en Verordening Ruimte 2014

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De VRM bestaat uit: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte 2014, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvent centra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij. Blikvanger is het warmtenet. Restwarmte uit de Rotterdamse mainport kan in de toekomst via een ondergronds leidingstelsel worden getransporteerd naar de greenport Westland-Oostland, waar er kassen mee worden verwarmd, en naar steden om te voorzien in de warmtebehoefte van bewoners en bedrijven.

Programma ruimte

Het programma ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

Programma mobiliteit

In het programma mobiliteit staan de ambities en de provinciale belangen. Het programma mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de visie. Het kan hierdoor bijvoorbeeld in samenhang met een nieuw collegeprogramma, elke vier jaar worden geactualiseerd. Daarbij wordt verbinding gelegd met de verschillende uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen zoals deze al bestaan voor mobiliteit.

Verordening ruimte 2014

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er 1 is. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

Planspecifiek

Binnen de Verordening Ruimte zijn de volgende regels van belang:

- Regels voor bebouwde ruimte en mobiliteit
- Regels voor ruimtelijke kwaliteit
- Regels voor landschap, groen en cultuurhistorie

Hierna wordt op deze regels nader ingegaan.

Regels voor bebouwde ruimte en mobiliteit

Een belangrijk aspect in de Verordening Ruimte is de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder vereist dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt (zoals hier het geval is), voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:

1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld
2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, en
3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

In onderhavige situatie gaat het om het slopen van agrarische bebouwing en het mogelijk maken van een woning. Volgens de ladder moet het initiatief dan passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de VRM. Het plangebied valt op de kwaliteitskaart in het Veen(weide)landschap en de linten. Hieronder wordt op de richtpunten van beide landschappen ingegaan.

Als richtpunten voor het veen(weide)landschap worden genoemd:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

In onderhavige situatie gaat het om het herbestemmen van agrarisch naar wonen. De bestaande landschappelijke structuur van het veenweidelandschap wordt niet aangetast.

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. In het plangebied is sprake van een 'Boerenervenlint'. Als richtpunten voor de linten worden genoemd:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Onderhavig plan past in de richtpunten voor linten.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'Kroonjuweel Middengebied Krimpenerwaard'. Het richtpunt hierbij is:

- Herkenbaar houden en versterken van de kwaliteiten (ontginningspatroon met verkaveling, waterlopen, kades, monumentale boerderijlinten, beplanting, profiel van wegen en waterlopen), alsook hun onderlinge samenhang.

Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met dit richtpunt.

Ook valt de ontwikkeling in een stiltegebied, waarin alleen plaats is voor “gebiedseigen” geluid. Aangezien het gaat om het toekennen van een woonfunctie, is dit het geval.

Regels voor ruimtelijke kwaliteit

Naast bovenstaande inhoudelijke aspecten dient de ontwikkeling ook getoetst te worden aan de aspecten voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

1. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
2. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - a. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en

- b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- 3. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - a. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

In onderhavige situatie kan gesteld worden dat de ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied (sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en het toekennen van een woonfunctie) en ook voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (zie vorig aspect onder regels voor bebouwde ruimte en mobiliteit).

Regels voor landschap, groen en cultuurhistorie

Een bestemmingsplan voor gronden buiten het bestaand stads- en dorpsgebied kan onder de volgende voorwaarden ander gebruik mogelijk maken van bestaande bebouwing, waaronder voormalige agrarische bebouwing:

1. de nieuwe functie brengt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
2. ander gebruik van bestaande bebouwing wordt beschouwd als inpassen, en
3. gebruik van kassen voor andere functies dan glastuinbouw is uitgesloten, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen voor educatie of recreatie.

In onderhavige situatie gaat het om het sanering en hergebruik van voormalige agrarische bebouwing. Tevens wordt in dit bestemmingsplan getoetst op eventuele belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven, wat niet het geval is. Het initiatief past daarmee binnen de regels voor ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie planspecifiek

Het realiseren van een woonfunctie op de locatie en sloop van agrarische opstallen is een ontwikkeling waarbij de bestaande structuren en kwaliteiten niet nadelig worden beïnvloed. Er wordt voldaan aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Het provinciale beleid uit de Visie Ruimte en Mobiliteit alsook de regels uit de Verordening Ruimte staan de ontwikkeling van onderhavig initiatief niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

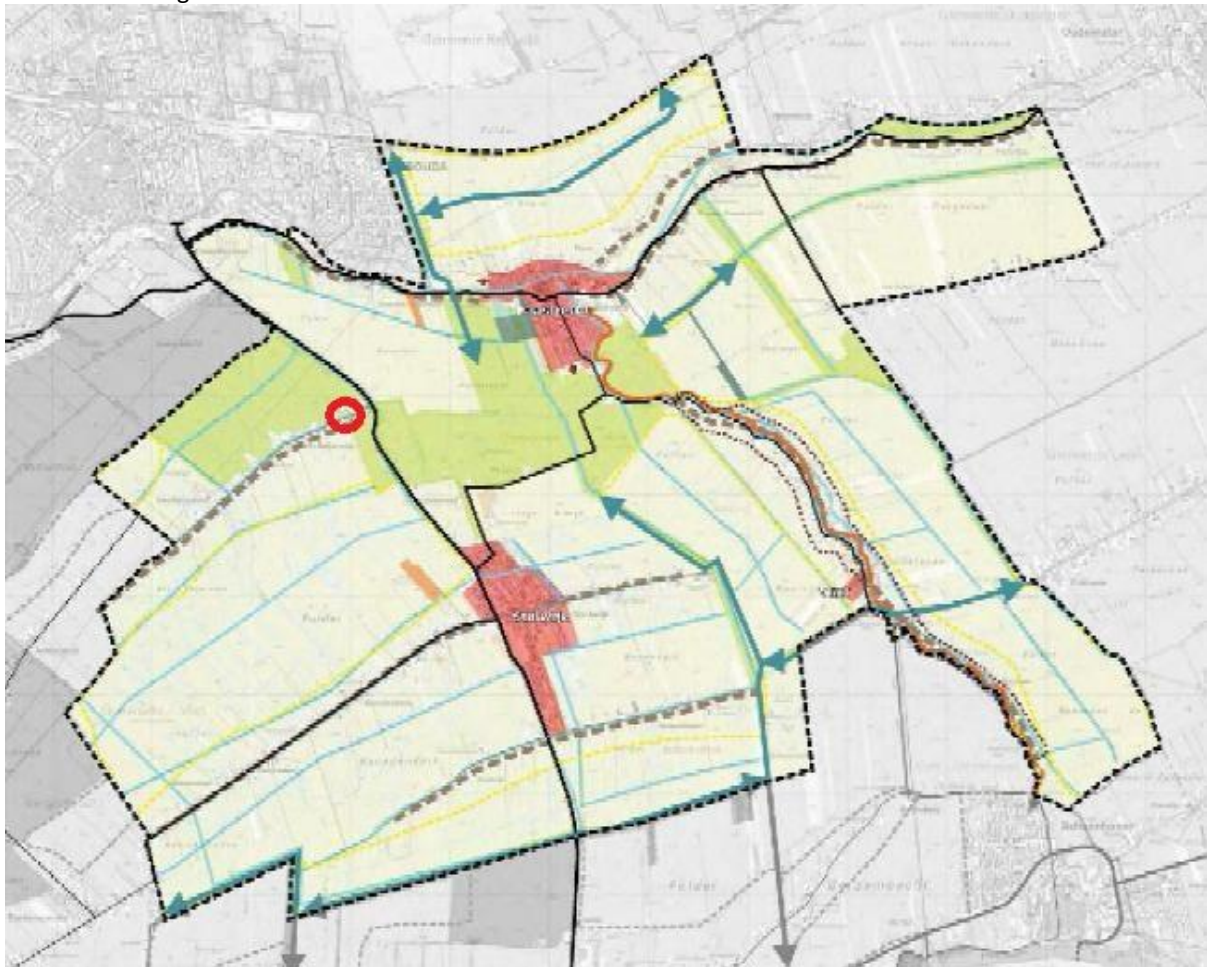
Structuurvisie Vlist

De (voormalige) gemeente Vlist heeft op 3 juli 2012 de structuurvisie Vlist vastgesteld. Belangrijk uitgangspunt van de structuurvisie is het behoud van de eigen identiteit. Laatste wordt bepaald door de eigenheid van de dorpen, waarbij streven naar vitaliteit hoog in het vaandel staat. Daarnaast wordt de identiteit van Vlist in belangrijke mate ontleend aan het buitengebied, met zijn kenmerkende openheid, de grondgebonden veehouderij als drager van het landschap en de cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten. De identiteit hangt sterk samen met de ruimtelijke structuur. Naast de openheid, de kenmerkende kavelstructuur, het alom aanwezige water, zijn de bebouwingslinten, de Hollandse IJssel en de Vlist structuurbepalende elementen. Specifiek voor het landelijk gebied geldt dat behoud en herstel van landschap, cultuurhistorie en natuur in balans dienen te zijn met de ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame grondgebonden veehouderij. Dit beleid gaat goed samen met recreatief medegebruik. Voor overige bestaande functies wordt een consoliderend beleid voorgestaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kwaliteiten van het gebied. Indien deze verder gaan dan het bestemmingsplan mogelijk maakt, moet een nieuwe afweging worden gemaakt. Voorwaarden binnen die afweging zijn:

- het betreft een duurzame ontwikkeling;
- er is sprake van toevoeging van kwaliteit (op het gebied van cultuurhistorie, landschap en/of natuur);
- de ontwikkeling past bij de identiteit en schaal van de omgeving;
- draagt bij aan de economie van het buitengebied.

Specifieke aandachtspunten binnen het beleid voor het buitengebied zijn:

- het Veenweidepact;
- de zone langs de Vlist.



