

Toelichting bestemmingsplan

“Broekselaantje 2 Bergambacht”



Gemeente Krimpenerwaard

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Planidentificatie:	NL.IMRO.1931.BP1501BG001-VG01
Status:	vastgesteld
Versie:	02
Datum:	23 november 2015
Projectnummer:	jc/R201403/02/1401f

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	3
2. Gebiedsbeschrijving	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Directe omgeving.....	3
3. Ruimtelijke effecten.....	4
3.1. Planologische ontwikkeling: Gebruik	4
3.2. Planologische ontwikkeling: Situering	4
3.3. Planologische ontwikkeling: ontwerp	5
3.4. Beeldkwaliteit	5
4. Ruimtelijk beleidskader	5
4.1. Algemeen	5
4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte	5
4.3. Provinciaal beleid.....	6
4.3.1. structuurvisie Ruimte en Mobiliteit	6
4.3.2. Structuurvisie – Algemene uitgangspunten	6
4.3.3. Projectgebied in structuurvisie	7
4.3.4. Verordening ruimte.....	7
4.3.5. Gebiedsprofiel Krimpenerwaard	7
4.5. Gemeentelijk beleid: Bestemmingsplan.....	8
4.5.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2011	8
4.5.2. Wijze van bestemmen.....	8
4.6. Ruimte voor ruimte	9
4.7. Conclusie.....	9
5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten	9
5.1. Algemeen	9
5.2. Archeologie.....	9
5.3. Cultuurhistorie	10
5.4. Conclusie.....	10
6. Verkeerskundige aspecten	11
6.1. Verkeer.....	11
6.2. Parkeren	11
7. Natuuraspecten	11
8. Water	12
9. Milieu	13
9.1. Bodemkwaliteit	13
9.2. Bedrijven en milieuzonering.....	13
9.3. Geluidhinder.....	13
9.3.1. Wegverkeerslawai.....	13
9.3.2. Industrielawaai.....	15
9.4. Geurhinder	16
9.5. Luchtkwaliteit	16
9.6.(Externe) veiligheid.....	17
9.6.1. Algemeen.....	17
9.6.2. Risicobronnen.....	17
9.6.3. Risico van gevaarlijk transport over water en wegen	18
9.6.4. Kabels en leidingen	18
9.6.5. Conclusie externe veiligheid.....	18
10. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
10.1. Algemeen	18
10.2. Planschade.....	18
10.3. Vooroverleg	19
10.4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
11. Conclusie	19
Bijlagen.....	20

1. Inleiding

De onderhavige ontwikkeling ziet toe op een perceel aan het Broekselaantje 2 in de gemeente Krimpenerwaard. Het plan voorziet in herbouw van de bestaande woning en het toevoegen van een tweede woning middels toepassing van de ruimte voor ruimte regeling.

Dit plan zal genoemde ontwikkeling in planologische zin mogelijk maken, in combinatie met een wijzigingsplan voor een van de locaties waar sanering van bebouwing zal plaatsvinden, te weten de Bovenberg 66. Het wijzigingsplan voor deze locatie is gelijktijdig voorbereid en zal eveneens gelijktijdig of voorafgaand aan het onderhavige bestemmingsplan worden vastgesteld. Verder wordt ook voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Benedenberg 86 gesaneerd als onderdeel van onderhavige ontwikkeling.

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van foto's en kadastrale ondergronden. De in deze toelichting vernoemde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Algemeen

Het plangebied is gelegen in de gemeente Krimpenerwaard ten oosten van en op zeer korte afstand van de kern Ammerstol. Ammerstol is een kleine woonkern in de gemeente Krimpenerwaard. Het plangebied behoort tot Bergambacht.

2.2. Directe omgeving

De locatie waar onderhavig bouwplan betrekking op heeft, is kadastraal bekend als gemeente Bergambacht, sectie B nummer 3652. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden zoals in de volgende figuur weergegeven.



Figuur: kadastrale situering onderhavig plangebied (Bron: Kadaster)

Het plangebied is gelegen tegen ten oosten van de kern Ammerstol op korte afstand van de uitbreidingswijk de Kromme Draai. Het perceel maakt deel uit van het bebouwingslint langs het Broekselaantje. Deze weg is aan zuidzijde ontsloten op de Hogedijk en aan de noordzijde op de N210. De percelen ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied zijn in gebruik voor woondoeleinden. Ten westen van het perceel zijn de gronden in gebruik voor volkstuinen. In de

directe omgeving van het perceel is dus hoofdzakelijk sprake van woonbebouwing en gronden voor hobbymatig gebruik als volkstuinen.

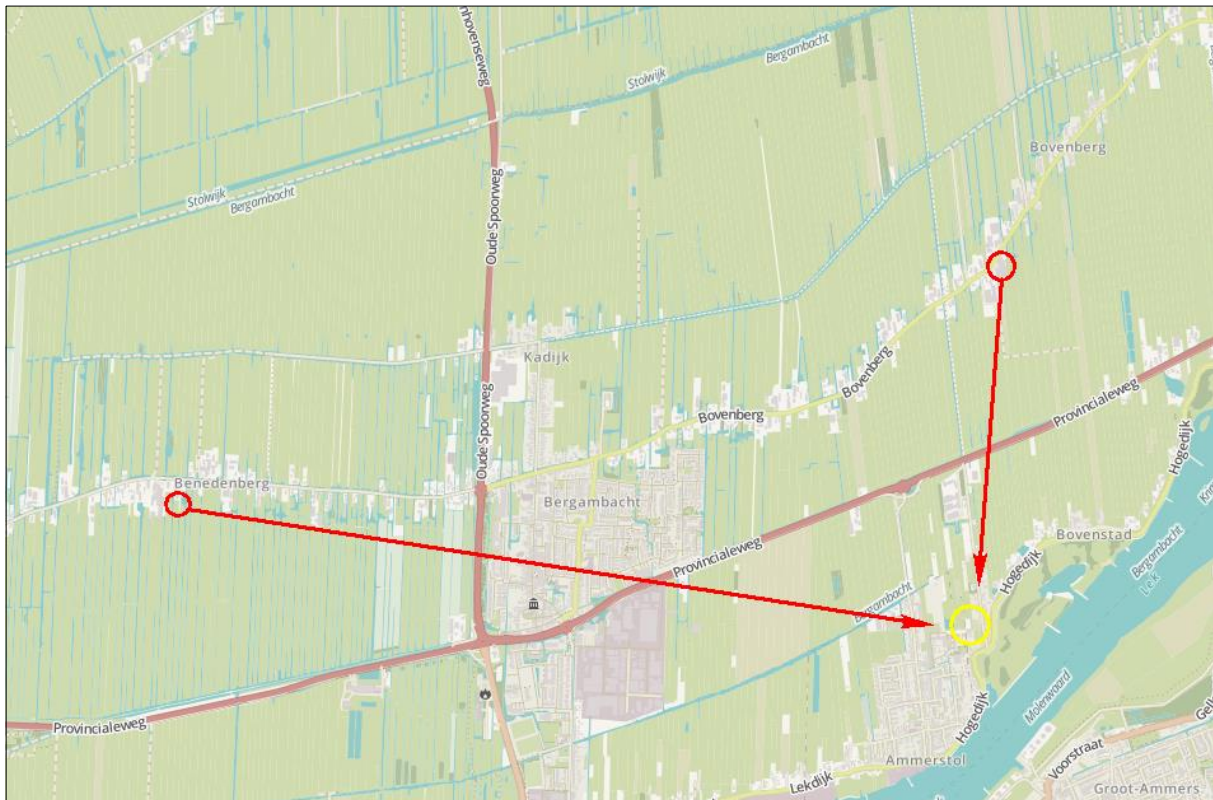
3. Ruimtelijke effecten

3.1. Planologische ontwikkeling: Gebruik

Het plan betreft een wijziging van Wonen met maximaal één woning naar Wonen met de mogelijkheid tot realisatie van een tweede vrijstaande woning. De bouw van een tweede woning wordt mogelijk gemaakt door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Concreet zal 150 m² aan bebouwing binnen het plangebied worden gesaneerd en circa 541 m² aan de Bovenberg 66. Verder zal 415 m² bebouwing worden gesloopt aan de Benedenberg 86. Op de locatie Bovenberg 66 zal bovendien ook de nodige verharding worden gesaneerd.