Uitsnede structuurvisie Vlist

Het beleid is gericht op behoud en versterking van de aanwezige kwaliteiten: openheid, verkavelingsstructuur, aan het veenweidegebied gebonden natuur, productielandschap voor de grondgebonden veehouderij, recreatief medegebruik. Daarnaast is het beleid gericht op duurzaamheid; duurzaam waterbeheer en ruimte voor experimenten om verdere bodemdaling tegen te gaan.

De linten

De contramal van het agrarisch gebied wordt gevormd door de bebouwingslinten. Het beleid in de linten is enerzijds gericht op behoud van cultuurhistorische kwaliteiten (karakteristieke bebouwing, verkavelingspatroon), anderzijds op ontwikkelingsmogelijkheden voor de aldaar gevestigde agrarische bedrijven. Deze ontwikkelingsmogelijkheden kunnen zowel betrekking hebben op de productiegerichte landbouw, waar schaalvergroting gewenst is, of op verbreding. Dit sluit goed aan bij de recreatieve mogelijkheden van het buitengebied. Agrarische bedrijven die stoppen, kunnen een nieuwe functie krijgen. Voor genoemde ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan randvoorwaarden aangegeven. Ontwikkelingen die zich buiten de randvoorwaarden van het bestemmingsplan begeven, zijn niet op voorhand onmogelijk. Medewerking kan overwogen worden als de ontwikkeling gepaard gaat met een substantiële kwaliteitsverbetering.

Ruimte-voor-Ruimte

De gemeente Krimpenerwaard heeft een nadere uitwerking van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling gemaakt. De regeling heeft tot doel in ongebruik geraakte agrarische gebouwen te amoveren en hiervoor woningbouw in de plaats toe te staan. Om gebruik te maken van deze regeling dient aan een aantal voorwaarden voldaan te worden. Ten eerste mag er geen karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt worden en er dient sprake te zijn van een volledige sanering. Daarnaast gelden de volgende regels:

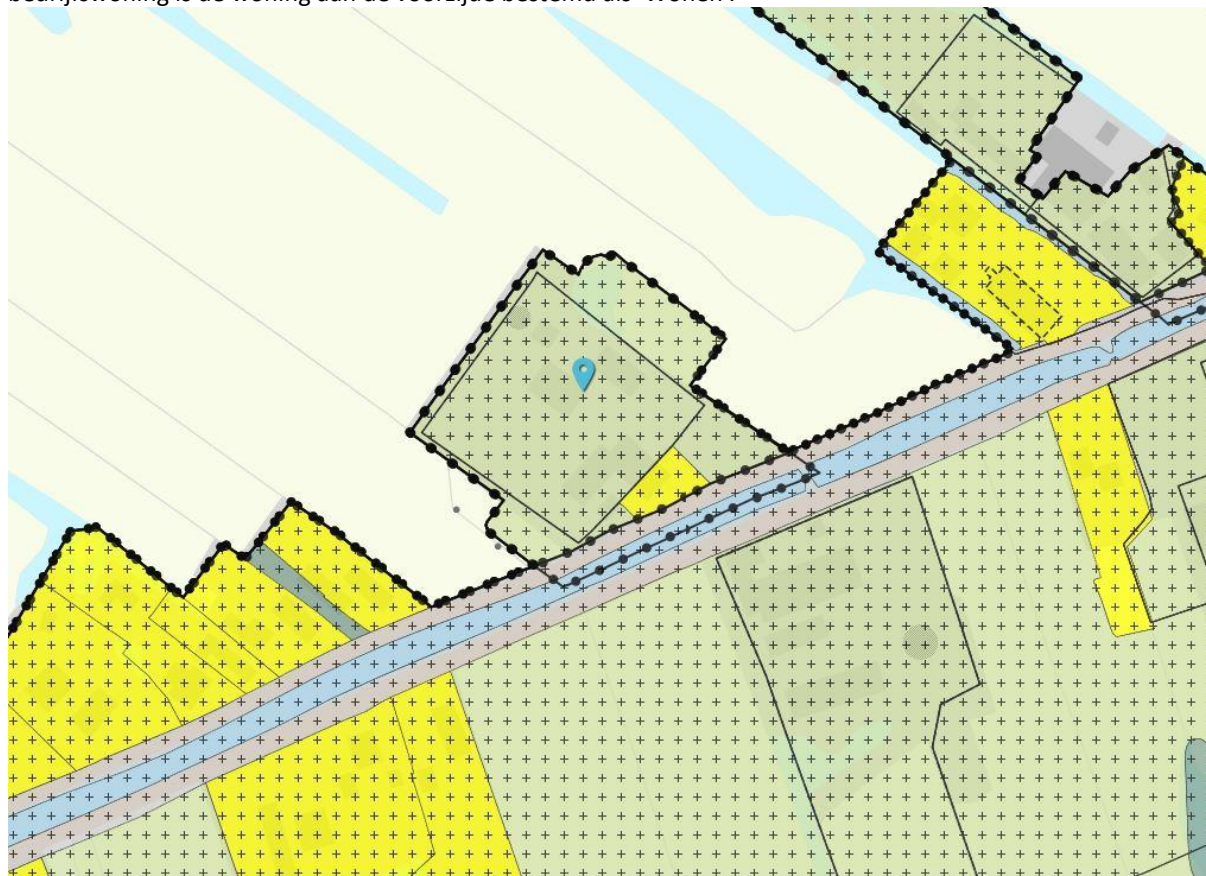
- d. voor de sloop van iedere 1000 m² aan bedrijfsbebouwing (geen kassen zijnde) en iedere 5000 m² aan kassen mag één woning worden teruggebouwd;
- e. de te slopen bedrijfsbebouwing mag op verschillende percelen in de Krimpenerwaard (met uitzondering van de gemeente Krimpen aan den IJssel) plaatsvinden mits op het hoofdperceel waar de compensatiewoning(en) worden gebouwd een oppervlakte van ten minste 600 m² wordt gesloopt en op de overige percelen telkens een oppervlakte van ten minste 250 m² wordt gesloopt;
- f. de te bouwen woning(en) en bijbehorende aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voldoen aan het bepaalde in de standaard bestemming voor 'Wonen', waarbij een woning een maximale inhoud mag hebben van 700 m³;
- g. in afwijking van het bepaalde onder c mag een grotere woning worden gebouwd tot een maximum van 1000 m³, indien meer dan 1000 m² aan bedrijfsbebouwing, zoals bedoeld onder a, wordt gesloopt waarbij geldt dat 0,65 m³ extra mag worden gebouwd per 1 m² gesloopte bebouwing;
- h. de eventueel aanwezige bedrijfswoning wordt gewijzigd in een burgerwoning.

Wanneer het initiatief past binnen bovenstaande kaders dient de ontwikkeling dient er ook nog rekening gehouden te worden met het volgende:

- 1. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven mogen niet worden geschaad;
- 2. de verschijningsvorm en plaatsbepaling van de nieuw te bouwen woning(en) past binnen, en doet geen onevenredige afbreuk aan de karakteristiek van het buitengebied;
- 3. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- 4. ter plaatse van de te bouwen woningen is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- 5. de te slopen gebouwen zijn legaal en opgericht vóór de peildatum 1 januari 2007;
- 6. in de motivatie voor het ruimte-voor-ruimte plan is een verantwoording opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid en hoogspanningslijnen;
- 7. voor reële agrarische bedrijven wordt aangetoond dat de agrarische functie ter plaatse niet kan worden vervuld; burgemeester en wethouders kunnen hieromtrent advies inwinnen bij een agrarisch deskundige zoals de Stichting Agrarische Beoordelingscommissie;
- 8. de sloop van de bedrijfsbebouwing is voldoende gewaarborgd.

Voorontwerpbestemmingsplan

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan ligt voor het buitengebied van de gemeente Krimpenerwaard het voorontwerp bestemmingsplan "Landelijk gebied 2014" ter inzage. In dit plan is het perceel Beijerscheweg 18 opgenomen en krijgt het de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Van de gesplitste bedrijfswoning is de woning aan de voorzijde bestemd als 'Wonen'.

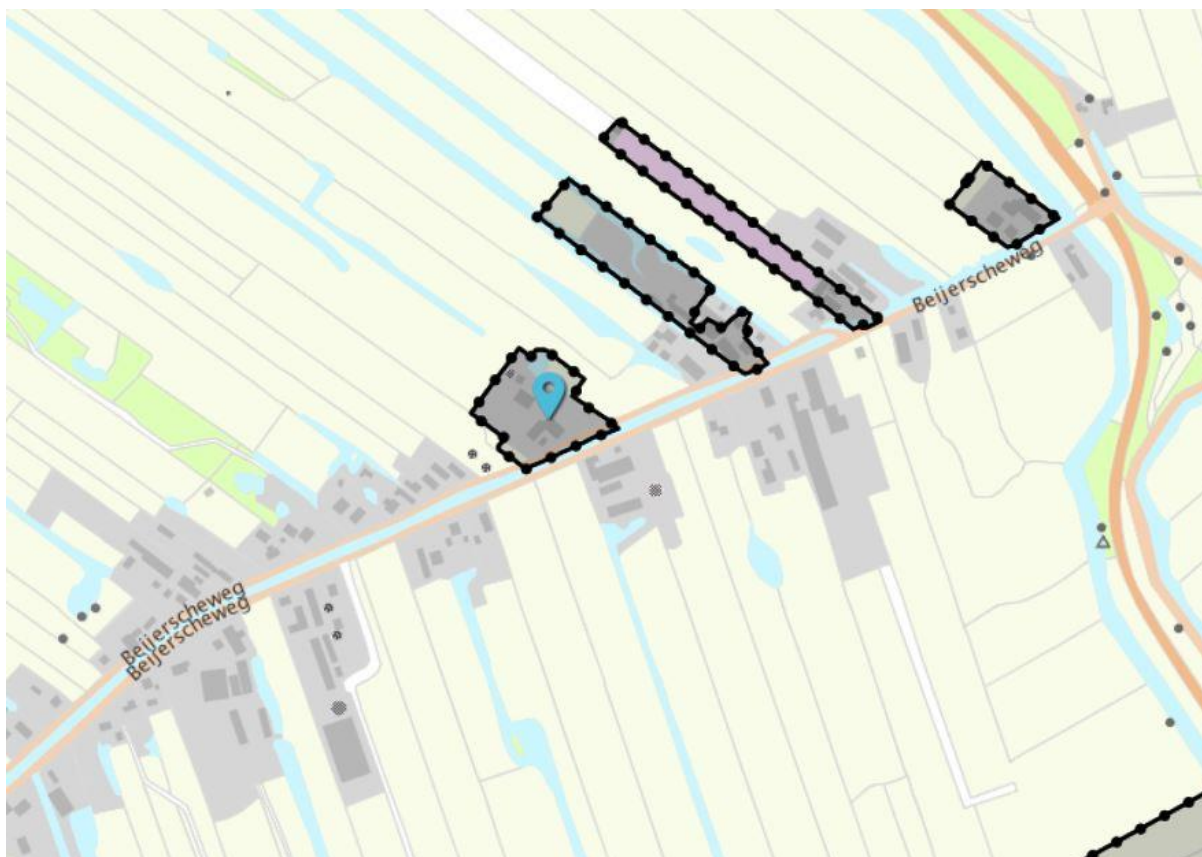


Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan "Landelijk gebied 2014"

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor reële grondgebonden graasdierbedrijven en bestaande niet-grondgebonden graasdierbedrijven. Dit voorontwerpplan legt daarmee het bestaande gebruik vast en is in die zin conserverend van aard.

Geldende beheersverordening

Ter plaatse van het plangebied geldt de beheersverordening 'Woon- en agrarische percelen Veenweidepact'. Bijgevoegd is een uitsnede van de verbeelding van het plan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen)

Het gebied waarop de beheersverordening van toepassing is behelst 16 agrarische en woonpercelen in het buitengebied van Krimpenerwaard. Op de percelen die binnen de voormalige gemeente Vlist vallen zijn de regels van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Stolwijk 1998" van toepassing. De uitgangspunten voor de beheersverordening is het vastleggen van het bestaande gebruik van de percelen in ruime zin. Er is een ruime uitleg gegeven en alle gerealiseerde en nog niet gerealiseerde mogelijkheden van het bestemmingsplan zijn van toepassing op de beheersverordening.

Het perceel heeft in het beheersverordening geen nadere bestemming. Bestaand gebruik mag worden voortgezet en van toepassing zijn de regels uit het bestemmingsplan van 1998. Het perceel mag gebruikt worden ten behoeve van agrarische doeleinden met bijbehorende bedrijfsgebouwen en -woningen.

Planspecifiek

Uit bovenstaande blijkt dat het plan niet past in de geldende beheersverordening. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet eveneens niet in de ontwikkeling, maar is wel voorzien van de gemeentelijke ruimte-voor-ruimte regeling. De RvR-regeling voorziet in de mogelijkheid om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief. Deze voorwaarden worden verantwoord in de volgende hoofdstukken.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Juli 2013 is op het perceel onderzoek verricht naar de kwaliteit van de bodem. Uit dit onderzoek van LAWIJN Milieu-advies met rapportnr. 13.1724-A1 is gebleken dat het plangebied geschikt is voor functiewijziging naar 'Wonen'. Op basis van de verkregen resultaten uit het onderzoek bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. Het betreffende onderzoek is als bijlage bij de toelichting van dit plan gevoegd.

De Omgevingsdienst Midden Holland (ODMH) heeft het onderzoek beoordeeld en ook aangegeven dat er geen bodemhygiënische redenen zijn, die een beletsel of beperking vormen ten aanzien van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie en de aanvraag van een omgevingsvergunning in kader van de bouw. Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar één extra woning is een verbetering van de luchtkwaliteit. Ondanks dat het in casu een (voormalig) niet-intensieve veeteeltbedrijf betrof was de fijnstofemissie verwaarloosbaar. Deze emissie komt nu helemaal te vervallen. Vanuit de Wet luchtkwaliteit wordt het initiatief bestempeld als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit omdat dit initiatief valt onder de categorie 'kleine projecten'. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. een verzorgingstehuis;
 2. een psychiatrische inrichting;
 3. een kinderdagverblijf.

In de Wet geluidhinder staat beschreven dat alle wegen een zone hebben. Een uitzondering hierop zijn wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur of lager. De zone is een gebied waarbinnen een akoestisch onderzoek verplicht is als er een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de omgeving binnenstedelijk of buitenstedelijk is. In de onderstaande tabel staan de zonebreedtes gegeven.

Aantal rijstroken		Zone-breedte [m1]
buitenstedelijk	binnenstedelijk	
Zone-breedte [m ¹] 1 of 2 3 of meer		200
		350
	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

Tabel: Zonebreedtes

In de Wet geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg binnen en buiten de bebouwde kom. In artikel 82 lid 1 staat dat voor deze woningen de geluidsbelasting van het verkeerslawaai op de gevel maximaal 48 dB mag zijn. Dit wordt de voorkeurswaarde genoemd.

Op grond van de verwachting dat de geluidproductie van motorvoertuigen in de toekomst afneemt, mogen de berekende geluidbelastingen op de gevels worden gereduceerd:

- met 2 dB bij wegen met een toegestane rijsnelheid van 70 km/h en hoger; en
- met 5 dB bij wegen met een rijsnelheid van lager dan 70 km/h.

Voor de bepaling van de geluidwering van de gevels (bij de bouwvergunning) mogen deze reducties niet worden toegepast. Er wordt 10 jaar vooruit gerekend wat betreft de verkeersbelasting en de bijbehorende gevelbelasting.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen aan de Beijerscheweg. De intensiteit van deze weg, het noordelijke traject van de parallelweg Beijerscheweg, is nihil. Het zuidelijke traject van de parallelweg Beijerscheweg heeft daarentegen wel een relevante intensiteit; nameijk ca. 1250 mvt/etm. Deze weg ligt op ca. 45 meter van de nieuw te bouwen woning. Op basis van een berekening (SRMI is toegestaan) dient aangetoond te worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de voorgevel van de woning op een hoogte van 1.5 en 4.5 m 43 respectievelijk 44 dB bedraagt, zodat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Het realiseren van de woning is daarom vanuit het oogpunt van geluid inpasbaar. Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

4.1.4 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

De omgeving is te kenschetsen als een agrarisch woonmilieu. Er komen verschillende agrarische bedrijven voor alsmede verschillende (burger)woningen. Dat is ook goed te zien op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan. Het omzetten van het agrarische bedrijf aan de Beijerscheweg 18 naar wonen past in dit beeld. Aan de overzijde van het plangebied ligt een melkveehouderij. De afstand van de nieuwe woning tot het bouwvlak van dit bedrijf is ca. 60 meter. Deze afstand is groot genoeg om geen belemmering te zijn of hinder te ondervinden van de bedrijvigheid.

De voor milieuzonering relevante aspecten, geluid en geur, worden in respectievelijk paragraaf 4.1.3 en 4.1.5 toegelicht.

4.1.5 Geur

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden er voor veehouderijbedrijven afstanden die in het kader van de milieuvergunningverlening moeten worden aangehouden tussen een veehouderij en woningen. Niet vergunningplichtige bedrijven dienen te voldoen aan het bepaalde in het Besluit landbouw milieubeheer. Voor een woning buiten de bebouwde kom tot een veehouderij geldt in beide gevallen een afstand van 50 meter. De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Besluit landbouw milieubeheer

Het Besluit landbouw milieubeheer is van toepassing op o.a. melkrundveehouderijen, kleinschalige veehouderijen en opslagen van vaste mest. Het Besluit landbouw milieubeheer bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Besluit valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf Wm-vergunningplichtig. Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke.

Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies en de nieuwbouw of uitbreiding van agrarische bedrijven dient rekening te worden gehouden met (afstands)normen ten aanzien van landbouwbedrijven. Op grond hiervan dient een afstandsnorm van 50 meter te worden aangehouden.

Gebiedsvisie geurbeleid gemeente Vlist en de Verordening geurhinder en veehouderij Vlist 2009

De gemeente Vlist heeft in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij een Gebiedsvisie geurbeleid gemeente Vlist en de Verordening geurhinder en veehouderij Vlist 2009 opgesteld.

Duurzame melkveehouderijbedrijven in de gemeente Vlist zijn van essentieel belang voor het beheer van het open veenweidegebied. Voor het landelijk gebied van Vlist en voor de van oorsprong agrarische bebouwingslinten in de kernen is de geur, die wordt veroorzaakt door agrarische activiteiten, onderdeel van de leefomgeving in dit gebied. Dat maakt het mogelijk om in het landelijke gebied, maar ook in of aan de rand van de bebouwde kom te werken met een hogere geurbelasting en dus lagere afstandsnormen voor geurhinder. Bij een afwijking van de vaste afstandsnorm voor melkveebedrijven op grond van de Wet geurhinder en veehouderij zal de toename in geurbelasting voor de naburige woningen en andere geurgevoelige functies op moeten wegen tegen het behoud en versterken van de kwaliteit van de leefomgeving in het landelijk gebied. Binnen de ruimte die de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij biedt, is door de wetgever dan ook al rekening gehouden met een eventuele toename van geurhinder voor derden. Buiten de bebouwde kom wordt voor een agrarische inrichting waar vaste afstandsnormen worden gehouden, welke onder de Wet geurhinder en veehouderij vallen een afstandsnorm van 25 meter vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de stal gehanteerd. In die gevallen waar bovenstaande keuzes strijdig zijn met het planologische beleid en/of planologische beslissing van de gemeente (structuurvisies, bestemmingsplannen, enz.) prevaleert het planologisch beleid boven het geurbeleid.