De in het kader van de ruimte voor ruimte regeling in te brengen bijgebouwen aan de Bovenberg 66 en Benedenberg 86 zullen worden geamoveerd. Deze mogen niet meer worden teruggebouwd als gevolg van vaststelling van bestemmingsplan Bovenberg 66 en het feit dat de bebouwing aan de Benedenberg 86 reeds onder het overgangsrecht is gebracht. In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat sloop moet plaatsvinden voordat de vergunning voor beide woningen mag worden afgegeven.



Figuur: locatie Broekselaantje 2 en saneringslocaties (Bron: Openstreetmap)

Bij de woningen zal een gedeelte van het terrein verhard worden of blijven. De totale toename is vanwege het te amoveren bijgebouw en omliggende verharding beperkt.

3.2. Planologische ontwikkeling: Situering

De bestaande woning is midden op het perceel gesitueerd. Deze woning zal worden geamoveerd. Beide nieuwe vrijstaande woningen zullen een deel van het perceel innemen zodat sprake is van een soortgelijke perceelopbouw. In de volgende figuur is de situering van de bestaande woning en de nieuwe situering van beide woningen indicatief weergegeven.



Figuur: bestaande en nieuwe situering woning(en) (Bron: Verstoep Bouwkundigen)

3.3. Planologische ontwikkeling: ontwerp

Door middel van het onderhavige bestemmingsplan kan een extra woning worden gerealiseerd op het perceel aan Broekselaantje 2. Het plan sluit voor wat betreft maatvoering aan bij bestemmingsplan Buitengebied 2011 waardoor het ontwerp qua bouwvolume, maatvoering etc. in overeenstemming is met omliggende percelen. Door uitvoering te geven aan onderhavig plan zal de bestaande gedateerde bebouwing gesloopt worden en zullen twee energiezuiniger en moderner woningen worden teruggebouwd.

3.4 Beeldkwaliteit

De Tiendweg betreft een bestaand veenlint dat zich loodrecht op de dijk bevindt. Qua landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit wordt gestreefd naar een opzet waarbij bestaande elementen en structuren zo veel mogelijk worden hergebruikt. Op deze wijze kan een bijdrage worden gegeven aan een versterking van de aanwezige landschappelijke kwaliteit. Van belang hierbij is ook dat geen sprake is van een grootschalige ontwikkeling die het karakter van het veenlint zou kunnen verstoren. Voor wat betreft de verdere inrichting en aankleding van het perceel zal worden gestreefd naar streekeigen beplanting. Op dit vlak is de ambitie op het vlak van de beoogde beeldkwaliteit overeenkomstig het Gebiedsprofiel Krimpenerwaard van de provincie Zuid-Holland¹.

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Algemene Maatregel van Bestuur ruimte (AMvB Ruimte) wordt in de eerste alinea beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de provinciale structuurvisie. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ten slotte ingegaan op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2011.

4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook: Structuurvisie Ruimte);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna ook: Barro).

¹ Gebiedsprofiel Krimpenerwaard, GS 15 juli 2014

In de Structuurvisie Ruimte is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden om die reden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (ook wel AMvB Ruimte of Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijkswaarden;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen is voor het voorliggende plan van toepassing.

4.3. Provinciaal beleid

4.3.1. structuurvisie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de structuurvisie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. Het provinciebestuur presenteert in deze structuurvisie haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland en de manier waarop ze deze willen realiseren. Meer dan voorheen stelt het provinciaal bestuur in zijn beleid voorop dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Richtpunten in de Visie Ruimte en Mobiliteit benoemen en beschrijven (generiek voor Zuid-Holland en gebied specifiek) de bestaande kenmerken en waarden en de wijze waarop nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen hiermee rekening kunnen houden.

4.3.2. Structuurvisie – Algemene uitgangspunten

Volgens het provinciaal bestuur dient de visie niet als kader stellend te worden beschouwd. In plaats daarvan is juist de bestaande situatie het vertrekpunt van waaruit de provincie in samenwerking met andere partijen invulling zal geven aan de maatschappelijke vraag en de maatschappelijke doeleinden welke het provinciaal bestuur zichzelf in de structuurvisie heeft gesteld. In lijn hiermee bevat de structuurvisie zo vaak als mogelijk doelbepalingen in plaats van ge- en verbodsbepalingen.

In de Structuurvisie zijn vier ambities van het provinciaal bestuur verwoord. De overkoepelende ambitie vormt daarbij het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Concreet luiden de 4 ambities van het provinciaal bestuur als volgt:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is,
- vergroten van de agglomeratiekracht,
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
- bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Met onderhavig plan is daarbij in hoofdzaak van belang dat de voorziene ontwikkelingen passen binnen de huidige ruimtelijke karakteristieken en dat middel sanering van in onbruik geraakte bebouwing een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

4.3.3. Projectgebied in structuurvisie

In de kwaliteitskaart bij de Visie Ruimte en Mobiliteit is het aangeduid als gebied met herkenbaar veenlandschap en kenmerkende linten.

Het onderhavige perceel is gelegen in een gebied dat onder andere is aangeduid als 'veencomplex'. Het is een zone met landschappelijke, cultuurhistorische waarden en een overwegend agrarische functie die inspeelt op bodemdaling. Aandacht voor de heersende water- en bodemproblematiek in dit gebied is noodzakelijk. Het gaat niet alleen om bodemdaling, maar ook om versnippering van het watersysteem, verzilting, slechte waterkwaliteit en wateroverlast. Om bodemdaling af te remmen geldt als vertrekpunt het behoud van het veen. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan een duurzame waterhuishouding..

De bestemmingsplanwijziging voor het perceel levert geen belemmeringen op ten aanzien van de ruimtelijke relevante hoofdopgaven. Het aspect water komt nog nader aan de orde in hoofdstuk 8.

4.3.4. Verordening ruimte

Naast de provinciale structuurvisie heeft het college van provinciale staten de Verordening ruimte vastgesteld (2014). In deze verordening worden specifieke provinciale ruimtelijke belangen benoemd waar gemeentebesturen rekening mee moeten houden bij de vaststelling van ruimtelijke plannen.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn de volgende onderdelen van de Verordening ruimte van belang.

In artikel 2.1.1. lid 1 a is vastgelegd, dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele behoefte. Dat is in de onderhavige situatie het geval. Verder is in artikel 2.2.1 bepaald dat een ontwikkeling (per saldo) een bijdrage dient te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Mede vanwege de sanering van voormalige agrarische bedrijfsopstallen en de aandacht voor een goede beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing wordt ook aan dit onderdeel van de verordening voldaan. Op dit punt wordt ook verwezen naar de beeldkwaliteitsparagraaf (paragraaf 3.4). Tot slot is artikel 2.3.2 relevant waarin is bepaald dat een herbestemming geen belemmeringen met zich mag brengen voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Op dit punt wordt ook verwezen naar hoofdstuk 9.

4.3.5. Gebiedsprofiel Krimpenerwaard

Het gebiedsprofiel Krimpenerwaard beschrijft en visualiseert de voor het gebied kenmerkende ruimtelijke elementen welke van bovenregionaal belang zijn. Voorbeelden van kenmerkende ruimtelijke elementen zijn: de verkavelings- en waterstructuur, linten, laanbeplantingen, herkenbare dijken en openheid. Het gebiedsprofiel geeft een overzicht van de landschappelijke waarden, waarmee bij ruimtelijke ingrepen rekening moet worden gehouden. Maar ze beschrijven ook ambities die richting geven aan de ontwikkeling van de kenmerken. Het gebiedsprofiel is een regionale uitwerking van de provinciale kwaliteitskaart uit de Visie Ruimte en Mobiliteit (zie voorgaande paragraaf).

In het gebiedsprofiel zijn hoofdambities voor het gebied bepaald. Deze gaan voornamelijk in op het herkenbaar houden van de verschillende schaalniveaus in verkaveling, behouden en versterking van landschappelijke kwaliteiten, behoud van het opstreckende verkavelingspatroon, inrichting van natuur welke aansluit bij het gebiedskarakter en een betere ontsluiting voor landbouw.