Planspecifiek

Het bedrijf aan de Beijerscheweg 17 is in de huidige situatie gelegen op 25 meter gelegen van de bestaande gesplitste bedrijfswoning. Deze situatie wijzigt niet.

De nieuw te bouwen woning ligt op een afstand van meer dan 60 meter van het bedrijf Beijerscheweg 17.

Deze afstand is groot genoeg om een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning te garanderen.

Omgekeerd vormt de nieuwe woning geen belemmering voor het bedrijf. Hiermee is de functiewijziging van agrarisch naar wonen uitvoerbaar vanuit het aspect geur.

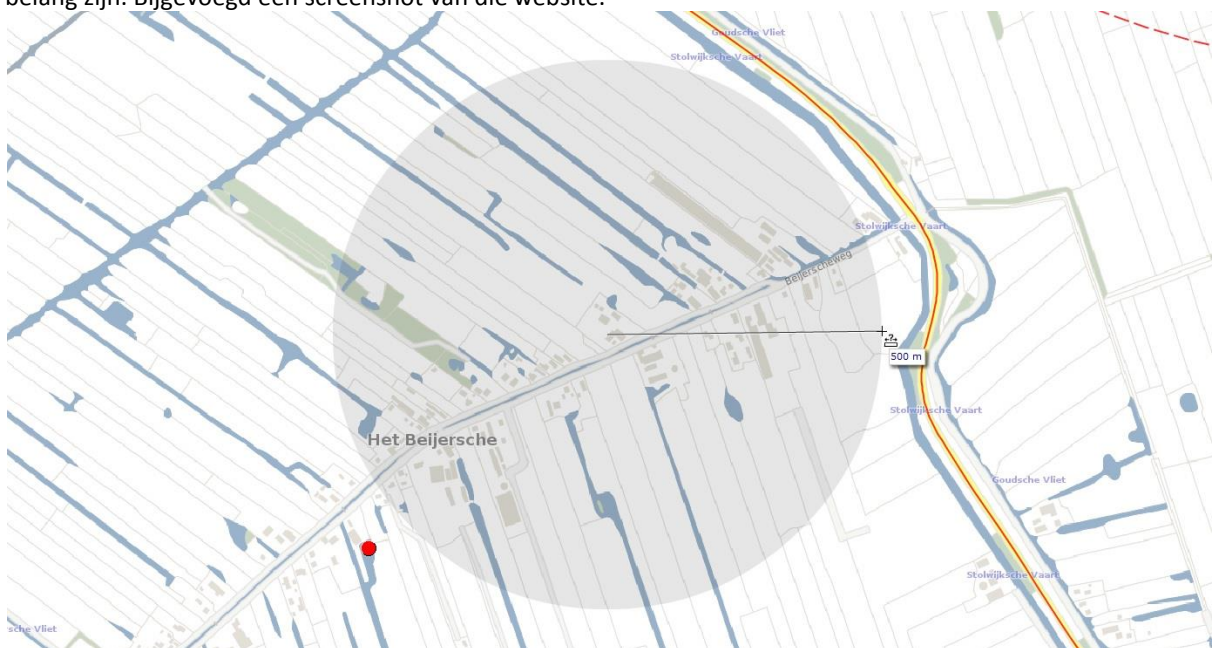
4.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart

In de uitsnede van de risicokaart is te zien dat er zich in de nabije omgeving, in ieder geval in een cirkel van 500 meter rondom het plangebied, geen inrichtingen of transportroutes bevinden die gevaar opleveren. Voor het gebied geldt een gering kans op overstroming, maar dat geldt voor de gehele Krimpenerwaard. Het plangebied en de directe omgeving is hier overigens tegen beschermd. Het plan is hiermee uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen. De resultaten van de watertoets zijn als Bijlage bij dit plan opgenomen.

Planspecifiek

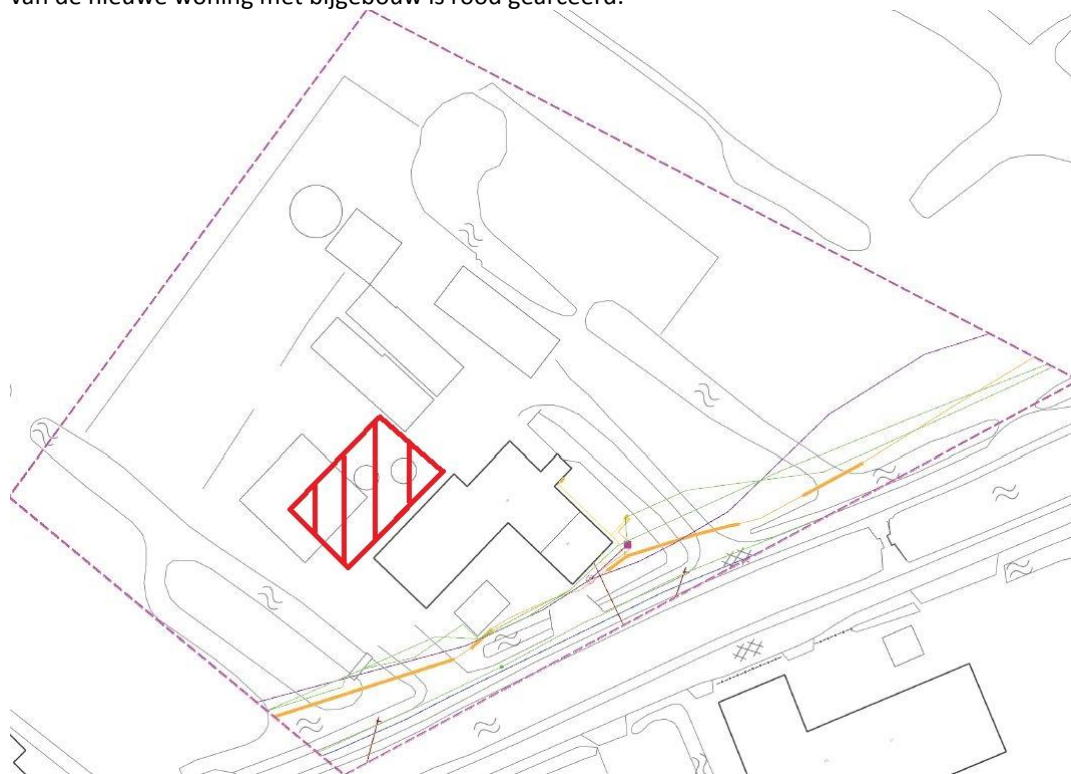
Dit plan is een initiatief in het kader van de ruimte-voor-regeling. Dat betekent dat bestaande agrarische bebouwing gesloopt moet worden en dat daarvoor in de plaats (een) woning(en) gebouwd mag worden. Afhankelijk van het aantal te slopen vierkante meters wordt bepaald hoeveel woningen het betreft. Voor dit plan wordt 1000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. De oppervlakte van de woning kan variëren maar de inhoud mag niet meer bedragen dan 700 m³. Een gemiddelde woning zal hierdoor een oppervlakte hebben van maximaal 150 m². Daarnaast mogen bijgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 100 m². Dit komt neer op een reductie van minimaal 750 m² verhard oppervlak. Dit heeft tot gevolg dat hemelwater beter kan infiltreren in het plangebied. Bij nieuwbouw van de woning zal het

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing zal de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied doorgetrokken worden in noordoostelijke richting. Op deze manier ontstaat er extra capaciteit om water binnen het plangebied te bergen. Het waterbergend vermogen in het plangebied wordt op deze manier vergroot met ca. 25 m³.



4.4 Kabels en leidingen

Ten behoeve van het initiatief is gekeken naar de aanwezigheid van kabels en leidingen in het plangebied. Ter plaatse van de (grondwerkzaamheden voor de) nieuw te bouwen woning liggen geen kabels en leidingen. Voor de uitvoering van dit plan hoeven geen kabels en leidingen verlegd te worden. Op onderstaande afbeelding is te zien dat de kabels en leiding op dit perceel direct aangrenzend langs de weg zijn gelegen. De globale locatie van de nieuwe woning met bijgebouw is rood gearceerd.