Van belang voor onderhavig plangebied is het herkenbaar houden van de karakteristieken van het lint. Daarbij is maatwerk per locatie van groot belang. Het verdwijnen van contrast tussen openheid en geslotenheid onwenselijk evenals het verdwijnen van de doorzichten naar het achterland.

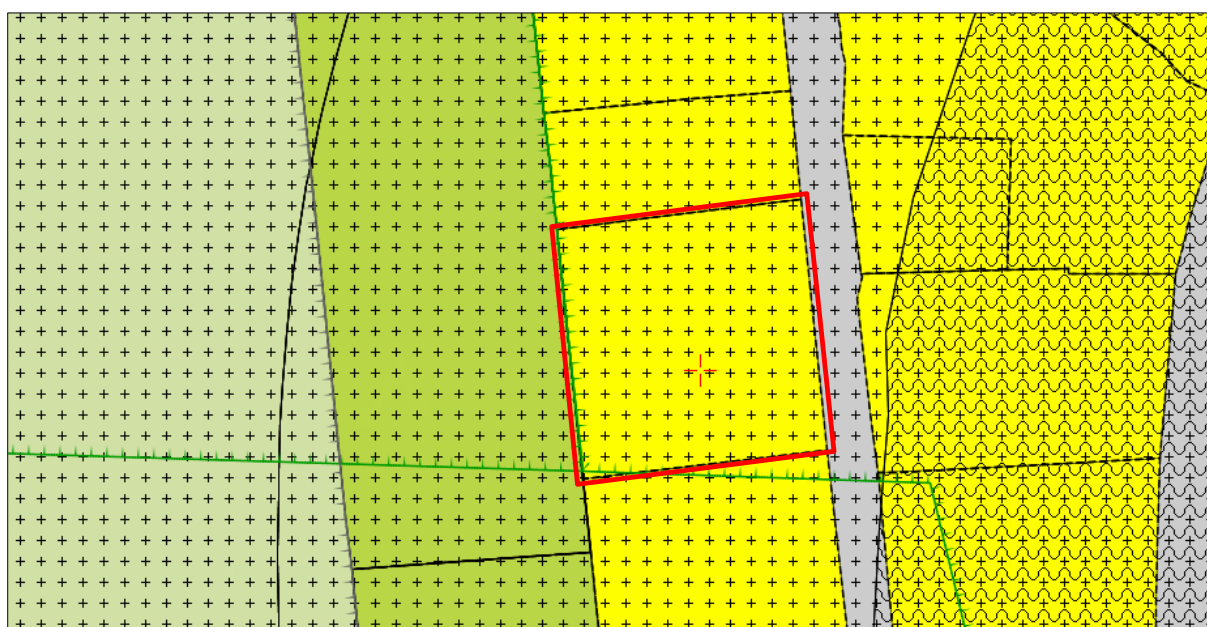
Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan aansluit bij de provinciale ambities. Het plan zorgt weliswaar voor enige verdichting aan de Tiendweg, maar tegelijkertijd wordt het bebouwings- en verkavelingspatroon aan de Benedenberg en de Bovenberg versterkt met extra doorzichten op het achterliggende agrarische cultuurlandschap.

Het plan past dan ook binnen de provinciale ambities en vormt geen bedreiging voor de gebiedskwaliteiten zoals vastgelegd in de provinciale visie.

4.5. Gemeentelijk beleid: Bestemmingsplan

4.5.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2011

De gronden bij Broekselaantje 2 zijn opgenomen in bestemmingsplan "Buitengebied 2011". Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 25 juni 2013 door de raad van de voormalige gemeente Bergambacht.



Figuur: uitsnede vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2011" (Bron: website ruimtelijke plannen)

Het onderhavige perceel is in de huidige situatie bestemd voor Wonen. Het volledige bestemmingsvlak heeft de aanduiding Vrijstaand waardoor er op het perceel één vrijstaande woning mag worden gebouwd.

Naast de bestemming Wonen heeft het plangebied tevens de bestemming Waarde – Archeologie 2. Op basis van deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Verder zijn de gronden binnen het plangebied aangeduid als Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied. Deze dubbelbestemming brengt tot uiting dat de provinciale milieuverordening op deze gronden van toepassing is.

4.5.2. Wijze van bestemmen

Voor onderhavige ontwikkeling zal het huidige bestemmingsplan in grote lijnen worden overgenomen. Zo blijven de bestemming Wonen, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2, de Milieuzone –

Grondwaterbeschermingsgebied en de aanduiding Vrijstaand gehandhaafd. In aanvulling zal een aanduiding worden opgenomen voor het toestaan van een tweetal vrijstaande woningen op het perceel in plaats van één. Met de planregels zal aansluiting worden gezocht bij de bestaande bestemmingen uit bestemmingsplan "Buitengebied 2011".

4.6. Ruimte voor ruimte

Met onderhavige ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de provinciale ruimte voor ruimte regeling zoals vastgelegd in de provinciale verordening. Door de sloop van tenminste 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing of andere gebouwen mag een compensatiewoning worden gebouwd ter plekke, in de directe omgeving of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters.

In de gemeentelijke ruimte voor ruimte regeling is opgenomen dat tenminste 600 m² van de te slopen bebouwing moet zijn gelegen op het perceel waarop de compensatiewoning wordt gerealiseerd.

In totaal bedraagt de oppervlakte te slopen bebouwing aan de Bovenberg circa 541 m². Verder wordt ten behoeve van het plan nog 150 m² op locatie en circa 415 m² aan de Benedenberg 86 gesloopt.

Met dit plan wordt voldaan aan de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Echter, het past niet binnen de lokale regeling. Omdat de locatie nagenoeg aansluit bij de nieuwbouwwijk De Kromme Draai en het plan een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt op een drietal locaties binnen de gemeente, heeft het college besloten in principe af te wijken van deze lokale beleidsregel en medewerking te verlenen aan het onderhavige plan.

4.7. Conclusie

Door middel van de onderhavige procedure wordt de planologische situatie voor gronden behorende bij het Broekselaantje 2 gewijzigd. Het plan faciliteert de realisatie van een extra compensatiewoning in het kader van de provinciale ruimte voor ruimte regeling.

Als algehele conclusie kan worden gesteld dat het plan in hoofdlijnen niet in strijd is met rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid. Het plan is echter wel in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2011 en de gemeentelijke ruimte voor ruimte regeling. Op basis van het vigerende beleidskader en de daarbij in beschouwing genomen planindeling zijn er geen belemmeringen ten aanzien van deze bestemmingsplanwijziging.

5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten

5.1. Algemeen

Bij een toelichting als de onderhavige dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op de betreffende percelen.

5.2. Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. In een plantoelichting als onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De gemeenteraad van Krimpenerwaard heeft op 27 september 2011 de archeologische beleidsadvieskaart met de bijbehorende toelichting² vastgesteld en daarbij bepaald dat dit beleid bij de eerstvolgende herziening van de gemeentelijke bestemmingsplannen daarin opgenomen dient te worden. Op die manier wordt het een wettelijk toetsingskader voor bouwplannen en ingrepen in het landschap.

²

RAAP. Donkbewoners en veenontginners in kaart gebracht: rapport 2232, d.d. september 2011

In onderhavig bestemmingsplan wordt de archeologische bescherming, zoals deze reeds in bestemmingsplan Buitengebied 2011 is doorvertaald, overgenomen. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid en is een archeologische bescherming gegarandeerd.

5.3. Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland duidt het onderhavige plangebied aan als onderdeel van het topgebied Krimpenerwaard. Naast deze vlakaanduiding zijn tevens nog een aantal cultuurhistorisch relevante lijnelementen aanwezig in het gebied.

Ten aanzien van het topgebied Krimpenerwaard is bepaald dat de Krimpenerwaard in het cultuurhistorisch beleid van de provincie wordt beschouwd als een ruimtelijke eenheid met een heldere begrenzing die bestaat uit landscheidingskaden, vaarten en vlieten. De verkaveling en het watersysteem zijn nog grotendeels intact en bepalend voor de maat van de openheid, het regelmatige landschapspatroon (opgebouwd uit achtereenvolgens een ontginningsbasis, open gebied en een achtergrens) en de oost-west georiënteerde nederzittingsstructuur.