4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

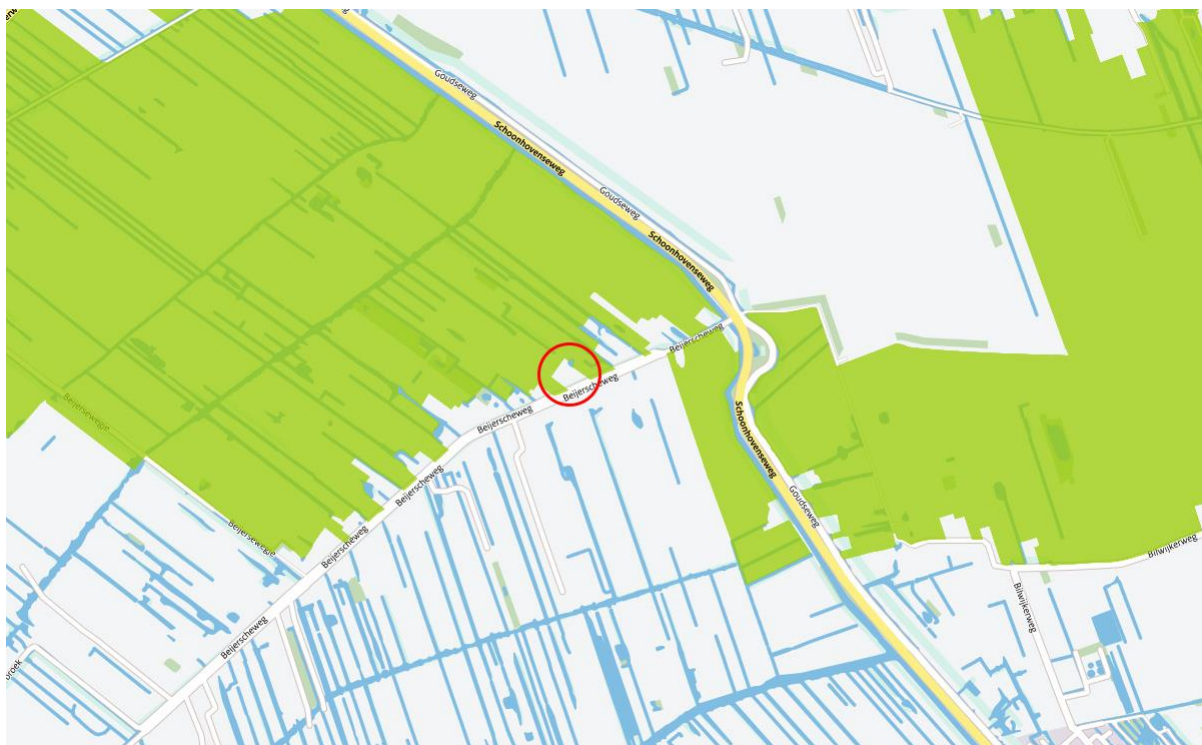
Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

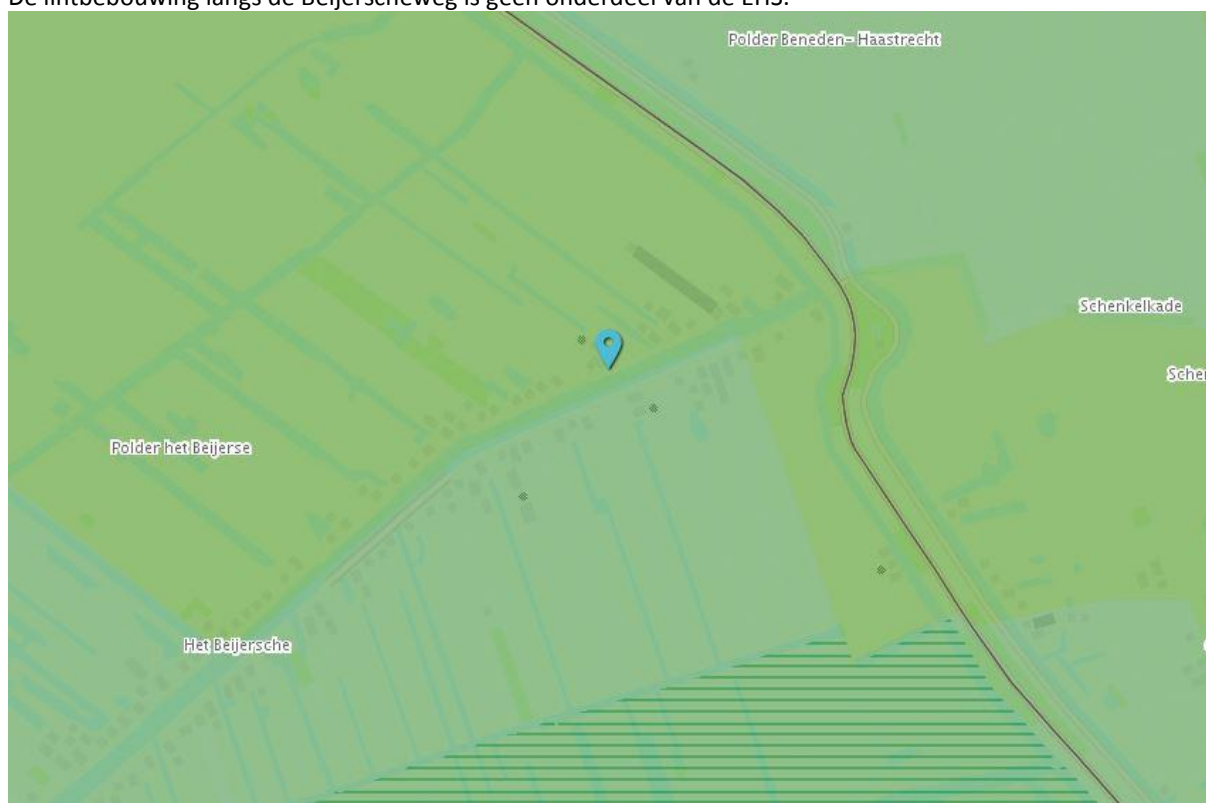
Planspecifiek

Om de gevolgen van gebiedsbescherming (en dan vooral de ligging van de EHS) te beoordelen is de viewer van de provincie Zuid-Holland geraadpleegd. Op de uitsnede is de ligging ten opzichte van de EHS te zien.



Ligging plangebied ten opzichte van ecologische hoofdstructuur

In de afbeelding is te zien dat het plangebied zich bevindt ten zuidwesten van de ecologische hoofdstructuur. De lintbebouwing langs de Beijerscheweg is geen onderdeel van de EHS.



In de Omgevingsvisie Ruimte en mobiliteit zijn de gronden op ca. 750 meter afstand van het plangebied aangeduid als "belangrijk weidevogelgebied". Het doel van het aangeven van deze gebieden is dat aandacht naar deze gebieden. Met name verlies aan gronden dient uitgesloten te worden. Dat betekent dat projecten binnen de contour met terughoudendheid worden bejegend. Onderhavig plan maakt de nieuwbouw van een woning buiten de door de provincie gegeven EHS of "belangrijk weidevogelgebied" mogelijk. De ontwikkeling treft de doelstellingen van de EHS en het "belangrijk weidevogelgebied" niet, omdat er geen sprake is van habitatverlies. Eén van de belangrijkste doelen van beide natuurgebieden.

Om te onderzoeken of er (leefgebieden van) beschermde soorten aanwezig zijn op de locatie die in gevaar komen door het initiatief, is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat, doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, er over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten zijn. Het is echter nodig nader onderzoek naar de huismus en vleermuizen uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen voorafgaand aan de sloop. Na uitvoer van het onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen. Gezien de aard van de ingrepen, zijn negatieve effecten op voorhand uit te sluiten. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar op het gebied van ecologie.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Archeologie

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek

Onderhavig bestemmingsplan maakt nieuwbouw van woning mogelijk op een locatie waar in het huidige planologische regime agrarische bebouwing zou zijn toegestaan.

De Krimpenerwaard behoort tot één van de gaafst bewaard gebleven veenweidelandschappen in Europa en is het daarom waard om zorgvuldig gekoesterd te worden. Vanaf de Middeleeuwen is het landschap ontgonnen door vanaf de ontginningsassen haaks lange sloten te graven, die zorgden voor een ontwatering van het gebied. De geschiedenis van de Krimpenerwaard is nog steeds goed zichtbaar in het huidige landschap. De ontginningslinten (zoals de Beijerscheweg) zijn, evenals de lange haaks gelegen sloten, nog steeds zeer goed herkenbaar. Door de sloop van de grote agrarische gebouwen zal een beter zicht ontstaan naar het open achtergelegen landschap.

De realisatie van de woning vindt achter op het erf plaats. Dit past in de verspringende verkaveling in het langs de Beijerscheweg. Het bebouwingslint langs wordt hierdoor nauwelijks aangetast. Bij de nieuwe woning zal een nieuw bijgebouw worden opgericht, mogelijk in de vorm van een oude hooiberg, om zo het karakter van de omgeving in zijn algemeenheid en specifiek van het perceel in stand te houden. Het erf wordt voorzien met voor het veenweidelandschap karakteristieke plantensoorten.

Er gaan hiermee geen cultuurhistorische waarden verloren door de uitvoering van het plan.

De locatie van de beoogde woning valt binnen een zone met een middelhoge trefkans (verwachtingswaarde 3) op archeologische resten.

Op basis van het bodemonderzoek is gebleken dat de bodem rondom het toekomstig bouwvlak bestaat uit een puinverhardingslaag. Deze laag heeft een dikte die varieert van 0,3 tot 0,7 m. Onder deze laag bevindt zich ook nog eens wat puin en grind. Uit historische kaarten blijkt dat ter hoogte van de mestkelder in de 19e eeuw een schuurtje heeft gestaan. De bouw- en gebruikshistorie van het terrein heeft ervoor gezorgd dat de bovengrond verstoord is geraakt. Door de dikte van de puinverhardingslaag is de kans zeer klein dat ter hoogte van het bouwvlak nog intacte archeologische resten te verwachten zijn binnen 0,75 m onder het maaiveld. Een nader archeologisch onderzoek is niet nodig.

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft ingestemd met deze bevindingen. Hiermee is onderhavig bestemmingsplan op dit aspect uitvoerbaar.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Tussen initiatiefnemer en gemeente wordt een overeenkomst gesloten, waarmee de kosten anderszins verzekerd zijn. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid zeker gesteld.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels 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'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen', waarbij de woonfunctie wordt neergelegd;
- Waarde - Archeologie 3 (dubbelbestemming), waarin het archeologisch bodemarchief beschermd wordt.

Het onderhavig bestemmingsplan is een nieuw plan en treedt in de plaats van (een deel van) d vigerende beheersverordening. Omdat op dit moment ook het voorontwerpbestemmingsplan "Landelijk gebied 2014" bekend is, zal wat betreft systematiek bij dit plan worden aangesloten.

Het plan omvat de volgende bijzonderheid:

- In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die toeziet op een correcte inrichting van het erf. Op deze manier wordt een goede landschappelijke inpassing van het erf gegarandeerd.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Voor kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepsschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de inspectie noch aan de provincie. Bij dit bestemmingsplan zijn noch rijks- danwel provinciale belangen gemoeid, zoals in paragraaf 3.1 en 3.2 op te maken is. Wel is de uitvoerbaarheid van het plan beoordeeld door de Omgevingsdienst Midden-Holland. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast.

Dit plan is getoetst aan het beleid van het waterschap. De toetsing is gedaan aan de hand van de nationale en waterschapsbeleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Uit de toetsing is gebleken dat er waterstaatkundige belangen zijn. In de toelichting is rekening gehouden met de uitkomsten van de watertoets. Paragraaf 4.2 geeft een compleet beeld van het van toepassing zijnde beleid en de nieuwe watersituatie die door dit plan ontstaat. Hieruit blijkt dat het plan waterstaatkundig een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Er bestaat overeenstemming met het Hoogheemraadschap met betrekking tot deze ruimtelijke ingreep.

6.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van woensdag 2 september 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Besluit principeverzoek

Bijlage 2 Bodemonderzoek Beijerscheweg 18, Stolwijk

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Quicksan flora en fauna

Bijlage 5 Watertoets

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Beijerscheweg 18, Stolwijk met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP1510BG004-VG01 van de gemeente Krimpenerwaard.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 aan- en uitbouw:

een gebouw dat aan het hoofdgebouw is aangebouwd, en daarmee in directe verbinding staat en welk gebouw door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 afvalinzamelsysteem:

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

1.7 agrarisch aanverwant bedrijf:

een bedrijf, dat qua karakter thuishoort in het landelijk gebied, dan wel een functionele binding heeft met het landelijk gebied.

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarop een bedrijfsmatige, op de markt gerichte productie plaatsvindt, welke een wezenlijke bijdrage levert aan de inkomensvorming; met betrekking tot deze regels worden onder het begrip agrarisch bedrijf niet begrepen agrarische hulp- of nevenbedrijven en landelijke bedrijven.

1.9 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.10 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met (de kennis en de studie van) de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.11 architectonische waarde:

de authentieke kenmerken in de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken welke eigen zijn aan een bepaalde kunsthistorische stijlperiode of een bouwvorm, welke karakteristiek is aan gebouwen uit een bepaalde streek, waarbij in hoofdzaak gelet wordt op onder meer de uitwendige hoofdvorm van een gebouw, bepaald door grondoppervlak, goothoogte, dakhelling, nokrichting en bouwhoogte en de gevelindeling.

1.12 bebouwing:

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

1.13 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.14 bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.15 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor een huishouding waarvan huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

1.16 beperkt kwetsbaar object:

beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.17 bestand:

- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van 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 overgangsbepalingen van dat plan;
- bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.18 beroepsmatige activiteiten aan huis:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen terrein dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.19 bebouwing:

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

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.23 boomteelt:

het telen van bomen, struiken, (tuin)planten en aanverwante gewassen.

1.24 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.

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

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

1.29 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.

1.30 cultuurhistorische waarde:

belang in geschiedkundig opzicht; onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing.

1.31 cultuurhistorisch waardevolle bebouwing:

bebouwing met cultuurhistorische waarde waarbij naast het hoofdgebouw tevens de aangebouwde voormalige bedrijfsgedeelten die, gelet op de oorspronkelijke functie en bouwwijze, een wezenlijk deel uitmaken van de oorspronkelijke (bedrijfs)bebouwing; hieronder vallen niet latere aan- of uitbouwen zonder cultuurhistorische waarde.

1.32 dagrecreatie:

recreatief verblijf ter ontspanning en vermaak, waarbij overnachting niet is toegestaan.

1.33 detailhandel:

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

1.34 eendenkooi:

stuk land en water, ingericht om wilde eenden te vangen, zoals bedoeld in artikel 59 van de Flora- en faunawet.

1.35 extensief recreatief medegebruik:

vormen van recreatief (mede)gebruik in een gebied, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën, paardrijden en natuurobservatie.

1.36 gebouw:

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

1.37 glastuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het telen van gewassen hoofdzakelijk in kassen, al of niet op substraatbasis.

1.38 graasdierbedrijf:

een agrarisch bedrijf dat afhankelijk is van grasland vanwege het beweiden van dieren zoals rundvee, schapen, geiten of grasverkoop.

1.39 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden agrarische bedrijven hebben een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

1.40 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.41 horeca:

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf en/of op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij de volgende categorieën worden onderscheiden:

- hotel: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en eventueel het exploiteren van zaalaccommodatie en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is.

- restaurant/eetcafé: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en eventueel het exploiteren van zaalaccommodatie en waarbij het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is.
- cafetaria/snackbar: een bedrijf gericht op het verstrekken aan de gebruiker van het al dan niet ter plaatse gebruiken van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren.
- zaalaccommodatie: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is.
- café/bar: een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is.

1.42 hoveniersbedrijf:

een bedrijf, geen tuincentrum zijnde, dat gericht is op de aanleg en onderhoud van tuinen, parken en plantsoenen.

1.43 intensieve veehouderij:

bedrijfsactiviteiten gericht op het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, waarbij het houden van de dieren niet of zeer ondergeschikt is aan de agrarische grond als productiemiddel.

1.44 kampeerboerderij:

een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf, doorgaans door groepen.

1.45 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen, geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.46 kamperen:

recreatief buitenverblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen

1.47 kantoor:

een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

1.48 kas:

een gebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas.

1.49 kortdurend verblijf:

verblijf niet langer dan 2 aaneengesloten maanden.

1.50 kwetsbaar object:

kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.51 landkering:

een gebouwde voorziening om hoogteverschil tussen land en water te overbruggen.

1.52 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.53 landelijk bedrijf:

een bedrijf dat qua karakter thuishoort in het buitengebied, dan wel een functionele binding heeft met het buitengebied, zoals een hoveniersbedrijf, hondenkennel, africhtstation, paardenhouderij c.q. stoeterij.

1.54 ligplaats:

de ruimte welke (bestemd is om) door een woonschip, bedrijfs- of pleziervaartuig, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt (te worden) ingenomen.

1.55 loonwerkbedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van agrarische werktuigen en apparatuur met dien verstande dat het leveren van diensten anders dan aan agrarische bedrijven hieronder begrepen is voor zover dit is aan te merken als een ondergeschikt en niet- zelfstandig deel van de bedrijfsvoering.

1.56 maatschappelijke voorzieningen:

overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, ouderenzorg, kinderdagverblijven en kinderopvang.

1.57 magazijn:

een bedrijfsruimte ten behoeve van opslag van goederen waarvan de verkoop elders geschiedt.

1.58 manege:

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met één of meer van de volgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, functiegebonden horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodaties en het houden van wedstrijden en andere evenementen.

1.59 natuurwaarden:

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

1.60 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden agrarische bedrijven hebben een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt.

1.61 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.62 ondergeschikte detailhandel:

detailhandelsactiviteiten die worden uitgeoefend ten dienste van de hoofdfunctie zoals toegestaan in dit plan, waarbij de detailhandelsactiviteiten een ondergeschikt onderdeel uitmaken van de hoofdactiviteit.

1.63 ondergeschikte horeca:

horeca-activiteiten die worden uitgeoefend ten dienste van de hoofdfunctie dan wel nevenactiviteiten en/of opvolgfuncties zoals toegestaan in dit plan, waarbij de horeca-activiteiten een ondergeschikt onderdeel uitmaken van de hoofdactiviteit, dan wel de nevenactiviteiten of opvolgfuncties.

1.64 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, kampeermiddel of soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover deze niet als bouwwerk is aan te merken.

1.65 paardenhouderij:

het houden van paarden en pony's ten behoeve van:

- a. het produceren van deze dieren, geschikt voor bepaalde taken zoals hengstenstations, opfokbedrijven, handelsstallen en africht- en trainingsstallen (productiegerichte paardenhouderij).
- b. het gebruiken van dieren, zoals ten behoeve van pensionstallen, verhuurbedrijven, rijsscholen en maneges (gebruiksgerichte paardenhouderij).

1.66 peil:

- a. voor gebouwen op of langs een dijk:
 1. voor gebouwen die onmiddellijk aan de kruin van een dijk grenzen of waarvan de voorgevel binnen een afstand van 3 meter uit de kruin van de dijk is gelegen: de hoogte van de kruin van de dijk;
 2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende bestaande afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;

- b. voor gebouwen niet op of langs een dijk:
 - 1. voor gebouwen die onmiddellijk aan de openbare weg grenzen: de hoogte van de kruin van die openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - 2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende bestaande afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. voor andere bouwwerken:
 - 1. de gemiddelde hoogte van het aansluitende bestaande afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.67 permanente bewoning:

gebruik als woonadres als bedoeld in de Wet Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (Wet GBA), waaronder wordt verstaan:

- a. het gebruik van het woonadres als hoofverblijf, dat wil zeggen dat het adres het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van de bewoner;
- b. het in een periode van 180 dagen ten minste de helft van die tijd ter plaatse nachtverblijf houden, terwijl de betrokkene niet elders daadwerkelijk over een woonadres beschikt.

1.68 persoonlijke dienstverlening:

een (naar openingstijden grotendeels) met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, zoals kapsalons en wasserettes.

1.69 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.70 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen.

1.71 recreatiewoning:

een gebouw, geen woonkeet en geen stacaravan of een ander bouwwerk op wielen zijnde, dat uitsluitend één woning omvat, niet voor permanente bewoning wordt gebruikt en dat gedurende het hele jaar gebruikt kan worden voor recreatieve bewoning.