Figuur: Historische landschappelijke vlak- en lijnelementen (Bron: cultuurhistorische waardenkaart Zuid-Holland)

In de bovenstaande figuur zijn bovendien de relevante lijnelementen in de directe omgeving van het plangebied weergegeven. De Hogedijk, met de daar omheen liggende gronden, is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol lijnelement.

Het onderhavige plan heeft geen invloed op cultuurhistorisch waardevolle vlak- en lijnelementen. Hoofdzakelijk omdat er geen sprake zal zijn van enige verandering in verkaveling, slotenpatroon, etc. Bovendien zorgt de ligging in een bebouwingsconcentratie dat het onderhavige plan niet van invloed is op de bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen in het gebied.

5.4. Conclusie

Ten aanzien van het onderhavige bestemmingsplan zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van archeologische en cultuurhistorische waarden. De van belang zijnde landschappelijke elementen rond het Broekselaantje 2 zullen geen enkele negatieve invloed ondervinden van het onderhavige plan. Bovendien zal het amoveren van de bestaande woning en het bijgebouw leiden tot een kwaliteitsverbetering. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

6. Verkeerskundige aspecten

6.1. Verkeer

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisatiemogelijkheid van één extra woning op het perceel. In de huidige situatie is al één woning binnen de bestemmingsgrens gelegen. Doordat met onderhavig plan enkel sprake is van één extra woning zal de verkeersgeneratie niet onevenredig toenemen. Bovendien is het plangebied gelegen in een bebouwingconcentratie van meerdere woningen waardoor de infrastructuur, zowel het Broekselaantje als de Hogedijk en de N210 toereikend is voor ontsluiting van een extra woning.

Het aspect verkeer zal dan ook geen belemmering vormen in het kader van het onderhavige bestemmingsplan.

6.2. Parkeren

Ten aanzien van het aspect parkeren beschikt de bestaande woning reeds in de huidige situatie over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Met onderhavig plan wordt ook voor de tweede woning voorzien in voldoende parkeerruimte op het perceel. Concreet zullen per woning 3 onafhankelijk van elkaar te bereiken parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan.

7. Natuuraspecten

Het plangebied is gelegen in een landelijke omgeving. Typerend zijn de uitgestrekte percelen grasland omringd door sloten. De infrastructuur wordt gevormd door smalle wegen. Langs deze doorgaande wegen is vanuit het verleden voornamelijk lintbebouwing gelegen. Om te beoordelen of er mogelijk sprake is van een verstoring van enige natuuraspecten, is de ligging in, of ten opzichte van de ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang.

Op de kaart van de EHS van de provincie Zuid-Holland valt af te lezen dat het perceel niet is gelegen in een gebied waarin sprake is van een ecologische verbindingszone, dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied.

De dichtstbijzijnde EHS zone (oeverzone van de Lek) ligt op circa 100 meter afstand van het plangebied in zuidoostelijke richting. Ten oosten van het plangebied is een ecologische verbindingszone gelegen. Deze zone ligt eveneens op circa 100 meter afstand van het plangebied.

Onderhavig bestemmingsplan zal in relatie tot wat reeds planologisch is toegelaten geen negatieve effecten teweegbrengen. Het onderhavige plan faciliteert geen veranderingen in het bestaande verkavelingspatroon en de extra woning zal worden gerealiseerd binnen de bestaande, thans voor wonen aangewezen, bestemming.

Het te amoveren bijgebouw en de bestaande woning bieden geen onderkomen aan beschermde plant en diersoorten, voornamelijk omdat deze gebouwen dagelijks worden gebruikt en voldoen aan het Bouwbesluit (vochtwering, kierdichting, wering van ratten en muizen). Bovendien is het achtererf, waarop het te amoveren bijgebouw is gesitueerd, grotendeels verhard en wordt het terrein rond de bebouwing aangewend voor parkeren. Het buitenterrein voldoet aan het Bouwbesluit (zindelijke staat, vluchtmogelijkheden, bereikbaarheid voor hulpdiensten). Dit levert in samengaan met het frequente gebruik van de bebouwing dusdanig veel reuring op dat de aanwezigheid van beschermde flora en fauna zeer onwaarschijnlijk wordt geacht. Door de bewoners zijn nimmer vleermuizen waargenomen in of rond de gebouwen. Evenmin zijn indirecte sporen van de aanwezigheid van vleermuizen waargenomen in en rond de te amoveren bebouwing (uitwerpselen).

Bovendien is de bebouwing gelegen in een bebouwingsconcentratie die vrijwel direct aansluit bij de reeds bouwrijp gemaakte nieuwbouwwijk De Kromme Draai waardoor de kans op aanwezigheid van beschermde flora en fauna zeer klein is. Als onderdeel van het bouwplan zullen eventueel te rooien bomen buiten het broedseizoen worden gekapt.

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat een nader onderzoek op grond van flora en fauna aspecten niet noodzakelijk is.

8. Water

Het hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het gebied. In de huidige situatie is sprake van bebouwing en terreinverharding.

In de volgende afbeelding is het plangebied indicatief omlijnd. Hieruit is duidelijk op te maken dat binnen het plangebied geen waterkeringen zijn gelegen en dat de bijbehorende zonering niet tot het plangebied reikt.



Figuur: gebiedszonering rond Broekselaantje (Bron: Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard)

Conform de Keur van het waterschap dient er watercompensatie plaats te vinden wanneer het totale oppervlak aan verharding (gebouwen en niet waterdoorlatende verharding zoals straten en parkeervoorzieningen) met meer dan 500 m² toeneemt. Iedere toename boven 500 m² moet gecompenseerd worden. Het verhard oppervlak zorgt er namelijk voor dat regenwater versneld tot afstroming komt naar oppervlaktewater. Dit leidt tot ongewenste belasting van gemaalcapaciteit en het risico op veel grotere pieken en dalen in het waterpeil.

In totaal zal binnen het plangebied 150 m² bijgebouw worden gesloopt. Verder zal een deel van de bestaande verharding en de bestaande woning worden gesloopt. De nieuwe terug te bouwen woningen en de daarbij -mogelijk- op te richten bijgebouwen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel: verharding perceel Broekselaantje 2 oud en nieuw

	Bestaand	Nieuw
Woning(en)	120 m ²	2 x 150 m ²
Bijgebouw(en)	150 m ²	2 x 50 m ²
Verharding	300 m ²	300 m ²
Totaal	570 m²	700 m²

Er zal geen sprake zijn van een significante toename van het bebouwd oppervlak, nu het bestaande bijgebouw wordt gesloopt en de omliggende verharding gedeeltelijk wordt verwijderd. Doordat het onderhavige plan slechts een zeer beperkte toename van het verhard oppervlak inhoudt wordt aan het waterkwantiteitsbeleid van het Hoogheemraadschap voldaan.

De nieuwe woningen zullen door middel van een nieuw rioleringssysteem worden aangesloten op de bestaande riolering. Schoon hemelwater van daken zal worden afgekoppeld en worden geloosd op de nabijgelegen sloot. Hemelwater afkomstig van terreinverharding op het perceel zal infiltreren in de bodem. Bij de bouw worden waar mogelijk niet uitlogende / gecoate materialen toegepast om diffuse verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect water geen zaken zijn die zich verzetten tegen dit bestemmingsplan.

9. Milieu

In dit hoofdstuk komen enkele milieuaspecten aan de orde, welke tevens aandacht behoeven in de toelichting.

9.1. Bodemkwaliteit

Verontreiniging in de bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Het is daarom belangrijk bij dergelijke ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit in overweging te nemen. De aanvaardbaarheid van verontreiniging wordt bepaald in de Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren. Het verkennend bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage 1.

Indien bij de herinrichting van de locatie grond zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruiksmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de voormalige gemeente Bergambacht (regio Midden-Holland).

9.2 Bedrijven en milieuzonering

De nieuwe woningen worden niet opgericht binnen een aandachtzone van een bedrijf ingevolge de categorie-indeling van de VNG³. Op dit vlak doen zich dus geen beperkingen voor. In het onderstaande wordt nader in gegaan op de specifiek relevante milieuaspecten, mede in relatie tot de bedrijvigheid in de directe omgeving.

9.3. Geluidhinder

9.3.1. Wegverkeerslawaaï

De nieuwe woning en de te herbouwen woning worden beide aangemerkt als geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (artikel 1) en het Besluit geluidhinder (artikel 1.2). De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de gevel van een woning mag in beginsel maximaal 48 dB bedragen. Bepalend hierbij is of een nieuwe geluidgevoelige functie binnen een aandachtzone van een weg is gelegen (artikel 74 Wet geluidhinder). In casu dient te worden uitgegaan van een aandachtszone van 250 meter.

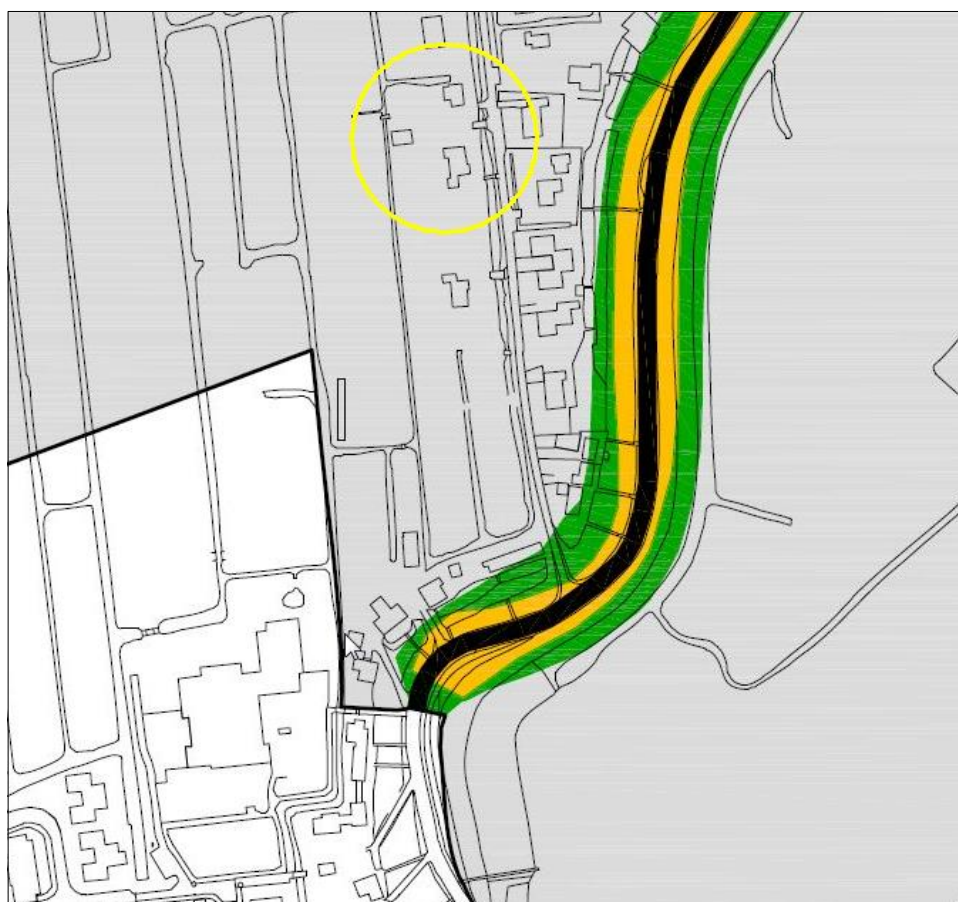
Naast het Broekselaantje zelf zijn daarbij de Hogedijk en Aan de Griendsloot relevant. De locatie is evenwel ruim gelegen buiten het invloedsgebied van de N210 als belangrijkste doorgaande weg. Voor de Tiendweg en de Aan de Griendsloot is daarbij relevant dat de toegelaten maximum snelheid hier 30 kilometer per uur bedraagt. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 74, lid 2 Wet geluidhinder zijn deze wegen dus niet relevant. Aanvullend is hierbij van belang dat het perceelontsluitingswegen betreffen met een smal profiel welke vrijwel uitsluitend worden gebruikt door aanwonenden. Zowel de verkeersfrequentie als de rijnsnelheid is hier dus laag. Deze wegen zijn in het kader van geluidhinder niet relevant.

³ VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, 16 april 2009.

De Hogedijk betreft een doorgaande weg. Daarnaast kan worden uitgegaan van een redelijke verkeersbelasting vanwege het grote aantal aanliggende functies. Uit akoestisch onderzoek⁴ blijkt dat de 48 dB geluidcontour langs deze weg op 23 meter afstand ligt. De nieuwe woningen zullen op een afstand van 73 meter uit deze weg worden opgericht. Bijkomend aspect vormt hierbij het hoogteverschil tussen dijk en Broekselaantje, waardoor de geluidbelasting naar verwachting nog lager zal uitkomen. Daarnaast zal sprake zijn van enige afscherming vanwege tussengelegen bebouwing.



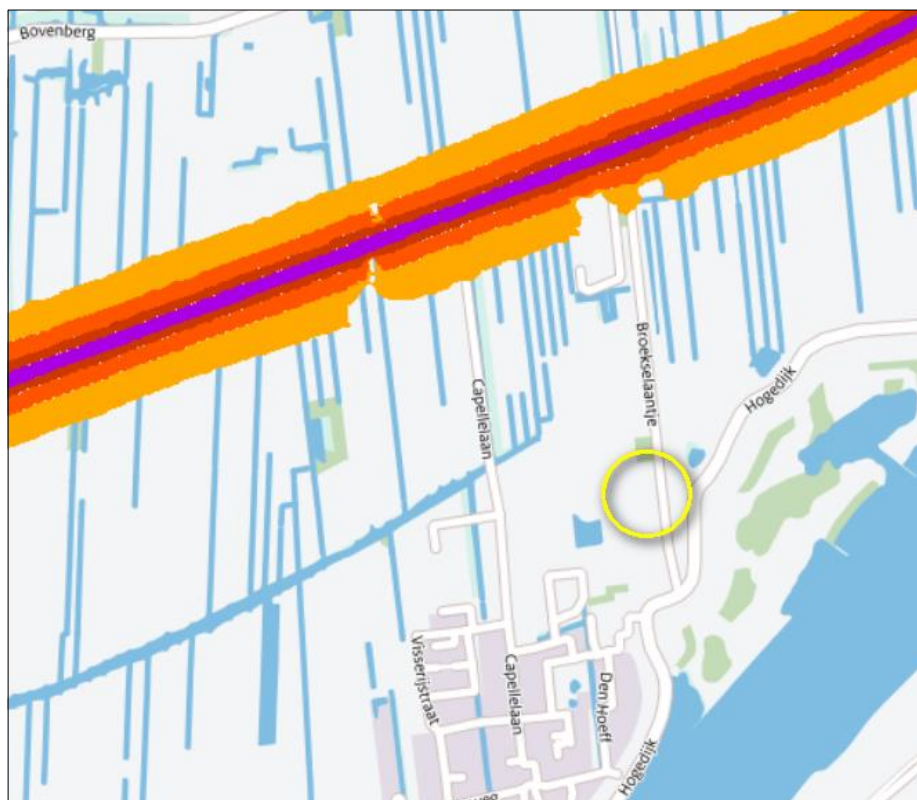
Figuur: afstand rand Hogedijk tot bestaande en nieuwe woning (Bron: ruimtelijke plannen)



Figuur: geluidzone wegverkeerslawaai Hogedijk (Bron: gemeente Krimpenerwaard)

⁴ Kuiper compagnons 2 mei 2011 Milieuonderzoek bestemmingsplan Buitengebied Bergambacht, 135.200.11

Echter blijktens de geluidzonekaarten van de Provincie Zuid Holland ligt de locatie ver buiten de relevante geluidcontouren voor de N210.



Figuur: etmaalcontouren N210 (Bron: Provincie Zuid Holland via NGR)

De situering van de tussengelegen woonbebouwing langs de Hogedijk is overigens reeds bij de totstandkoming van het geldende bestemmingsplan afgewogen en als acceptabel beoordeeld.

Deze factoren meewegend kan zonder nader akoestisch onderzoek worden geconcludeerd dat de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai in alle opzichten acceptabel zal zijn.

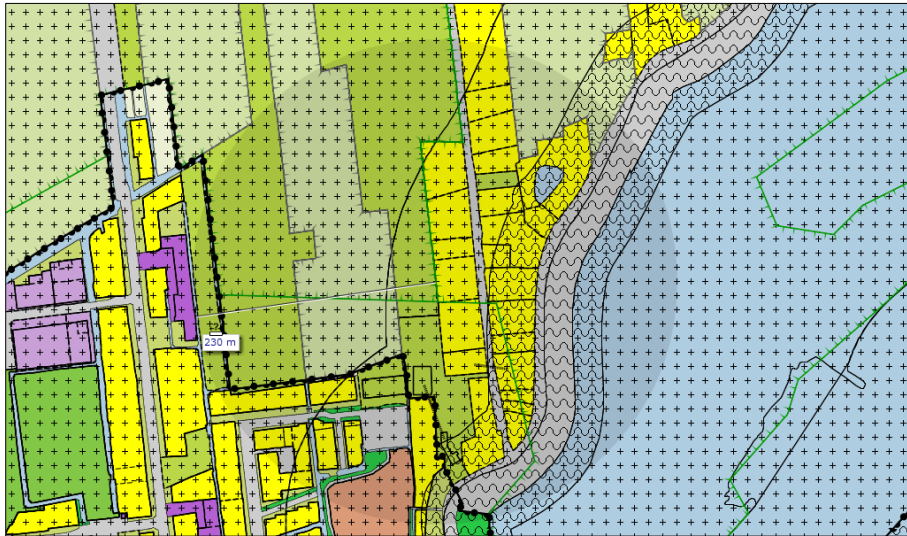
Met andere categorieën van geluid, zoals rail- en luchtverkeerslawaai, behoeft geen rekening te worden gehouden op de onderhavige locatie. Gezien het bovenstaande luidt de conclusie dan ook dat er vanuit het oogpunt van verkeerslawaai geen belemmeringen zijn ten aanzien van dit bestemmingsplan.

9.3.2. Industrielawaai

Geluidhinder als gevolg van bedrijvigheid dient in overweging te worden genomen bij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Omdat in onderhavig plan sprake is van een bestemmingsplanherziening met toevoeging van één extra wooneenheid is de ligging van deze functie ten opzicht van aangrenzende bedrijvigheid van belang.

In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van dichtstbijzijnde bedrijvigheid weergegeven. Het betreft hier categorie B1 bedrijvigheid (Bestemmingsplan Dorpsgebied: staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging). Bedrijvigheid uit categorie B1 is verenigbaar met gevoelige bestemmingen op korte afstand (bouwkundige scheiding). De afstand van deze bedrijfsbestemming tot de nieuwe woningen bedraagt evenwel ten minste 230 meter. Derhalve hoeft vanuit het oogpunt van Industrielawaai geen rekening worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van bedrijvigheid op de beide woningen. Bovendien levert realisatie van een tweede woning geen belemmering op voor bedrijvigheid in de omgeving.

Ook ten aanzien van andere op grotere afstand gelegen bedrijfsfuncties, zoals ook de bedrijvigheid aan de overzijde van de Lek, sprake is van tussengelegen woonfuncties welke reeds bepalend zijn voor de maximaal toe te laten geluiduitstraling van de betrokken bedrijven. De locatie is daarbij evenmin gelegen in een zone industrielawaai in de zin van de Wet geluidhinder.



Figuur: richtafstanden vanuit bedrijvigheid (Bron: ruimtelijke plannen)

Geconcludeerd kan worden deze ontwikkeling als inpasbaar kan worden beoordeeld.

9.4. Geurhinder

Sinds 1 januari 2013 geldt het Activiteitenbesluit voor agrarische bedrijven. Bij een bestemmingsplanwijziging dient rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige veehouderijbedrijven. Voor woningen in buitengebied wordt een normafstand van 50 meter aangehouden vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt. Voor vergunningplichtige landbouwbedrijven geldt een op dit punt vergelijkbare normering.

Rond het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gesitueerd binnen een afstand van 50 meter. Relevante agrarische bedrijvigheid ligt dusdanig ver van het onderhavige perceel dat het geen belemmeringen oplevert ten aanzien van geurhinder. Daarbij is de bestaande woning overigens al een geurgevoelig object vormt, waardoor het plan feitelijk geen verandering brengt in de bestaande situatie.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat totstandkoming van dit bestemmingsplan niet wordt gehinderd door het aspect geurhinder.

9.5. Luchtkwaliteit

Buiten emissies vanwege het wegverkeer zijn in de directe omgeving van de woning geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in Bijlage II van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden.

Het plan zal niet leiden tot een significante toename van de verkeersbelasting op het Broekselaantje en/of de Hogedijk. In de huidige situatie is reeds één woning toegelaten. Het bestemmingsplan voorziet enkel in een wijziging naar twee woningen waarbij de bestemming van het perceel niet wijzigt.

Voor de onderhavige locatie hoeft hoe dan ook geen rekening te worden gehouden met een overschrijding van de normering uit de Wet milieubeheer, gelet op de bestaande achtergrondwaarden voor fijn stof en NO_x.

Gezien het bovenstaande is het dan ook niet noodzakelijk dat er onderzoek wordt gedaan naar de luchtkwaliteit, mede gelet op het bepaalde in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit).

9.6.(Externe) veiligheid

9.6.1. Algemeen

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

9.6.2. Risicobronnen

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden. In onderstaande kaart is de planlocatie met een rode pijl aangeduid.



Figuur: risicobronnen (Bron: website risicokaart)

9.6.3. Risico van gevaarlijk transport over water en wegen

De Hogedijk is niet aanwezig als transportroute voor gevaarlijke stoffen. De dichtstbij gelegen transportroute betreft de N210. Deze weg is op een afstand van 640 meter van de onderhavige locatie gelegen.

Voor onderhavig plan is verder de risicokaart en de 'Risicoatlas Hoofdvaarwegen' van Rijkswaterstaat geraadpleegd. Hieruit volgt dat geen rekening gehouden behoeft te worden met een plaatsgebonden risicocontour voor transport van gevaarlijke stoffen over de in de directe omgeving aanwezige oppervlaktewateren.

9.6.4. Kabels en leidingen

Op de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is te zien dat in de buurt van de locatie geen sprake is van risicovolle leidingen. Ter hoogte van het betrokken perceel en in de directe omgeving van dit perceel zijn geen hoge druk gasleidingen gesitueerd. Zoals gebruikelijk zal voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een zogenaamde Klic-melding worden gedaan.

9.6.5. Conclusie externe veiligheid

Op grond van het bovenstaande geldt dat het aspect externe veiligheid de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

10. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1. Algemeen

Het plan betreft een particuliere ontwikkeling, waarvan de uitvoering niet ten laste van de publieke middelen komt. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan al economisch uitvoerbaar geacht.

Middels de regels wordt bepaald dat twee woningen mogen worden gerealiseerd binnen de woonbestemming. Ter zekerheid van de gemeente zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer van het onderhavige plan.

10.2. Planschade

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Met de initiatiefnemer van het bouwplan is een planschadeovereenkomst gesloten op grond waarvan eventueel planologisch nadeel van onderhavige ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de begroting der gemeente.

10.3. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap.

Op 15 juni 2015 is het voorontwerpbestemmingsplan via het e-formulier ingediend bij de provincie Zuid-Holland. Aangezien geen reactie van de provincie is ontvangen, kan worden aangenomen dat de provincie geen strijdigheid met provinciale belangen heeft geconstateerd.

Op 19 juni 2015 heeft het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard bevestigd dat het plan geen nadelige invloed heeft op het watersysteem en geen bezwaar heeft tegen de vaststelling van het plan. Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft per brief van 19 juni 2015 bevestigd dat het plan geen nadelige invloed heeft op het watersysteem en geen bijzondere waterhuishoudkundige belangen zijn in het plangebied. Het hoogheemraadschap heeft daarom geen bezwaar tegen de vaststelling van het plan.

10.4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 23 september 2015 gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

11. Conclusie

Er zijn geen ruimtelijke beleidskaders die de realisering van het plan in de weg staan. Verder blijkt uit de verschillende aspecten welke in het kader van deze toelichting zijn onderzocht, dat er geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen planontwikkeling. Het plan is economisch uitvoerbaar en ook maatschappelijk moet het plan uitvoerbaar worden geacht. Gesteld kan worden dat een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt door toepassing te geven aan onderhavig plan.

Bijlagen

Bijlage 1 – Verkennend Bodemonderzoek

Regels

bestemmingsplan “Broekselaantje 2 Bergambacht”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2015-11-23

Plan identificatie: NL.IMRO.1931.BP1501BG001-VG01

Auteur: Adromi B.V.

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels.....	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
2 Bestemmingsregels.....	8
Artikel 3 Wonen	8
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2	9
3 Algemene regels	12
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	12
Artikel 6 Algemene bouwregels	12
Artikel 7 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied	12
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	12
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels.....	13
Artikel 10 Algemene procedureregels	13
4 Overgangs- en slotregels.....	14
Artikel 11 Overgangsrecht	14
Artikel 12 Slotregel	14

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan Broekselaantje 2 Bergambacht van de gemeente Krimpenerwaard.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1931.BP1501BG001-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 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.

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Afhankelijke woonruimte

een ruimte in of bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waarin uit het oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huisvesting van één of meer personen is ondergebracht.

1.6 Archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.7 Bebouwing

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

1.8 Bed en breakfast

overnachtingsaccommodatie voor toeristisch en kortstondig verblijf gevestigd in een woonhuis of bijgebouw, gerund door de bewoners van het huis, met maximaal vijf kamers.

1.9 Bedrijfsmatige activiteiten in de woning

het bedrijfsmatig verrichten van werkzaamheden op ambachtelijke wijze 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;

1.10 Beroepsmatige activiteiten in de woning

het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning 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;

1.11 Bestaand (in relatie tot bebouwing)

bebouwing aanwezig ten tijde van de in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening bedoelde terinzagelegging van het (ontwerp) bestemmingsplan;

1.12 Bestaand (in relatie tot gebruik)

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.13 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bijgebouw

een gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie;

1.16 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.

1.17 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 Bouwperceel

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

1.19 Bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.20 Bouwvlak

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

1.21 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.

1.22 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;

1.23 Cultuurhistorische 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 onderdeel uitmaken van de oorspronkelijke (bedrijfs)bebouwing; hieronder vallen niet latere aan- of uitbouwen zonder cultuurhistorische waarde;

1.24 Gebouw

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

1.25 Geluidgevoelig object

woningen alsmede andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (hierna: "Wgh") en artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder.

1.26 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;

1.27 Internetverkoop

verkoop van artikelen via internet, waarbij op het perceel alleen opslag/magazijnruimte voor deze artikelen aanwezig is en waarbij de artikelen (eventueel per post) bij de klant worden thuis bezorgd;

1.28 Kap

een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;

1.29 Kantoor

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

1.30 Landschappelijke waarden

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

1.31 Maatschappelijke voorzieningen

overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderdagverblijven en kinderopvang;

1.32 Mantelzorg

het bieden van zorg aan iemand die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/ of sociale vlak op vrijwillige basis en buiten een georganiseerd verband;

1.33 Natuurwaarden

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

1.34 Ondergeschikte nevenactiviteit

een ondergeschikt bestanddeel dat minder dan 50% van de totale activiteiten van een bedrijf in omvang van bedrijfsgebouwen (in m³), in oppervlak van het bouwvlak (in m²) en in omzet bedraagt;

1.35 Onderkomen

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

1.36 Peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het door de gemeente vastgestelde peil ter plaatse van de te realiseren hoofdtoegang van het gebouw;
- c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte van het maaiveld ter plaatse bij voltooiing van de bouw;

permanente bewoning:

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

1.38 Persoonlijke dienstverlening

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

1.39 Praktijkruimte

ruimte voor het uitoefenen van een beroep aan huis;

1.40 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;

1.41 Woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

van een gebouw tot de zijdelingse kadastrale 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;

2.2 Bebouwde oppervlakte

van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgeteld;

2.3 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.

2.4 Bouwvlakken en bestemmingsvlakken

bij het meten van bebouwing ten opzichte van bebouwingsvlakken of bestemmingsvlakken op de kaart wordt gemeten vanuit het hart van de grenzen van deze vlakken.

2.5 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.

2.6 Inhoud van een bouwwerk

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

2.7 Oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. bed & breakfast in het hoofdgebouw;
 - c. beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw;
- met de daarbij behorende voorzieningen zoals verhardingen, ontsluitingen, water, tuin en erf.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. binnen ieder bestemmingsvlak met de aanduiding "vrijstaand" een vrijstaande woning mag worden gebouwd; tenzij in het bestemmingsvlak de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is opgenomen in welk geval het betreffende aantal vrijstaande woningen mag worden gebouwd;
- b. van de woningen mag de goothoogte niet meer dan 4 m en de hoogte niet meer dan 10 m bedragen;
- c. de inhoud van een woning mag ten hoogste 700 m³ bedragen;
- d. bij iedere woning mogen bijgebouwen worden opgericht, waarbij:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
 - 2. de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - 3. de hoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m;
 - 4. de bijgebouwen uitsluitend achter de verlengde voorgevel van de woning mogen worden gebouwd.
- e. de afstand van de bebouwing tot de bestemmingsgrens dient minimaal 3 m te bedragen;
- f. bij iedere woning mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, waarbij:
 - 1. de hoogte maximaal 1 m mag bedragen indien deze worden geplaatst voor (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van de woning;
 - 2. de hoogte maximaal 2 m mag bedragen indien deze worden geplaatst achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- g. In afwijking van het bepaalde onder artikel 3 lid 2 onder a wordt slechts vergunning verleend voor de bouw van een nieuwe woning indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de sloop van de bebouwing zoals aangegeven op de tekening met te slopen bebouwing in Bijlage 1 'Te saneren bebouwing Bovenberg 66 en Benedenberg 86' is uitgevoerd.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Geen bewoning bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen alsmede aan- en uitbouwen mogen niet worden gebruikt voor zelfstandige bewoning.

3.3.2 Beroepsmatig gebruik

Onder de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde bestemming wordt mede begrepen het gebruik van gebouwen voor beroepsmatige activiteiten in de woning onder de voorwaarde dat:

- a. de woonfunctie de primaire functie blijft;
- b. de totale oppervlakte ten hoogste 25 m² bedraagt;
- c. voor de activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- d. het beroep door de bewoner(s) van het pand wordt beoefend;
- e. detailhandel uitsluitend is toegestaan voor zover deze gerelateerd is aan het aan huis gebonden beroep en daaraan ondergeschikt is met een maximaandeel van 10% van de totale omzet.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) ten behoeve van de vestiging van recreatiewoningen, bed & breakfast, een museum of bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de voorwaarde dat de woonfunctie op het perceel gehandhaafd blijft. Door de afwijking mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de beleidsdoelstellingen met betrekking tot de landschappelijke en/of natuurwaarden van het gebied waarop de afwijking betrekking heeft. Aan de afwijking ten behoeve van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn de volgende extra voorwaarden verbonden:

- a. de activiteit heeft geen onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- b. in de parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien;
- c. extra parkeergelegenheid dient landschappelijk te worden ingepast;
- d. de oppervlakte van de functie mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- e. de bewoner van de betreffende woning dient in het bedrijf werkzaam te zijn;
- f. detailhandel is uitgesloten.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 4 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, en;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en/of beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b sub 1 en b sub 2 is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met ten hoogste een oppervlakte van 100 m² en/of waarvoor geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld.

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden op de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het graven en/of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 4 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien werken en werkzaamheden:

- a. ten hoogste een oppervlakte van 100 m² beslaan en niet dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld;

- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid [artikel 4 lid 2](#) in acht is genomen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. normaal beheer en onderhoud betreffen;
- f. worden uitgevoerd in bestaande weg- en leidingcunetten.

4.3.3 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in [artikel 4 lid 3.1](#) is slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften en/of beperkingen te verbinden, gericht op het behouden van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie 2 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

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

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van:

- a. de situering van woningen tot een weg waaraan wordt gebouwd, waarbij geëist kan worden dat de afstand van de voorgevel van de woning tot het hart van een weg ten hoogste 30 m mag bedragen;
- b. 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 nagenoeg dezelfde plaats als de te vervangen woning;
- c. de plaatsing van bijgebouwen bij woningen, waarbij geëist kan worden, dat:
 1. deze worden opgericht op een afstand van ten minste 3 m achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van de woning;
 2. deze worden opgericht achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de achtergevel;

Artikel 7 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' is tevens het bepaalde in de provinciale milieuverordening van toepassing.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 75 m³ en een goothoogte van ten hoogste 4 meter.

8.2 Zelfstandige bewoning bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen als woonruimte onder de voorwaarde dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;

- b. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende en overige nabij gelegen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt;
- c. een goede woonsituatie binnen deze bestemming in stand gehouden c.q. gegarandeerd wordt;
- d. de woonruimte in het bijgebouw een oppervlakte heeft van maximaal 80 m²;
- e. het bijgebouw een onlosmakelijk geheel vormt met de woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend;

Aan de afwijking wordt de voorwaarde verbonden dat binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte te behoeve van mantelzorg hiervan schriftelijk mededeling wordt gedaan aan burgemeester en wethouders en dat binnen drie maanden na beëindiging van het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg de bewoning is beëindigd.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, ten behoeve van:

- a. een afwijking ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bebouwingsgrenzen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven, niet meer dan 15 m bedraagt;
- b. een vanuit het oogpunt van doelmatig gebruik noodzakelijke afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, eventueel met een overschrijding van de bebouwingsgrenzen, mits die afwijkingen meer bedraagt dan 10% maar minder dan 20% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit om bij een omgevingsvergunning af te wijken, zoals opgenomen in dit plan, is de in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Bestaande 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, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.1.3 Toepasselijkheid

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Bestaand gebruik

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

11.2.2 Geen grotere afwijking

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Onderbroken gebruik

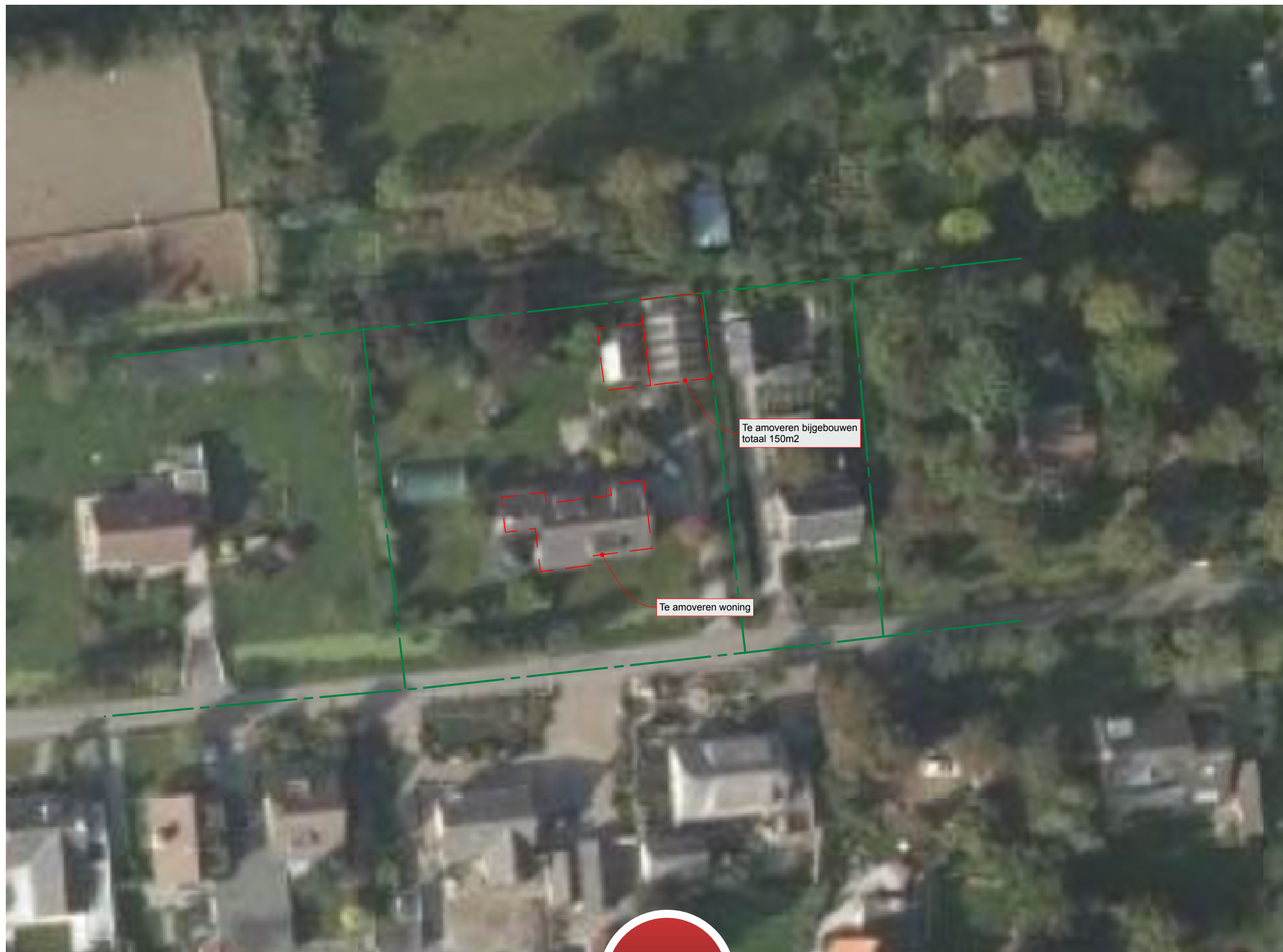
Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Toepasselijkheid

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Broekselaantje 2 Bergambacht'.



BOUWKUNDIGEN

SITUATIE BROEKSELAANTJE 2



BOUWKUNDIGEN

SITUATIE BENEDENBERG 86



Luchtfoto
Situatie Bovenberg 66

LEGENDA

Plangebied

 Broekselaantje 2

Enkelbestemmingen

 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen

 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Bouwaanduidingen

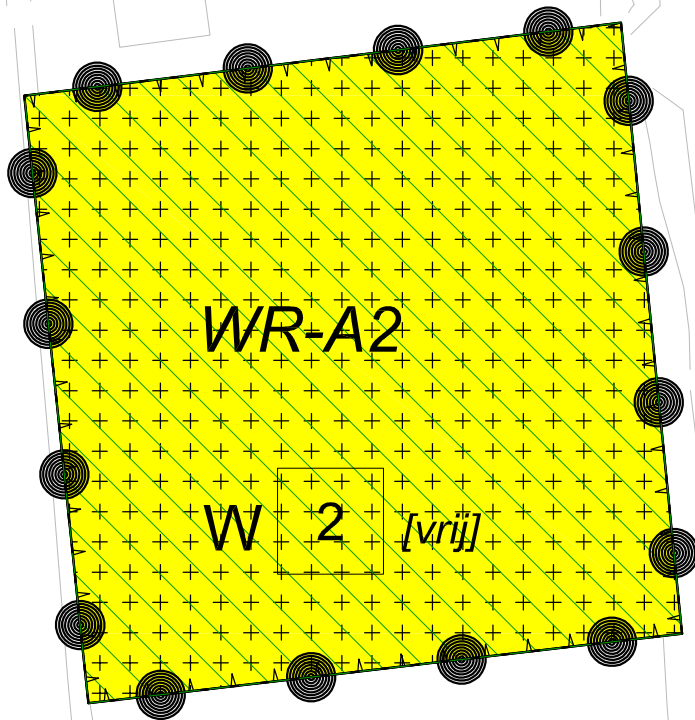
 vrijstaand

Maatvoeringen

 maximum aantal wooneenheden

Ondergrond

 GBKN



Plan:
**Bestemmingsplan
'Broekselaantje 2 Bergambacht'**

Gemeente:
Krimpenewaard

IMRO code:
NL.IMRO.1931.BP1501BG001-VG01

PLANSTATUS:
Vastgesteld

Schaal:
1:500

Datum:
23-11-2015

Formaat:
A4

Versie:
2.1



ADROMI GROEP