1.72 reëel agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat, gelet op het aantal dieren, hoeveelheid grond en/of inrichting past bij ten minste een halve arbeidskracht.

1.73 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.74 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 seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar; een escortbedrijf wordt niet onder een seksinrichting verstaan.

1.75 sierteelt:

de teelt van siergewassen.

1.76 stacaravan:

recreatieverblijf in de vorm van een eenvoudig gebouw, dat dient als recreatief verblijf gedurende een gedeelte van het jaar en waarvan de gebruikers hun hoofverblijf elders hebben.

1.77 standplaats:

een plaats bestemd voor het plaatsen van een tent, een tentwagen, een camper, een caravan, een stacaravan, of een tenthuisje geen recreatiewoning zijnde.

1.78 straatmeubilair:

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

1.79 theetuin/theeschenkerij:

activiteiten gericht op recreatie waarbij tussen zonsopgang en zonsondergang dranken en eenvoudige etenswaren aan de bezoekers en passerende recreanten worden verstrekt.

1.80 trekkershut:

recreatieverblijf in de vorm van een eenvoudig gebouw, dat dient als recreatief verblijf gedurende een gedeelte van het jaar en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.81 tuinbouw:

het telen van groenten, tuinvruchten en tuinbouwzaden.

1.82 tuincentrum:

een detailhandelsvestiging waar de volgende goederen te koop worden aangeboden:

boomkwekerijproducten, planten, kamerplanten, (bloem)bollen, knollen, zaden en snijbloemen, gewasbeschermingsmaterialen, meststoffen, grondproducten; attributen voor de verfraaiing en het onderhoud van tuinen, zoals tuingereedschappen, en daarbij benodigde hulpmaterialen, zoals bestratingmateriaal, tuinhout en vijvermateriaal; tuinmeubilair, tuinhuisjes en kassen.

1.83 vee:

alle dieren die door de mens worden gehouden, vetgemest of gefokt en die worden gebruikt voor de productie van voedsel (met inbegrip van vlees, melk en eieren), wol, bont, veren, huiden of enig ander product van dierlijke oorsprong.

1.84 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.85 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarin, gelet op het aantal dieren, hoeveelheid grond en/of inrichting, een volwaardige arbeidskracht gedurende het hele jaar een volledige dagtaak vindt en dat voldoende bestaansmogelijkheden biedt om duurzaam bij wijze van hoofdberoep te worden geëxploiteerd.

1.86 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.87 woning:

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

1.88 woonboot:

een zich op het water bevindend object, dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning.

1.89 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, advies- en ingenieursbedrijven en bankfilialen.

1.90 zorglandbouw:

een activiteit waarbij een agrarisch bedrijf ruimte biedt aan psychiatrische patiënten, gehandicapten, langdurig zieken of chronisch zieken om mee te helpen binnen het bedrijf.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels:

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. **de afstand van een gebouw:**
de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.
- b. **de bebouwde oppervlakte:**
van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil, met dien verstande, dat de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.
- c. **de bedrijfsvloeroppervlakte:**
wordt gemeten binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels, bedrijven en daarmee vergelijkbare instellingen, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.
- d. **de bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen (zie ook de algemene bouwregels, artikel 40).
- e. **de dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- f. **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.
- g. **aanvullende regels voor de goothoogte van een bouwwerk bij dakkapellen:**
indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van het dakvlak waarin zij zijn geplaatst, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel, wordt de goothoogte gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakkapellen.
- h. **de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- i. **de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- j. **aanvullende regels voor de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:**
bij de vaststelling van de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder buitenwerkse gevelvlakken en/of scheidingsmuren wordt de verticale projectie van het gehele bouwwerk, op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk gemeten.
- k. **de verkoopvloeroppervlakte:**
wordt gemeten binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. erven, tuinen, water en groenvoorzieningen;
- c. beroepsmatige activiteiten aan huis;
- d. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

3.2.1 *Woning*

- a. een woning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mogen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee halfvrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. in geval van herbouw van een woning mag de voorgevel van de nieuwe woning niet dichterbij de weg worden gebouwd dan de voorgevel van de te slopen woning;
- e. in geval van herbouw van een woning mag de situering niet zodanig worden gewijzigd dat deze negatieve gevolgen heeft voor nabij gelegen agrarische bedrijven;
- f. de inhoud van een woning, exclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer dan 700 m³ bedragen;
- g. voor zover de inhoud van de onder e bedoelde woning ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds meer bedroeg, geldt de bestaande inhoud als maximum;
- h. de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 4 m;
- i. de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.2 *Erfbebouwing bij de woning*

- a. bij iedere woning zijn aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² mag bedragen;
 - 2. de bij de woning behorende gronden voor niet meer dan 50% bebouwd zijn;
 - 3. bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en overkappingen minimaal 3 m achter het verlengde van de voorgevel zijn gelegen;
 - 4. de goothoogte van aanbouwen en uitbouwen niet meer bedraagt dan 0,25 m boven de eerste verdiepingvloer, met een maximum van 4 m;
 - 5. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 6. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
 - 7. de afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m bedraagt;
 - 8. dakkapellen en dakopbouwen niet zijn toegestaan;
- b. voor zover de oppervlakte van de onder a bedoelde bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en overkappingen ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds meer bedroeg dan 100 m², geldt bij (gedeeltelijke) sloop en herbouw dat een oppervlakte van maximaal 100 m² plus 50% van de bestaande oppervlakte boven de 100 m² is toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a sub 5 en 6 mag een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een hooiberg worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hooiberg', waarbij:
 - 1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 meter;
 - 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 9 meter.

- d. in afwijking van het bepaalde onder a sub 3, mogen aanbouwen voor de voorgevel, waaronder begrepen erkers en ingangspartijen, worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel;
 2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m, gerekend vanaf de voorgevel van de woning;
 3. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m²;
 4. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag tot een maximum van 3 m.

3.2.3 *Andere bouwwerken*

andere bouwwerken zijn toegestaan met dien verstande dat:

- a. paardenbakken niet zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 1. op de gronden voor de voorgevel: 1 m;
 2. voor het overige: 2 m;
- c. zwembaden en tennisbanen uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning mogen worden gebouwd;
- d. bij zwembaden en tennisbanen geen verlichting is toegestaan;
- e. de bouwhoogte van zwembaden niet meer mag bedragen dan 0,35 m;
- f. de oppervlakte van zwembaden niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer bedraagt dan 1,5 m.

3.2.4 *Ondergrondse bebouwing*

Ondergrondse bebouwing is uitsluitend toegestaan onder bovengrondse bebouwing en onder de voorwaarde dat deze uitsluitend vanuit de bovengrondse bebouwing bereikbaar is.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Andere situering woning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder c ten behoeve van een andere situering van de woning op het perceel indien zulks vanuit stedenbouwkundig of milieuhygiënisch oogpunt of om redenen van algemeen belang gewenst of toelaatbaar is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gebiedseigen waarden en de stedenbouwkundige structuur in de directe omgeving en de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de directe omgeving. Het bevoegd gezag vraagt in het kader van de beoordeling van een afwijkingsverzoek advies bij een ter zake deskundige.

3.3.2 *Paardenbak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 ten behoeve van het realiseren van een paardenbak voor een hobbymatige paardenhouderij bij een woning onder de voorwaarden dat:

- a. maximaal 1 paardenbak per woning is toegestaan;
- b. de paardenbak als volgt wordt gesitueerd:
 1. achter de hoofdgebouwen;
 2. tenminste 20 m uit de rand van de weg;
 3. tenminste 1,5 m uit de slootranden;
 4. maximaal 50 m achter de bestaande bebouwing;
 5. minimaal 30 m van woningen van derden;
- c. de omvang van de paardenbak niet meer bedraagt dan 20 m bij 40 m;
- d. de bouwhoogte van een hek rondom een paardenbak niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- e. indien de paardenbak vanaf de weg zichtbaar is, afschermende gebiedseigen beplanting wordt aangebracht, mits hierdoor geen doorbreking plaatsvindt van bestaande zichtlijnen op het open weidegebied;
- f. de paardenbak wordt voorzien van waterdoorlatend bodemmateriaal;
- g. er geen verlichting wordt gerealiseerd bij de paardenbak;

- h. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en woonkwaliteit van aangrenzende en overige nabij gelegen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

3.4.1 Algemeen

- a. per woning is maximaal één wooneenheid toegestaan.
- b. binnen de bestemming is de uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis in de woning alsmede in aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - 1. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 50 m²;
 - 2. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
 - 3. detailhandel is niet toegestaan;
 - 4. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- c. binnen de bestemming is de uitoefening van een bed & breakfast in de woning alsmede in aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - 1. het aantal kamers mag maximaal 4 bedragen;
 - 2. het aantal personen dat gelijktijdig gebruik maakt van de bed & breakfast mag maximaal 8 bedragen;
 - 3. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - 4. de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.4.2 Bijgebouwen

Onverminderd het bepaald in lid 3.1 is het gebruik van bijgebouwen voor bewoning in strijd met het plan.

3.4.3 Inrichting van de gronden

- a. Binnen twee jaar na ingebruikname van de nieuw te bouwen dienen de omliggende gronden met de bestemming Wonen ingericht te zijn conform het bij deze regels gevoegde Erfinrichtingsplan Beijerscheweg 18, Stolwijk.
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de Erfinrichting anders van het erfinrichtingsplan, mits de ordenende principes uit het Erfinrichtingsplan Beijerscheweg 18, Stolwijk gehandhaafd blijven. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:
 - 1. het verlengen van de watergang aan de westzijde van het perceel;
 - 2. aanplant van landschapseigen bomen die landschapsstructuren versterken;
 - 3. de aanleg van moestuinen en hoogstamfruitboomgaarden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen een woning alsmede aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 30 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden in verband met dijk en polderlinten en molenplaatsen, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

4.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 3' mede bestemde gronden.

4.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- c. bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 4.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 4.3.2 aan de vergunning.

4.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.3.3 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 *Verbod*

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 4.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag:

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen;
- c. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
- i. het veranderen van het grondwaterpeil;
- j. het uitvoeren van andere groundbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

4.4.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 4.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd op gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
- c. een diepte hebben van niet meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, of;
- d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m², of;
- e. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
- g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 4.4.4 aan de vergunning.

4.4.4 *Beperkingen*

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Maatvoering bestaande bebouwing

Indien de maatvoering van een bestaand, legaal opgericht bouwwerk afwijkt van de maatvoering zoals in de bouwregels van de bestemmingen in hoofdstuk 2 is opgenomen, geldt de bestaande maat als maximum.

6.2 Overschrijding bouwgrenzen

6.2.1 *Bouwregels*

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 50 cm bedraagt;
- c. gevel en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de bouwgrens niet meer dan 50 cm overschrijden;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de bouwgrens met meer dan 1 m overschrijden.

6.2.2 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 voor het overschrijden van de bouwgrenzen met ten hoogste 1,50 m, indien het betreft:

- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
- b. toegangen van bouwwerken;
- c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- e. erkers, balkons en galerijen;
- f. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- h. kelderingen en kelderkoekoeken;
- i. of daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwdelen.

6.3 Aanvullende werking Bouwverordening

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

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de parkeernormen, parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij en/of in gebouwen;
- d. de ruimte tussen gebouwen.

6.4 Nadere eisen

6.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd tot het stellen van nadere eisen, na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen:

- a. planologisch-stedenbouwkundige belangen;
- b. landschappelijke belangen, met name het belang van behoud van het karakteristieke veenweidegebied;
- c. verkeersbelangen, waaronder de verkeersaantrekkende werking;
- d. cultuurhistorische belangen, mede ter voorkoming van een mogelijke aantasting van cultuurhistorisch waardevol geachte bebouwing (waar onder het beschermd dorpsgezicht) en/of archeologisch waardevolle elementen;
- e. overige ruimtelijke belangen, in verband met een onevenredige beperking van bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de gewenste functionele en ruimtelijke structuur.

6.4.2 Onderwerpen

Indien het stellen van nadere eisen redelijk, gewenst of noodzakelijk wordt geacht, mede ter ondersteuning van de gewenste ruimtelijke kwaliteit en / of belevingswaarde, gelden deze voor de volgende onderwerpen:

- a. de situering van woningen op een bouwperceel, waarbij geëist kan worden dat:
 1. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen dan wel de insteek van een gemeenschappelijke sloot ten minste 5 m bedraagt;
 2. de woning bij algehele herbouw wordt gesitueerd op maximaal 10 meter afstand van de te vervangen woning;
- b. de plaatsing van bijgebouwen bij woningen, waarbij geëist kan worden, dat:
 1. deze worden opgericht op een afstand van ten minste 5 m achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van de woning;
 2. deze worden opgericht achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de achtergevel;
 3. deze worden opgericht op een afstand van ten hoogste 20 m uit de woning;
- c. de situering van bedrijfsgebouwen waarbij geëist kan worden dat de situering niet leidt tot het aaneenbouwen van bestaande en nieuwe gebouwen;
- d. het aantal, de breedte en de situering van uitritten, waarbij geëist kan worden dat bij een bedrijfswoning niet meer dan één uitrit worden gerealiseerd.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.
- b. Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan worden in ieder geval aangemerkt:
 1. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 2. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 4. het gebruik van bouwwerken voor een seksinrichting en voor detailhandelsdoeleinden, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsomschrijving;
 5. of het doen of laten uitvoeren van vorenstaande activiteiten.

7.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Het bepaalde in 7.1, onder b, is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels voor:

- a. een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits de grens of grenzen met niet meer dan 5 meter worden overschreden;
- b. een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% worden overschreden;
- c. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- d. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de hoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, op een koppeling van voorzieningen met bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
- e. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een artistiek kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Algemeen afwegingskader flexibiliteitsbepalingen en omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.1.1 Beleid met betrekking tot flexibiliteitsbepalingen

Aan ontwikkelingen in het kader van de in het plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen kan medewerking worden verleend, na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen:

- a. planologisch-stedenbouwkundige belangen;
- b. landschappelijke belangen, met name het belang van behoud van het karakteristieke veenweidegebied;
- c. verkeersbelangen, waaronder de verkeersaantrekkende werking;
- d. cultuurhistorische belangen, mede ter voorkoming van een mogelijke aantasting van cultuurhistorisch waardevol geachte bebouwing (waaronder de beschermd dorpsgezichten) en/of archeologisch waardevolle elementen;
- e. overige ruimtelijke belangen, in verband met een onevenredige beperking van bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de gewenste functionele en ruimtelijke structuur.

In zijn algemeenheid geldt dat de activiteiten in het plangebied er niet toe mogen leiden dat de doelstellingen van de betrokken bestemming onevenredige schade zullen oplopen.

9.1.2 Beleid met betrekking tot afwegingsaspecten bij omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Algemene uitgangspunten

In zijn algemeenheid geldt dat de activiteiten in het plangebied er niet toe mogen leiden dat de doelstellingen van de betrokken bestemming onevenredige schade zullen oplopen. Dit kan mogelijk anderszins worden voorkomen door het stellen van nadere voorwaarden zoals fasering, beperking in oppervlakte en compenserende maatregelen. Een en ander zal dienen te geschieden in overleg met de aanvrager en zo nodig, na ingewonnen advies of onder begeleiding van ter zake deskundigen.

Bij de beoordeling omtrent de toelaatbaarheid van werken en/of werkzaamheden gelden nog de volgende maatstaven:

1. werken en/of werkzaamheden die wel verband houden met (een van) de aangegeven doeleindenomschrijving en gevolgen (kunnen) hebben voor de natuurwaarden, ecologische waarden, landschapswaarden en/of cultuurhistorische waarden dienen naar evenredigheid nader op hun aanvaardbaarheid te worden beoordeeld; daarbij dient te worden bezien of door het stellen van voorwaarden de negatieve effecten op de aangegeven waarden niet kunnen worden verminderd, dan wel, bij een al dan niet beperkte aantasting, de mogelijkheden voor herstel kunnen worden vergroot;
2. werken en/of werkzaamheden die of geen verband houden met de aangegeven doeleindenomschrijving of op een onevenredige wijze afbreuk doen aan de aangegeven doeleindenomschrijving zijn niet toegestaan; het betreft hier met name werken en/of werkzaamheden, anders dan bij wijze van onderhoud en/of beheer, die ingrijpende negatieve gevolgen hebben.

b. Specifieke afwegingsaspecten

Bij de toetsing van een aanvraag voor een omgevingsvergunning spelen de onderstaande afwegingsaspecten een rol:

1. De locatie van de geplande activiteit

De locatie betreft de plaats waar de te ondernemen activiteit plaats zou moeten vinden. Indien nodig, dient onderzocht te worden of er plaatsen zijn waar de activiteit minder schadelijke effecten heeft op de realisering van de bestemmingsdoeleinden van de betreffende bestemming. Het is mogelijk dat er geen geschikte locaties aanwezig zijn.

2. De omvang van de activiteit

Bij de omvang van de activiteit wordt gekeken naar het oppervlak waarop de activiteit zou moeten worden uitgeoefend en naar de reikwijdte van de effecten van de activiteit binnen de bestemming. Indien nodig, dient onderzocht te worden of het mogelijk is de activiteit op een kleiner oppervlak te laten plaats vinden.

3. De aard van de activiteit

Met de aard van de activiteit wordt bedoeld dat de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd en het beoogde effect daarvan nauwkeurig omschreven dienen te zijn. Bepaalde activiteiten kunnen dermate schadelijk zijn voor de realisering van de bestemmingsdoeleinden van de betreffende bestemming, dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend.

4. Het tijdvak waarin de activiteit wordt ondernomen

Het kan voorkomen dat een activiteit in sommige maanden van het jaar of bepaalde delen van een etmaal minder of juist meer schadelijk is, waardoor het de voorkeur verdient de activiteit in die periode uit te voeren.

5. De mogelijkheden voor herstel

Het kan mogelijk zijn dat een schadelijke activiteit gecompenseerd kan worden door deze na de ingreep te herstellen, voorwaarden te scheppen voor herstel of door de waarden die verloren gaan door de activiteit op een andere plaats te realiseren. De compensatie kan in een andere bestemming worden gerealiseerd.

6. Het maatschappelijk belang in relatie tot het economisch belang

De effecten op de te beschermen waarde (maatschappelijk belang) dient in een aantal gevallen te worden afgewogen tegen economisch belang van de aanvrager. Dit economisch belang kan in een aantal gevallen direct samenhangen met de in de doeleinden aangegeven functie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 10.1 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, 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;
4. Het eerste lid onder artikel 10.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

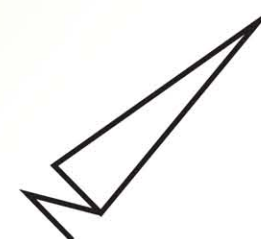
Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Beijerscheweg 18, Stolwijk'.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Beijerscheweg 18, Stolwijk



Poldergast tuin+landschap

Project

Schaal
Contactpers.
Datum
getekend
werknummer

Erfinrichtingsplan
Beyersweg 18, Stolwijk
1:500
Verstoep bouwkundigen
12 oktober 2014
lvH
14644

Zuidzijdsseweg 104
3415 PR Polsbroek
0182 30 70 50
info@poldergast.nl
www.poldergast.nl

Verbeelding



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement