

Toelichting Bestemmingsplan

Tentweg Stolwijk (gemeente Krimpenerwaard)



Gemeente Krimpenerwaard
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

IDN: **NL.IMRO.1931.BP1710DK13-VG01**

Status: Vastgesteld

Datum: 24-04-2018

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Het vigerende bestemmingsplan	3
1.3 Randvoorwaarden	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Bestaande en beoogde situatie	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Huidige situatie	6
2.3 Nieuwe situatie	7
3. Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	12
3.4 Regionaal beleid	19
3.5 Gemeentelijk beleid	20
4. Kwaliteit van de leefomgeving	22
4.1 Bodem	22
4.2 Geluid	22
4.3 Luchtkwaliteit	23
4.4 Bedrijven en milieuzonering en geur	24
4.5 Externe veiligheid	26
4.6 Waterhuishouding	27
4.7 Flora en fauna	29
4.8 Verkeer	32
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.10 Kabels en leidingen	35
4.11 Milieueffectrapportage	35
5. Juridische plantoelichting	37
6. Economische uitvoerbaarheid	38
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening.	39

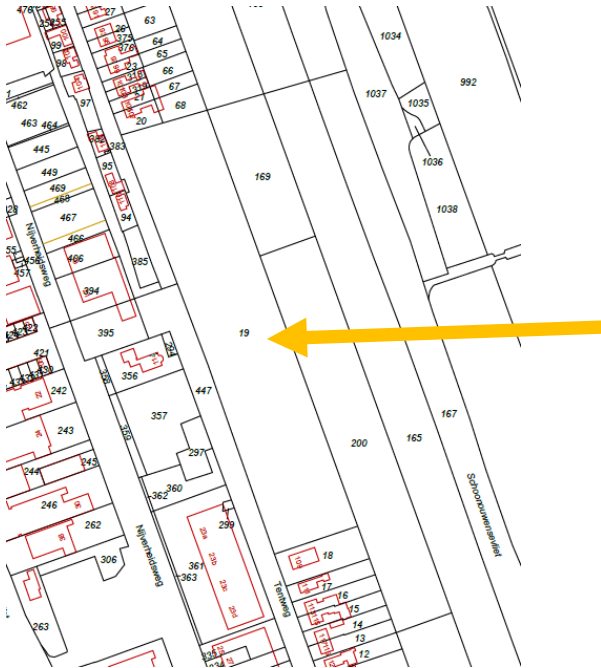
Bijlagen:

1. Bodemonderzoek; Arnicon d.d. 29-9-2016, rapport C-16-197-0;
2. Akoestisch onderzoek bedrijfslawaai; Kuiper compagnons d.d. 28-08-2017;
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai; Kuiper Compagnons d.d. 27-10-2017, nr. 617.171.40;
4. Quick scan Flora & Fauna; Van der Goes en Groot, 12-12-2017, adviesnr. QS2017-131.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In het lint van Tentweg te Stolwijk is een onbebouwd perceel grond aanwezig waarop initiatiefnemer, Stevast Baas & Groen b.v., 22 woningen wil realiseren. Het programma bestaat uit 22 woningen waarvan minimaal 4 starters- (tot € 211.000,-), 4 midden (tot € 300.000,-) en 4 dure woningen (> € 300.000,-). Het plangebied is kadastraal bekend Vlist, sectie E, nr.19 en heeft een oppervlakte van 1 ha 35 a 80 ca





Figuur 2: verbeelding bestemmingsplan Dorpskernen 2014 met pijl aanduiding plangebied.

1.3 Randvoorwaarden.

Bij brief d.d. 18 december 2014 aan de heer P. Boer heeft de toenmalige gemeente Vlist ingestemd met het principeverzoek om in afwijking van de wijzigingsbevoegdheid niet 16 woningen maar 23 woningen ter plaatse toe te staan. Op basis hiervan is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Bij brief van de gemeente Krimpenerwaard d.d. 26 november 2015 zijn aan Stevast Baas & Groen de eerder aan de heer Boer gedane toezeggingen bevestigd. De gemeente heeft zich bereid verklaard medewerking te verlenen aan het bouwplan van Stevast Baas & Groen.

Daarna is nader overleg gevoerd met de gemeente Krimpenerwaard, onder andere over het woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige planopzet. In de met de gemeente gesloten anterieure overeenkomst is het programma bepaald op maximaal 23 woningen, waarvan minimaal 4 starters- (tot € 211.000,-), 4 midden (tot € 300.000,-) en 4 dure woningen (> € 300.000,-).

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat:

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Omschrijving hoofdlijnen plangebied en plan

Hoofdstuk 3: Ruimtelijk beleidsuitgangspunten plangebied

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 5: Juridische plantoelichting

Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid

2. Bestaande en beoogde situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Huidige situatie

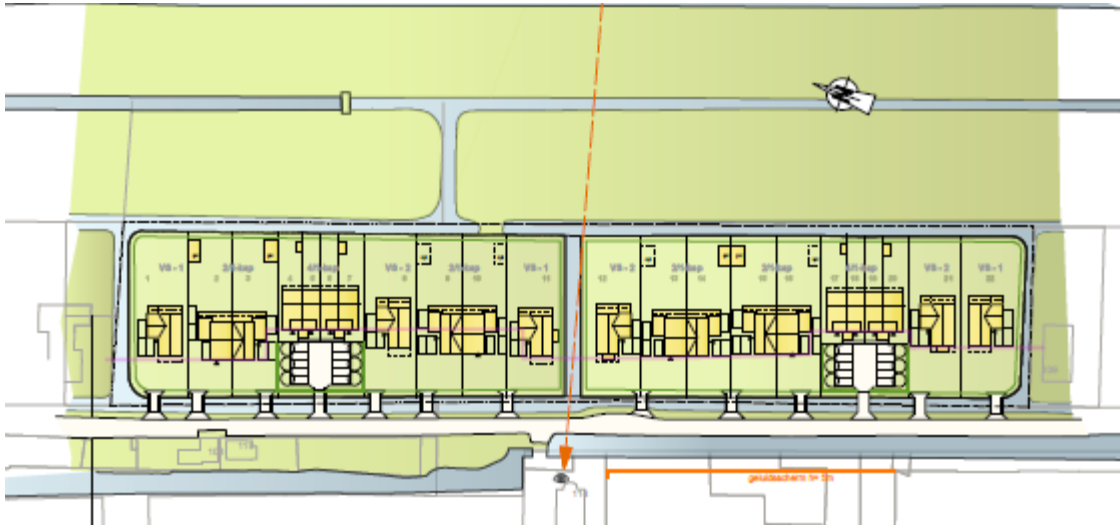
In de huidige situatie is het gebied in gebruik als agrarisch gebied. Zoals uit de verbeelding van het bestemmingsplan Dorpsgebied 2014 blijkt ligt het gebied tussen gebieden met de bestemming wonen, zodat dit bestemmingsplan voorziet in een mooie afronding van de bestaande lintbebouwing.



figuur 3: Gebiedsoverzicht met pijl als aanduiding van het te bebouwen gebied.

2.3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zullen er op het openliggende terrein maximaal 22 woningen worden gerealiseerd. Een en ander is weergegeven in onderstaande schets. De bouwhoogte zal niet meer dan 11 meter bedragen en de goothoogte niet meer dan 6 meter. Daarnaast worden de woningen gebouwd op en achter de bestaande rooilijn van de reeds bestaande woningen op de Tentweg. De positionering van de woningen is onder andere ingegeven door de wens om voldoende parkeerplaatsen, ook voor de woningen, te realiseren.



Figuur 4. Stedenbouwkundige schets inpassing woningen ter plaatse.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten.

Het plan voor de realisering van onderhavige ontwikkeling is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR. In het SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd (ook wel aangeduid als ‘SER-ladder’. Hierna wordt op deze SER-ladder ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Uit het Besluit ruimtelijke ordening en de door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu uitgegeven ‘Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking’ blijkt dat het hierbij om het volgende gaat.

Stedelijke ontwikkeling.

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Nu er in onderhavig plan 22 woningen worden toegevoegd wordt deze ontwikkeling gezien als stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling:

De raad van Krimpenerwaard heeft op 9 mei 2017 de Woonvisie Krimpenerwaard 'kerngericht' vastgesteld. Daarin is een bouwprogramma opgenomen van 3.000 woningen voor de periode 2015-2030. Dit programma is gebaseerd op de bij woonvisie behorende opgavennotitie Krimpenerwaard.

De kwalitatieve en kwantitatieve vraag

Ten aanzien van de het aantal aanwezige woningen in Stolwijk en omgeving in de gemeente Krimpenerwaard is hierna een overzicht opgenomen.

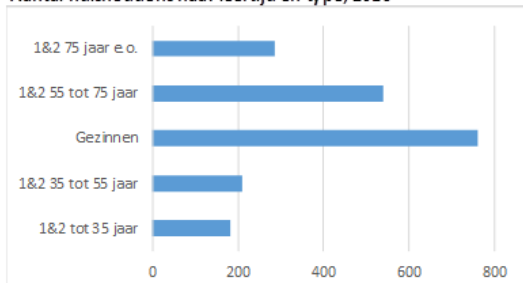
 otrivé.	Vrijstaande woning	2*1 kap woning	Rij- en hoekwoning	Appartement	overig	Totaal	Vrijstaande woning	2*1 kap woning	Rij- en hoekwoning	Appartement	overig	Totaal
Bergambacht + Ammerstol + Berkenwoude	1.009	437	1.869	729	61	4.050	25%	11%	46%	18%	2%	100%
Schoonhoven	358	491	3.369	971	101	5.242	7%	9%	64%	19%	2%	100%
Ouderkerk aan den IJssel	644	192	1.155	212	16	2.200	29%	9%	53%	10%	1%	100%
Krimpen aan de Lek	259	543	1.387	755	6	3.020	9%	18%	46%	25%	0%	100%
Lekkerkerk	653	226	1.542	858	40	3.334	20%	7%	46%	26%	1%	100%
Haastrecht	275	178	896	301	9	1.674	16%	11%	54%	18%	1%	100%
Stolwijk + Vliet + Gouderak	781	497	1.485	422	0	3.210	24%	15%	46%	13%	0%	100%
Totaal	3.980	2.564	11.704	4.248	233	22.729	18%	11%	51%	19%	1%	100%

Hierna is een overzicht opgenomen van het bestaand aantal huishoudens in Stolwijk en de plancapaciteit voor deze kern tot 2024. De bouw van 22 woningen aan de Tentweg past binnen deze plancapaciteit.

Stolwijk

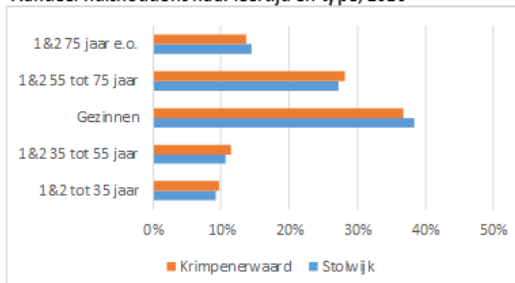
Aantal huishoudens 2015	1982
Plan capaciteit 2015-2024 (harde plannen RWP 2015)	126
Plan capaciteit als percentage referentieprognose	274%
Plan capaciteit als percentage mig=0-prognose	138%

Aantal huishoudens naar leeftijd en type, 2015



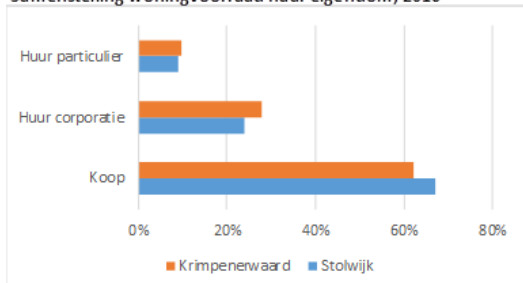
Bron: Primos2015

Aandeel huishoudens naar leeftijd en type, 2015



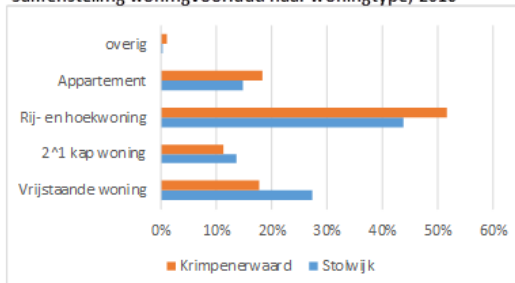
Bron: Primos2015

Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2016



Bron: WOZ-bestand

Samenstelling woningvoorraad naar woningtype, 2016



Bron: WOZ-bestand

Uit deze overzichten blijkt dat de realisering van rij- en hoekwoningen wenselijk is in Stolwijk. Daarnaast is met de gemeente afgestemd, dat het goed is voor een plan om meerdere soorten woningen aan te bieden (in prijs en omvang).

Het project van 22 woningen aan de Tentweg is eveneens opgenomen in de regionale projectenlijst Woningbouw (RWP) 2015, waarmee de provincie heeft ingestemd.

Het woningbouwplan aan de Tentweg past binnen het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Krimpenerwaard.

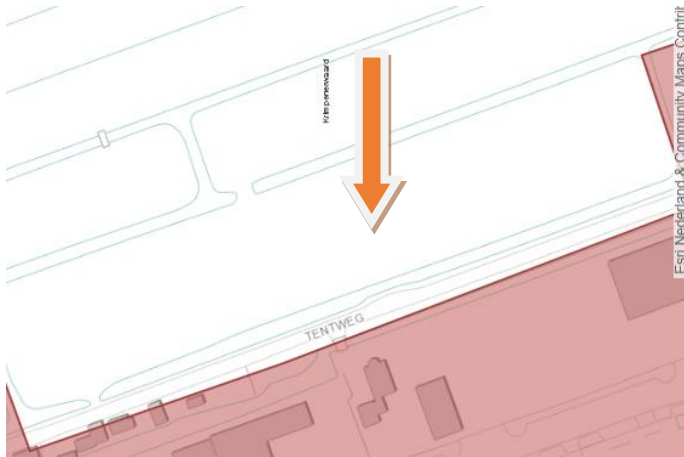
Stedelijk gebied

Het plan betreft een uitbreidingslocatie aan in het bebouwde lint van Stolwijk. Het is van groot belang dat op de eigen locatie in het parkeren wordt voorzien. Daarnaast is een ruime opzet voor een prettige woon en leefomgeving gewenst.

De onderhavige locatie is reeds als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestaand bestemmingsplan Dorpskernen 2014.

Op onderstaand kaartfragment is de BSD opgenomen met een pijl naar het plangebied. Het is duidelijk dat er een gat in de (BSD) bebouwing is, waarbij het logisch is dat dit wordt opgevuld.

Daarnaast is dit grondgebied op de kaart (beschermingscategorieën) (zie Figuur 6) van de visie ruimte en mobiliteit en in de gebiedsvisie reeds opgenomen als bebouwde ruimte.



Figuur 5: deel kaart met bestaand Stads- en Dorpsgebied provincie Zuid-Holland

De gehele ontwikkeling sluit aan op de Tentweg en zal hierop ook ontsloten worden. Woningzoekenden die kiezen voor een dorps- of landelijk woonmilieu maken een bewuste keuze voor andere kwaliteiten dan die van stedelijk gebied waarin vaak een zeer goede bereikbaarheid met openbaar vervoer aanwezig is. Daarom wordt er wel voor gekozen om in het parkeren op eigen terrein te voorzien.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen.

Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Ook is via een aanvulling van het Barro een extra motiveringsplicht aan het Bro toegevoegd voor bestemmingsplannen met stedelijke ontwikkelingen in verband met het onderwerp duurzame verstedelijking (de zogenoemde SER-ladder). Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Zoals hiervoor al is aangegeven is er behoefte aan de ontwikkeling en is het plan tevens niet in strijd met de inhoud van het Barro.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een van deze gebieden. Het plan is niet in strijd met het Barro.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit, Gebiedsprofiel en Verordening Ruimte 2014.

Visie Ruimte en Mobiliteit/Verordening Ruimte 2014

Op 9 juli 2014 zijn de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in drie categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

De planlocatie ligt niet in een ruimte met een beschermingsstatus. Wel staat de locatie hier aangeduid als bebouwde ruimte.



Figuur 6 Fragment beschermingscategorieën visie ruimte en mobiliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen:

Inpassing.

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing.

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

Transformatie.

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat.

Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit of een specifieke waarde is transformatie in principe uitgesloten.

Het hier voorliggende bouwplan is aan te merken als een aanpassingsplan. Het betreft hier namelijk een invulling van een gebied wat gelegen is tussen bebouwd gebied waarop een gering aantal woningen wordt gerealiseerd. Daarnaast ligt het in een gebied zonder beschermingsniveau.

Gebiedsprofiel

Als uitwerking van de kwaliteitskaart die onderdeel vormt van de ‘Visie op Zuid-Holland’ is voor een “gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit” opgesteld.

Dit gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Een gebiedsprofiel is een compacte kwaliteitsgids met een beschrijving van ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. De kwaliteitskaart is het kader voor dit gebiedsprofiel. De gebiedsprofielen geven vooral richting aan middelgrote ruimtelijke ingrepen en aanpassingen. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk of ontwikkelingsplan. Er wordt niet bepaald waar welke functie mag komen; er staan dus geen contouren, bestemmingen of functies in. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Uit het gebiedsprofiel voor de Krimpenerwaard blijkt voor de planlocatie het volgende:

Herkenbaar waterrijk veen(weide)

Karakteristiek

Het veenweidegebied is een uniek en karakteristiek onderdeel van het Hollandsche landschap. De structuur ervan wordt bepaald door de rivieren en de parallel aan de rivieren aangelegde tiendwegen, kades en weteringen van waaruit het gebied vanaf de middeleeuwen ontgonnen is. Hierdoor is een landschap ontstaan met lange rechte lijnen en lange smalle kavels. Het waterpeil is hoog en het grondgebruik is overwegend grasland. De veenweide loopt tot aan de rivierdijk, alleen in de ondergrond is de voormalige rivierinvloed afleesbaar.

De leegte, rust en openheid in het veenweidegebied zo dicht onder de rook van de stad, zijn een bijzondere kwaliteit van de Krimpenerwaard.

Ontwikkelingen

In 2005 sloten verschillende overheden en maatschappelijke organisaties het Veenweidepact.

Opgave is het realiseren van nieuwe natuur, aanpakken van de bodemdalingsproblematiek en voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Bij de ontwikkelingen worden ook kansen voor agrarische bedrijven, de waterbergingsopgave en recreatie meegenomen.

In het overblijvende landbouwgebied zal waarschijnlijk schaalvergroting en intensivering van agrarische bedrijven plaatsvinden; mogelijk zal er grondruil nodig zijn en eventueel is er behoefte aan enkele boerderijverplaatsingen. Vanaf januari 2015 gelden de nieuwe regels van het Gemeenschappelijk landbouwbeleid van de Europese Unie (GLB). In het nieuwe GLB ligt de nadruk op het stimuleren van duurzame landbouw en nieuwe landbouwtechnieken.

Relevantie voor plangebied

De stedenbouwkundige opzet van het plan houdt rekening met de natuurlijke ligging van de locatie. De bestaande sloten blijven in tact.

Weg door stad en land

Karakteristiek

In het gebied komen alleen N-wegen voor, geen snelwegen. Twee N-wegen doorsnijden de Krimpenerwaard in noord-zuid en oost-west richting. De wegen op dijken zijn overwegend voor lokaal verkeer bestemd, maar vormen naast de N-wegen de hoofdontsluiting van het gebied. Binnen de waard zijn de meeste lokale wegen oost-west georiënteerd, haaks op de hoofdverkevelingsrichting van het landschap en begeleidt door lintbebouwing. Slechts op een aantal plekken liggen korte noord-zuid verbindingswegen door het open landschap. Voor recreatieve routes en het landbouwverkeer, maar vooral ook voor het landschapsbeeld, zijn de, voor de Krimpenerwaard karakteristieke, tiendwegen van belang.

Ontwikkelingen

Verbeteren van de bereikbaarheid van de Krimpenerwaard door verbetering van de doorstroming van de Algerabrug/-corridor. Door ontwikkelingen in de landbouw (meer loonwerkersbedrijven) zal het zware landbouwverkeer op de smalle wegen en linten verder toenemen. Gestreefd wordt naar een verbeterde 'routing' van dit landbouwverkeer.

Relevantie voor plangebied

De Tentweg wordt gezien als een 'weg door stad en land'. Behalve dat er wat uitwegen naar en van de woningen worden toegevoegd blijft deze weg in tact.

Water als structuurdrager

Karakteristiek

De Krimpenerwaard wordt begrensd door de Lek in het zuiden en de Hollandsche IJssel in het noorden. Het veenriviervtje Vlist vormt de grens met de Lopikerwaard. Het andere veenstroompje, De Loet, stroomt oost-west parallel aan de Lek en vormt meer een onderdeel van de waard.

Kenmerkend zijn de vaarten en vlieten, brede watergangen die nauwelijks oversteekbaar zijn enerzijds, en de weteringen met een groot aantal bruggetjes en duikers anderzijds. De vlieten haaks op de IJssel vormden vroeger de hoofdontwateringsgangen. Thans wordt het gebied door drie (in toekomst vier) gemalen ontwaterd.

Ontwikkelingen

Maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water in het nieuwe natuurgebied.

Aanleg van nieuwe gemalen: een nieuw hoofdgemaal aan de Hollandsche IJssel is bijna gereed. Daarnaast komen nog twee kleinere tussengemalen; één bij Achterbroek en één aan de westkant van de Vlist bij de Visserskade.

Relevantie voor plangebied

Ook binnen het plangebied ligt water. Door de stedenbouwkundige opzet van het plan blijft dit in tact.

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied

Karakteristiek

De relatieve leegte van de Krimpenerwaard staat in sterk contrast met de aangrenzende agglomeratie van Rotterdam. Steden en dorpen zijn compact en liggen voornamelijk langs de rivier of, zoals Bergambacht, op een donk vlakbij de rivier. Schoonhoven als vestingstad aan de rivier heeft daarin een bijzondere rol. In het middengebied liggen twee dorpen als ‘verdikkingen’ aan de linten en weteringen, waarvan Stolwijk dankzij de verkeersgunstige ligging het grootste is.

Ontwikkelingen

Afstemming over de behoefte aan woningbouw vindt plaats in het kader van de regionale woonvisie.

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied betreft een invulling van een gebied wat reeds een wijzigingsgebied voor woningbouw was.

Kwaliteit van de stads- en dorpsrand

Karakteristiek

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. De kwaliteit van de rand kan op verschillende manieren tot uitdrukking komen. Waar landschap en bebouwing als het ware ‘met het gezicht naar elkaar’ zijn gekeerd met een heldere en vaststaande landschappelijke grens is het de kwaliteit van het front (contrast). Randen waar bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende landschappelijke structuren worden gekenmerkt door de kwaliteit van verweving (contactkwaliteit).

Randen waar de grens tussen bebouwing en landschap diffuus is bezitten de kwaliteit van de overlap tussen stad en landschap (contract). In de Krimpenerwaard worden de volgende stads- en dorpsranden onderscheiden:

- het rivierfront is een duidelijke front-kwaliteit, dorp of stad zijn met het gezicht naar de rivier gericht;
- de rand aan de rivier is een heldere landschappelijke grens met de kwaliteit van een front maar de bebouwing staat niet met het gezicht naar de rivier;
- bij rand aan een blokboezem wordt de heldere landschappelijke grens gevormd door een (meestal beboste) blokboezem;
- de rand aan een hoofdweg is een bijzondere vorm van een rand met de kwaliteit van het front, waar een weg tussen de bebouwing en landschap ligt;

- de rand verweven met het landschap kan een woon- of werkgebied zijn dat grenst aan de veenweide;
- de rand aan stedelijk groen/recreatiegebied is een rand die geleidelijk overgaat in een recreatie- of stedelijk groengebied. De kwaliteit van de groene rand zit in de overlap.

Relevantie voor plangebied

De achterzijde van de woningen is de grens tussen stads en dorpsgebied. Het betreft hier een rand dat grenst aan veenweide.

Linten blijven linten

Karakteristiek

De bebouwing van het landelijke gebied is geconcentreerd in de linten. Door de ontginning vanuit de rivieren hebben de linten een oost-west oriëntatie. De linten zorgen voor een geleding van het landschap in noord-zuid richting en lange open ruimtes in oost-west richting. De linten in het gebied zijn in twee categorieën te onderscheiden: dijklinten en veenlinten. Binnen deze twee categorieën wordt verder gedifferentieerd.

Ontwikkelingen

Intensivering en schaalvergroting van de agrarische bedrijven buiten het natuurgebied inclusief eventueel enkele boerderijverplaatsingen. Daaraan gekoppeld is een toename van het landbouwverkeer over de smalle wegen.

In het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling zal in de linten nieuwbouw van burgerwoningen plaatsvinden.

Relevantie voor plangebied

Het lint betreft een kerklint. Door de bebouwing in het lint te plaatsen en geen grote blokken woningen te bouwen blijft zowel het lint als het doorzicht in tact.

Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap

Karakteristiek

De Krimpenerwaard is een aantrekkelijk gebied voor extensieve, landelijke vormen van recreatie dicht bij de stad. Tiendwegen en kades vormen een ideale basis voor het aanwezige routenetwerk. Vaarroutes over de Lek en IJssel verbinden de Krimpenerwaard met alle grote wateren en in de polder zijn mogelijkheden voor kanoroutes of schaatsen en de winter. De ponten zijn attractieve toeristische entrees naar de Krimpenerwaard en recreatieve knooppunt liggen vaak daaraan gekoppeld.

Het recreatiegebied Krimpenerhout met surfplas, golfbaan en horeca ligt als een buffer tussen de stedelijke uitbreiding en de rest van de Krimpenerwaard. In de randen van dorpen en steden liggen kleinere groengebieden voor lokaal gebruik. Aan de rand van Haastrecht ligt het landgoed Bisdom van Vliet. De bestaande natuurgebieden liggen met name in het buitendijks gebied, door de inrichting van het nieuwe natuurgebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur wordt het areaal binnendijks flink uitgebreid en krijgen grote delen van de Krimpenerwaard een nieuwe bestemming.

Ontwikkelingen

- Inrichting van het nieuwe natuurgebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. De natuurtypen en hun oppervlaktes zijn:
 - 1/2 weidevogelgrasland (open extensief grasland);
 - 1/3 botanisch grasland (verschillende vormen bloemrijk en natte graslanden; het beeld is gevarieerder en iets ruiger dan bij het weidevogelgrasland;
 - 1/6 landschapselementen (grotendeels bestaande elementen zoals eendenkooien, pestbosjes, blokboezems en moerassen).
- Kwaliteitsimpuls voor recreatiegebied Krimpenerhout inclusief upgrading surf-/zwemplas en voor speelpolder Ouderkerk;
- Realisatie wandelknooppuntensysteem;
- Realisatie kanoroutenetwerk (aanleg startplekken, overdraagplaatsen en rustplekken), uitbreiding van een aantal kanoroutes naar de Lek;
- Verkenning naar mogelijkheden voor ruiterroutes en routes voor fluisterboten.

Relevantie voor plangebied

De Tentweg is een onderdeel van het fiets- en wandelnetwerk. Het plan tast deze netwerken niet aan.

Provinciale ladder

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. De provinciale ladder geeft hier richting aan en luidt als volgt:

Trede 1 aantonen welke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte er is op regionaal niveau;

Trede 2 overeenstemming over hoe we het bestaande beter kunnen benutten;

Trede 3 inzicht in mogelijkheden voor bouwen buiten bestaand stedelijk gebied en bereikbaarheid.

Zoals hierboven onder 3.2 al is beschreven is er aantoonbare behoefte aan de onderhavig plan. Aldaar is ook aangegeven dat er een gat is in het bestaande stads en dorpsgebied, en dat het een logische keuze is om deze op te vullen. Op de kaart beschermingscategorieën van de visie ruimte en mobiliteit en in de gebiedsvisie is deze ruimte reeds opgenomen als bebouwde ruimte.

De gehele ontwikkeling sluit aan op de Tentweg en zal hierop ook ontsloten worden. Woningzoekenden die kiezen voor een dorps- of landelijk woonmilieu maken een bewuste keuze voor andere kwaliteiten dan die van stedelijk gebied waarin vaak een zeer goede bereikbaarheid met openbaar vervoer aanwezig is. Daarom wordt er wel voor gekozen om in het parkeren op eigen terrein te voorzien.

Beeldkwaliteitsplan

Er is voor onderhavig bestemmingsplan geen beeldkwaliteitsplan noodzakelijk. Het plan kan worden getoetst aan de Nota ruimtelijke kwaliteit 2017.

Deze nota betreft de harmonisering en deregulering van het welstandsbeleid met behoud van ruimtelijke kwaliteit van de voormalige gemeenten en is van toepassing op het hele grondgebied.

Provinciaal milieubelang

Provincie Zuid-Holland heeft in de *Visie Ruimte en Mobiliteit, de Provinciale Verordening Ruimte* en in de *Provinciale Milieuverordening* vier provinciale milieubelangen benoemd. Onderstaand wordt de relevantie per provinciaal milieubelang beschreven:

- ♦ *Bescherming van stiltegebieden*

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.

- ♦ *Windenergie stimuleren*

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens conform de *Provinciale Verordening Ruimte*.

- ♦ *Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven*

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.

- ♦ *Beschermen van grote groepen mensen*

De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.

De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de provinciale milieubelangen.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat het beoogde plan past binnen het bestaande gebied en dat er ook geen bijzonder bescherming voor het onderhavige gebied geldt.

3.4 Regionaal beleid

Regionale Agenda Wonen

Het regionale kader voor het woonbeleid is verwoord in de “Regionale Agenda Wonen Midden-Holland” (2013). De navolgende afspraken zijn richtinggevend voor hoe de gemeente omgaat met haar lokale woningbouwprogramma tot 2020.

1. Gemeenten zetten in op een regionale woningproductie die past bij de behoefte conform de provinciale WBR 2010 (migratiesaldo nul) en de bovenregionale opvangtaak voor de Zuidvleugel.
2. Elke gemeente voert daarvoor de als maatschappelijk en/of financieel urgent aangemerkte projecten uit haar woningbouwprogramma 2012-2019 uit.
3. Gemeenten kunnen projecten uitwisselen, mits dit past binnen de opgegeven capaciteit van urgente woningproductie 2012-2019 en de projecten een redelijk maatschappelijk belang hebben, zich niet in buitengebied bevinden en geen binnenstedelijk groen doen opheffen.
4. Gemeenten bevorderen lokaal een kansrijke, kwalitatief diverse woningproductie die past bij de vraag in de markt. Zij baseren zich daarvoor op lokale en/of

- (sub)regionale woonvisies en analyses van de woningmarkt, zoals woningbehoefteonderzoeken.
5. Gemeenten gaan daarbij uit van een gemeenschappelijke regionale indeling in prijsklassen. Daarnaast hanteren gemeenten een verdeling in eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen (gestapeld).
 6. Gemeenten hanteren daarvoor ook een gemeenschappelijke regionale indeling in woonmilieus, te weten een hoofdingeling in stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus.
 7. Gemeenten monitoren met elkaar eenmaal per jaar de voortgang en inhoud van de woningproductie en het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is een flexibel instrument dat bij gewijzigde marktomstandigheden bijgesteld kan worden.

Consequentie plangebied

Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de bouw van 22 woningen in verschillende woningtypen mogelijk gemaakt. Met de diversiteit aan de woningen wordt aangesloten bij de afspraken die gemaakt zijn in het kader van de RAW waarbij ingezet wordt op kwalitatief diverse woningproductie die past bij de vraag van de markt.

De woningaantallen die mogelijk gemaakt worden met dit bestemmingsplan zijn opgenomen in de Regionale Lijst Woningbouwplannen behorend bij de uitwerking van de RAW in de eerste categorie van planologisch ‘harde’ en planologisch ‘zachte’ plannen waarbij geen regionale afstemming meer nodig is. Overigens was het project Tentweg al in het woningbouwprogramma 2013-2020 van de voormalige gemeente Vlist opgenomen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Vlist, vastgesteld juli 2012

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 de toenmalige gemeente 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 aanwezig water, zijn de bebouwingslinten, de Hollandse IJssel en de Vlist structuurbepalende elementen.

Voor Stolwijk geldt dat zij een verzorgingskern is, waar wonen, werken en voorzieningen in balans moeten blijven. Er is behoefte aan nieuwe locaties voor wonen, intensivering en uitbreiding van de werkfunctie, versterking van een aantrekkelijk dorpscentrum, (commerciële) voorzieningen en een locatie voor een brede school. Hiermee moet Stolwijk als compleet en aantrekkelijk dorp versterkt worden.

Het onderhavige plan past dan ook in deze structuurvisie.

3.5.2 Archeologienota Krimpenerwaard

In 2016 is de archeologienota Krimpenerwaard opgesteld. Hierin is voor de vijf dorpskernen het archeologiebeleid geharmoniseerd. In het bestemmingsplan Dorpskernen 2014 is reeds een archeologiebepaling opgenomen. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de archeologische waardenkaart en de verankering van het archeologiebeleid in dit bestemmingsplan.

3.5.3. Erfgoednota 2017-2022

De gemeente Krimpenerwaard ligt in een voor Nederland uniek gebied. Nergens anders in Nederland is de weidsheid van het Hollandse landschap zo voelbaar en nergens in Nederland is het zo ongerept als in de Krimpenerwaard. Ondanks dat de grote steden om de hoek liggen, lijkt de Randstad ver weg. Het gebied is een groene oase met een grote rijkdom aan cultuurhistorisch erfgoed.

Grofweg ligt de gemeente Krimpenerwaard tussen de Lek, de Hollandse IJssel en de Vlist. De verschillende kernen van de gemeente hebben allen hun eigen ontwikkelingsgeschiedenis, wat leidt tot een eigen uitstraling en kwaliteit. Maar de gezamenlijke geschiedenis heeft ook zijn sporen nagelaten in het karakter van het gebied. Hierdoor is een grote diversiteit aan cultureel erfgoed ontstaan. De gemeente is alleen al 346 beschermde rijksmonumenten rijk. Daarbij komen nog eens vier rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten, een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht en 146 beschermde gemeentelijke monumenten. Echter door alleen het gebouwde deel van het erfgoed te benoemen, doet men de rijke cultuurhistorie te kort. De cultuurhistorische waarde van de gemeente Krimpenerwaard bevindt zich voor een groot deel in het unieke, niet door ruilverkaveling aangetaste cultuurlandschap, de (infra)structuren, het historisch groen langs de ontginningsassen, de parken, tuinen en begraafplaatsen. De cultuurhistorische soortenrijkdom heeft ook een ondergrondse component in de vorm van archeologische restanten van verloren gegane samenlevingen, structuren en gebouwen. Een laatste speler in het veld van het erfgoed is het alles verbindende immaterieel erfgoed, in de vorm van oude ambachten, gebruiken en verhalen van de bewoners van de 'waard'. Alles bij elkaar een rijkdom die het verdient om gekoesterd en beleefd te worden door inwoners en bezoekers.

4. Kwaliteit van de leefomgeving

4.1. Bodemonderzoek

De Woningwet bepaalt in artikel 8 dat de bouwverordening voorschriften bevat omtrent het tegen gaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. Om deze reden is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Arnicon, 29 september 2016, rapport C16-197-O). In het rapport wordt geconcludeerd, dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit op de onderhavige locatie geen belemmering vormt voor een bestemmingsplanwijziging en/of afgifte voor een omgevingsvergunning (bouwen). De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming ('wonen'). Het rapport is als bijlage 1 bijgevoegd.

4.2 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrielawaai/spoorweglawaai

Het perceel ligt niet binnen een geluidscontour van een gezoneerd bedrijfsterrein dan wel een spoorweg. Voor de akoestische aspecten die verband houden met het transportbedrijf dat aanwezig is aan de Nijverheidsweg 23 te Stolwijk wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van deze toelichting.

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader:

Voor gevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder:

Artikel 74

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde Lden van 48 dB. De N 228/N207 is een buitenstedelijke weg met twee rijstroken. Dit betekent dat de zonering van deze weg 250 meter is. De Tentweg zelf is een 30 kilometer weg.

Er is akoestisch onderzoek ingesteld naar wegverkeerslawaaï (bijlage 3: Kuiper Compagnons, 27-10-2017, nr. 617.171.40). Uit dat onderzoek, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, blijkt dat het verkeer op de beide wegen niet leidt tot een geluidsbelasting die hoger is dan voorkeursgrenswaarde. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 44 dB. Dit betekent dat het aspect geluid niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkeling in dit plan.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (hierna Wm) is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De Wm bevat namelijk grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

In artikel 5.16 Wm is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisering van in totaal 22 woningen. De uitkomst van de hierna opgenomen berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen, wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		138
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,18
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 7: Nibm tool.

De gebruikte cijfers komen uit de CROW publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden'

4.4 Bedrijven, milieuzonering en geur

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

De beoogde woningen hebben volgens van de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ geen milieuzonering.

In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen “rustige woonwijk / rustig buitengebied” en “gemengd gebied”. Gezien de aanwezige functiemening (bedrijven, agrarische activiteiten en wonen) is sprake van “gemengd gebied”.

De firma Verwaal Transport is gevestigd aan de Nijverheidsweg 23 te Stolwijk. Dit bedrijf is het dichtst gelegen bij de ontwikkeling en heeft een categorie 3.2. De zonering bedraagt 50 meter in gemengd gebied. De nieuw te bouwen woningen bevinden zich op 22 meter afstand. Kuiper compagnons heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportage d.d. 28 augustus 2017, werknr. 617.124.40). Deze rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Uit dat onderzoek blijkt dat de bedrijfsvoering van Verwaal een hogere geluidbelasting geeft op de gevels van de nieuw te bouwen woningen, dan toegestaan op grond van het Activiteitenbesluit.

De geconstateerde overschrijding ter plaatse van de beoogde nieuwbouw kan teniet worden gedaan, zonder het beperken van de bedrijfsvoering van Verwaal, door het plaatsen van een geluidsscherm van 5 meter hoog evenwijdig aan de Tentweg en aansluitend op het bestaande bedrijfsgebouw van Verwaal. Als dit wordt gedaan, dan kan ter plaatse van de beoogde nieuwbouw een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen 2014 staat toe dat op gronden met de bestemming ‘bedrijventerrein’ een bedrijfsbestemming ‘overige andere bouwwerken’ worden opgericht met een hoogte van niet meer dan 12 meter. Het scherm kan om die reden ter plaatse worden gerealiseerd.

De initiatiefnemer van het plan heeft onder andere op financieel gebied overeenstemming bereikt met Verwaal over het plaatsen van dat geluidsscherm. Hiermee is geborgd dat Verwaal geen nadeel ondervindt van de woningbouwontwikkeling.

Uit het onderzoek dd. 28 augustus 2017 blijkt het volgende;

- Met de gewijzigde uitgangspunten voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de beoogde nieuwbouw voldaan kan worden aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.
- Met de gewijzigde uitgangspunten voor wat betreft het maximale geluidniveau in de nachtperiode ter plaatse van bouwvlak 3 niet voldaan kan worden aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Omdat het treffen van aanvullende maatregelen redelijkerwijs niet mogelijk is, kan door middel van een maatwerkvoorschrift hogere maximale geluidniveaus toe worden gestaan. De gemeente heeft hiertoe een maatwerkbesluit genomen.

In de regels van het bestemmingsplan is de realisering van het geluidsscherm als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Voor de percelen tussen Nijverheidsweg 5 en 23 geldt de vigerende bestemming ‘Bedrijven tot en met categorie 3.1’. Voor een gemengd gebied is in dit geval de richtafstand 30 meter. Deze richtafstand reikt niet tot over het plangebied. Nader onderzoek voor de bedrijfsperven is niet nodig.

Uit het oogpunt van milieuzonering worden derhalve geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.

De risicocontouren voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) dienen in dat geval berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire “Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen” (RNVGS).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute.

Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het daarom van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van het plangebied relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is.

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt thans plaats over de N228/N207. Deze weg ligt op circa 200 meter afstand van de beoogde woningen. Derhalve is geen nadere onderbouwing noodzakelijk op dit punt. In de directe omgeving zijn geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn. De herinrichting van deze locatie heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.



Figuur 8: Risicokaart Provincie Zuid Holland.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerplan 2016-2021 van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) richt zich op een betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak boven de 500m², dan moet deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt volgens NBW systematiek.

Waterneutraal inrichten

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Hierover is op 2 september 2016 overleg gevoerd met HHSK, er zal door HHSK een percentage worden bepaald voor de watercompensatie voor het plangebied aan de Tentweg in Stolwijk.

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Schoon inrichten

In het plan is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. De woning wordt voorzien van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen wordt afgevoerd via de aangelegen watergang.

Er zijn geen overstorten uit het gemengde rioolstelsel in of nabij het plangebied die een risico kunnen opleveren voor het plangebied. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt niet in de primaire waterkering danwel op waterstaatsdoeleinden.

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Het plan heeft geen nadelige invloed op het watersysteem. Het Hoogheemraadschap heeft dan ook geen bezwaar tegen het plan. Wel geeft zij de volgende aandachtspunten mee:

Algemene aandachtspunten:

- Er geldt een vergunningplicht voor het dempen van watergangen, het aanleggen van een brug en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Waterkwantiteit:

- Het plan staat ontwikkelingen toe waarbij een toename van verhard oppervlak mogelijk is. Het wordt nu niet duidelijk hoeveel deze verhardingstoename bedraagt. Ik verzoek u een specifiekere berekening op te nemen van de toename van het verhard oppervlak. De benodigde hoeveelheid compenserende waterberging in dit gebied bedraagt 9,2% van de netto verhardingstoename. Dempingen van bestaand oppervlaktewater moeten geheel worden gecompenseerd.

Waterkwaliteit:

- De ontwikkeling biedt kansen voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Ik verzoek u met het hoogheemraadschap te overleggen wat de mogelijkheden voor een natuurvriendelijke inrichting zijn. U kunt hiervoor contact opnemen met de afdeling Watersystemen.
- U dient in te gaan op de materiaalkeuze bij de hemelwaterafvoeren. Vanwege de invloed op de waterkwaliteit is het niet wenselijk uitloogbare materialen te gebruiken.

Voor de genoemde activiteiten wordt een watervergunning aangevraagd. Daarbij zal een berekening worden gevoegd van de verhardingstoename en de compenserende waterberging in het gebied. Aan de achterzijde van de woningen wordt een glooiende oever aangelegd. Er worden geen uitloegende materialen toegepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan.

4.7 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels. De internationale verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn vanaf 1 januari 2017 verwerkt in de Wet Natuurbescherming.

Ecologische Hoofdstructuur

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In of in de directe nabijheid van de NNN/EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten

Plangebied

Bestaande gegevens met betrekking tot de flora en fauna zijn geraadpleegd bij de het natuurloket. Uit deze gegevens blijkt dat het perceel geen bijzondere status heeft op grond van de Wet natuurbescherming. Het perceel vormt geen onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland of van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ten oosten van Gouda, ligt op ruim 5,5 km van het plangebied. Voorts zijn er geen specifieke natuurwaarden aanwezig op het perceel.

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Daartoe hebben wij de gegevens geraadpleegd van het Natuurloket. Het perceel ligt voor het grootste deel in kilometervlak 113-441.



113 - 441	vaatplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën	reptielen
Rode-Lijstsoorten	1				2	33		
Ffwt soorten tabel 1	2				6			
Ffwt soorten tabel 2+3					2			
Ffwt vogels						112		
HrI soorten bijlage II								
HrI soorten bijlage IV					2			
Aantal soorten	124				11	124		
Detailtering 0-0.25/0.251-1/ groter 1km2	18%/82%/0%				20%/12%/68%	10%/3%/87%		
Volledigheid onderzoek	goed	niet	niet	niet	onbepaald	goed/goed *	niet	niet
Onderzoekperiode	1995-2015	2005-2015	2005-2015	2005-2015	2005-2015	2005-2015	2005-2015	2005-2015

113 - 441	vissen	dagvlinders	macronachtvlinders	micronachtvlinders	libellen	sprinkhanen en krekels	overige ongewervelden	zeeorganismen
Rode-Lijstsoorten	4				1	1		
Ffwt soorten tabel 1								
Ffwt soorten tabel 2+3	3							
Ffwt vogels								
HrI soorten bijlage II	2							
HrI soorten bijlage IV								
Aantal soorten	22	9	1		2	1		
Detailtering 0-0.25/0.251-1/ groter 1km2	18%/82%/0%	13%/38%/50%	33%/0%/67%		17%/0%/83%	100%/0%/0%		
Volledigheid onderzoek	goed	goed	onbepaald	niet	redelijk	onbepaald	niet	niet
Onderzoekperiode	2005-2015	2005-2015	2005-2015	2005-2015	2005-2015	2005-2015	2005-2015	2005-2015

Figuur 9 gegevens Natuurloket

Uit de rapportage bij dit kilometervlak blijkt dat zich in het kilometervlak een aantal vaatplanten, zoogdieren, vogels, vissen, libellen en sprinkhanen en krekels bevinden.

Het perceel grond is thans in gebruik als agrarische grond. Deze grond wordt veelvuldig bewerkt, zodat niet aannemelijk is dat de hierboven genoemde soorten ter plaatse aanwezig zijn.

Om inzicht te krijgen in de effecten van het plan op de natuur is een quick scan Flora & Fauna uitgevoerd (van der Goes en Groot, 12 december 2017, adviesnr. QS2017-131). Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de uitkomst blijkt dat door de uitvoering van de plannen geen beschermde dier- en/of plansoorten worden verstoord. Ten aanzien van de Rugstreepad is in het rapport het volgende verwoord:

‘Teneinde de vestiging van overwinterende Rugstreepadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de Rugstreepad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd ‘amfibieënscherm’. of andere bijzonderheden zijn aangetroffen.’

Wat betreft de Heikikker is het volgende vermeld:

De Heikikker heeft mesotroof water nodig bij de voortplanting, hiervan is geen sprake in de watergangen rond het plangebied. Het plangebied op grote afstand van bekende voorkomens en zonder dekking, blader- en takkenhopen e.d., is tevens ongeschikt als landbiotoop voor de soort.

In het rapport is verder aangegeven dat het gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden op voorhand is uit te sluiten dat andere dan de in het rapport beschreven natuurwetgeving aan de orde is.

Overigens zal bij de uitvoering van de werkzaamheden te allen tijde rekening gehouden worden met de in de Wet natuurbescherming opgenomen algemene zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt worden. Deze wettelijke verplichting geldt voor alle flora en fauna in Nederland ongeacht de beschermde status. In het rapport zijn daartoe de volgende richtlijnen genoemd:

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;

- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.

- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.

- Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

Ten slotte zijn in de quick scan aanbevelingen ter bevordering van natuur opgenomen. Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in het plangebied versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte.

Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het verbreden van wateren rondom planpercelen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- Het plaatsen van vleermuiskasten of geschikt maken of open houden van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen;
- Plaatsen van voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v. speciale dakpannen, vogelvides of inmetselstenen;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken.

De conclusie is dat het plan uit oogpunt van natuur realiseerbaar is.

4.8 Verkeer

Ontsluiting.

Het plangebied zal worden ontsloten via nieuw aan te leggen uitritten op de Tentweg. Er zal geen ventweg toegepast worden. Om het aantal uitritten te verminderen zullen de uitritten door meerdere woningen gedeeld worden. Uitgaande van een extra 6 vervoersbewegingen per woning zal de belasting op de Tentweg circa 132 bedragen. De Tentweg is voldoende gedimensioneerd om deze verkeersbewegingen te verwerken.

Parkeren.

In de gemeentelijke randvoorwaarden voor het verlenen van medewerking aan het plan is ten aanzien van het parkeren opgenomen, dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden, er mogen geen parkeerplaatsen langs de Tentweg zelf komen.

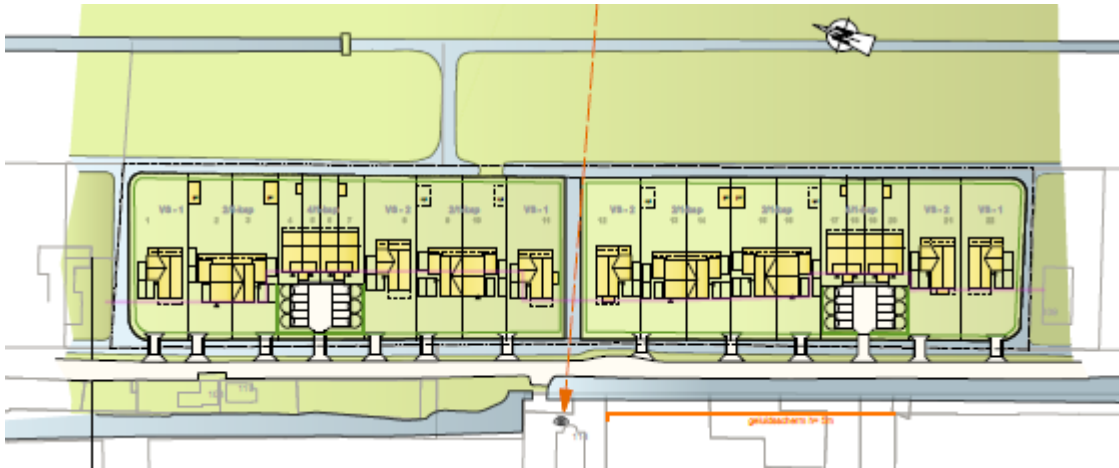
De gehanteerde normen zijn hierna verwoord, inclusief weergave aantal vereiste parkeerplaatsen.

Vrije sector woningen (6):	parkeernorm (1,9 – 2,7)	Max variant 6 x 2,7 =	16,2 pp
4 x 2 onder een kappers:	parkeernorm (1,8- 2,6)	Max. variant 8 x 2,6 =	20,8 pp
8 geschakelde woningen:	parkeernorm (1,6- 2,4)	Max. variant 8 x 2,4 =	<u>19,2 pp</u>

Totaal	56,2 pp
--------	---------

(=afgerond 56 stuks) te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein.

Dit betekent dat er op eigen terrein in ieder geval afgerond 56 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Uit de hierna opgenomen schets blijkt dat deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het plan. Realisering en instandhouding van de parkeerplaatsen is in de regels opgenomen. Volgens deze regels zullen er in het plan in totaal 62 parkeerplaatsen worden aangelegd, 3 per vrijstaande en 2/1 kapwoning en 20 bij de 8 geschakelde woningen.



Figuur 10 schets plan inclusief parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Archeologische Waarden

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. In dat kader heeft de gemeente Krimpenerwaard archeologisch beleid opgesteld in de vorm van het rapport 'Archeologienota Krimpenerwaard, Naar een realistische en duurzame omgang met het archeologisch erfgoed in de gemeente Krimpenerwaard' (RAAP, vastgesteld 13 december 2016) met de bijbehorende beleidskaart. Hierin wordt voor het gemeentelijk grondgebied de archeologische verwachtingswaarde in beeld gebracht. Afhankelijk van de verwachtingswaarde zijn werkzaamheden vanaf een zekere oppervlakte in combinatie met een bepaalde diepgang uitsluitend toegestaan nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

Op de archeologische verwachtingen en erfgoedkaart is af te leiden dat het plangebied ligt in de WA5 en WA6. Bij deze waarde is er een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen dieper dan 1,5 meter respectievelijk 3 meter met een plangebied groter dan 2.500 m².



Figuur 11: uitsnede archeologische beleidskaart.

Voor de woningen wordt grond uitgegraven, maar niet dieper dan 1,5 m. Voor de fundering worden palen toegepast. In de archeologische erfgoednota is aangegeven, dat het toepassen van palen bij mogelijke vindplaatsen is toegestaan, mits die palen maximaal 5% van de oppervlakte verstoren. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 12.500 m², uitgaande van genoemde 5 % is het maximaal verstoringsoppervlakte 625 m². Dat komt neer op een toegestane verstoringsoppervlakte per woning van ruim 28 m². Per woning zal het verstoringsoppervlakte echter maximaal 3 of 4 m² zijn.

In het bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 5’ en ‘Waarde – archeologie 6’ opgenomen.

Cultuurhistorie

Op 1 november 2016 is de 'Erfgoednota 2017 - 2022, Rijker door erfgoed' (Culthis adviesbureau cultuurhistorie) vastgesteld. Hiermee beoogt de gemeente verweving van erfgoed in de samenleving, waarmee de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van de gemeente wordt versterkt. Met 8 ambities legt de gemeente vast hoe zij met haar erfgoed om wenst te gaan:

- Ambitie 1: Erfgoed is, conform de wet, één van de ruimtelijke belangen die vooraf verankerd is in de beleidsprocessen.

- Ambitie 2: Cultuurhistorische kennis en waarden worden bij ruimtelijke ontwikkelingen betrokken.
- Ambitie 3: Gemeentelijke monumenten dragen bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente en verbeelden de gedeelde en de eigen geschiedenis van de kernen in de Krimpenerwaard. Deze geschiedenis houden we levend.
- Ambitie 4: We dragen het erfgoed gezond over op de volgende generaties.
- Ambitie 5: De specifieke kwaliteiten, sfeer en karakteristieken van de kernen, linten en het landschap zijn duidelijk waarneembaar.
- Ambitie 6: De emotionele binding en het identiteitsgevoel van de inwoners met hun leefomgeving wordt versterkt doordat iedere inwoner toegang heeft tot de historie van zijn/haar leefomgeving.
- Ambitie 7: We streven naar (openbare) erfgoedbeleving die is geïntegreerd in de woon- en werkomgeving.
- Ambitie 8: Samen werken we aan de verbreding en het delen van onze kennis.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn er geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd dorps- of stadsgezicht, of een cultuurhistorisch waardevol landschap. Het verkavelingsplan houdt echter wel rekening met het omliggende landschap: de verkavelingsrichting volgt de lijnen en de linten van het landschap. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij ambitie 5. De overige ambities zijn in onderhavig plan niet van toepassing, of worden door de uitvoering van het plan niet geschaad. Het aspect cultuurhistorie staat de planvorming dan ook niet in de weg.

Dit onderdeel levert geen belemmering op voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan.

4.10 Kabels en leidingen.

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.11 Milieueffectrapportage.

Het bestemmingplan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In dit plan is al ingegaan op de verschillende onderdelen. Echter hieronder wordt nogmaals gemotiveerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft de toevoeging van 22 woningen.
- Er is geen cumulatie met andere projecten.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen is zeer beperkt en betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang en het gebruik en het gebruiken van bouwmaterialen.

- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd, afvalstoffen van de bouw worden op de daartoe voorgeschreven wijze afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Hiertoe wordt verwezen naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.4.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.5.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.5.

2. Plaats van de projecten

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft agrarisch.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone en is opgenomen in de visie ruimte en mobiliteit en in de gebiedsvisie als bebouwde ruimte.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ten oosten van Gouda, ligt op ruim 5,5 km van het plangebied. De beperkte omvang van de ontwikkeling in relatie tot de genoemde afstand maakt dat er geen negatieve invloed aanwezig zal zijn voor het Natura 2000 gebied.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid en is cultureel en archeologisch gezien niet waardevol. Hiertoe wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de kleinschaligheid van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Op basis van het voorgaande zal het college van burgemeester en wethouders voor de vaststelling van het plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

5. Juridische plantoelichting

Dit bestemmingsplan bestaat uit:

-Regels

-Verbeelding

en gaat vergezeld van deze toelichting.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor bestemmingsplannen. Alle nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Bro. Daarnaast zijn in het Bro bepalingen opgenomen waaraan de regels van bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbelregel. Het voorliggende plan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

Opzet verbeelding.

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Het plangebied is opgenomen met de bestemming 'Wonen'. Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming Waarde Archeologie 5 en 6 opgenomen.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

6. Economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het plan omvat de bouw van 22 woningen. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten zodat de uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening.

Er zijn van de volgende overlegpartners een reactie ontvangen:

Provincie Zuid Holland:

Geen opmerkingen.

Veiligheidsregio Hollands Midden:

geeft aan dat de primaire en secundaire brandweervoorzieningen nog niet zijn geprojecteerd in het gebied. Zij verzoekt bij de uitvoering van het plan om projecteringstekeningen van de bluswatervoorzieningen en opstelplaats. Deze tekeningen worden tijdig aan de Veiligheidsregio/brandweer voorgelegd.

Het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard:

Stemt in met het plan en geeft algemene aandachtspunten. Deze aandachtspunten en een reactie daarop zijn opgenomen in paragraaf 4.6 van deze toelichting.

Omgevingsdienst Midden Holland

Stemt in met het bestemmingsplan, behoudens de onderdelen Mer, Flora en Fauna en Bedrijven en Milieuzonering. De op deze aspecten gemaakte opmerkingen zijn verwoord en de reactie c.q. aanpassingen daarop zijn verwerkt in de desbetreffende paragrafen in deze toelichting. O.a. is alsnog een quick scan Flora & Fauna uitgevoerd.

Stedin:

Stedin stelt de vraag of er gasloos gebouwd gaat worden. De initiatiefnemer staat hier niet onwelwillend tegenover en onderzoekt deze mogelijkheid.

Gemeente Krimpenerwaard
Regels Bestemmingsplan
' *Tentweg te Stolwijk* '

Vaststelling 24 april 2018

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Bedrijventerrein
Artikel 4	Wonen
Artikel 5	Waarde – Archeologie 5
Artikel 6	Waarde – Archeologie 6
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 7	Antidubbeltelregel
Artikel 8	Algemene bouwregels
Artikel 9	Algemene gebruiksregels
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 12	Overgangsrecht
Artikel 13	Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan

het bestemmingsplan ‘Tentweg te Stolwijk’ met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP1710DK13-VG01 van de gemeente Krimpenerwaard.

bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

aanduiding

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

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aaneen gebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

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

achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

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.

begane grond

bouwlaag waarvan het vloerpeil is gerelateerd aan de hoogte van het straatpeil, dan wel de bouwlaag boven een souterrain.

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 door de bewoners van de woning en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

bestaande bebouwing

op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bouwwerken, die zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo.

bestaand gebruik

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

bijbehorende bouwwerken

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

bouwgrens

de grens van een bouwvlak

bouwperceel

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

bouwvlak

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

bouwwerk

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

bijgebouw

een op zich zelf 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

calamiteit

een eenmalig, buiten de schuld van de eigenaar liggend onheil, zoals een natuurramp (zeer zware storm, overstroming, blikseminslag) of een brand.

dienstverlening

een met detailhandel vergelijkbare functie voor het bedrijfsmatig verrichten van diensten van of ten behoeve van het publiek, zoals een uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek of reisbureau.

hoofdgebouw

een gebouw of een perceel, dat zich door zijn constructie, afmetingen of functie onderscheidt van de overige bouwwerken en/of als belangrijkste is aan te merken.

nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de elektronische communicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en ondergrondse afvalcontainers;

overkapping/veranda

een overdekt bouwwerk met ten hoogste één wand

peil

- a) voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b) in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

seksinrichting/pornobedrijf

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater, een erotische videotheek, een parenclub, een privéhuys of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

twee aaneen gebouwde woning:

een woning is twee aaneen gebouwd als het hoofdgebouw van deze woning aangebouwd is aan het hoofdgebouw van één andere woning, en niet is aan te merken als een gestapelde woning.

voor erfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

voorgevel

De naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw.

vrijstaande woning

een bouwmasa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de goothoogte van een bouwwerk:

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

b. de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

c. 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, dakkapellen en erkers, voorzover boven peil gelegen.

d. (grond)oppervlakte van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde:

buitenwerks, horizontaal en 1 m boven peil;

e. vloeroppervlakte van een gebouw:

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580;

f. afstand zijdelingse perceelsgrens

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding geluidscherm' voor de plaatsing van een geluidscherm;

3.2 Bouwregels

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding geluidscherm' mag een geluidscherm worden opgericht met een hoogte van 5 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen;
- b. beroepsmatige activiteiten aan huis, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.3.1; bijbehorende erven, tuinen, parkeer- en groenvoorzieningen, water, bruggen en nutsvoorzieningen;

4.2 Bouwregels.

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken woningen mogen worden gebouwd in de bouwwijze 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', de aangeduide hoogtes niet door hoofdgebouwen mogen worden overschreden;
- d. binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Tentweg te Stolwijk' ten hoogste 22 woningen zijn toegestaan;
- e. bij aaneengebouwde woningen bedraagt het maximum van het aantal in dezelfde rij aaneengebouwde woningen 4;
- f. de afstand van zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens van hoofdgebouwen in de bouwwijze 'vrijstaand', dan wel hoofdgebouwen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen' voor zover het betreft de niet aaneengebouwde zijgevel, bedraagt ten minste 1,5 m.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

a. bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, mits:

- 1. deze ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel worden gebouwd, met dien verstande dat aan- en uitbouwen voor de voorgevel zijn toegestaan met inachtneming van het bepaalde onder b;
- 2. deze niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van het perceel, direct behorend bij de woning, met een maximum van 100 m²;
- 3. de goothoogte van aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 0,25 m boven de eerste verdiepingvloer, met een maximum van 4 m;
- 4. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waar deze tegenaan worden gebouwd;
- 5. de goothoogte voor bijgebouwen niet meer bedraagt dan 3 m en de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer bedraagt dan 5 m;

b. aan- en uitbouwen voor de voorgevel mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. voor overkappingen/veranda's de diepte niet meer dan 2,0 m, gerekend vanaf de voorgevel van de woning;
2. voor erkers de breedte niet meer mag bedragen dan 60 % van de breedte van de voorgevel van de woning en de diepte niet meer dan 1,5 m, gerekend vanaf de voorgevel van de woning;
3. voor aan- en uitbouwen de breedte niet meer mag bedragen dan 3 m en de diepte niet meer dan 2,3 m, gerekend vanaf de voorgevel van de woning;
4. voor aan- en uitbouwen tevens geldt dat deze alleen voor de voorgevel zijn toegestaan in die gevallen dat de achtertuin van de betrokken woning niet via een eigen zijtuin bereikbaar is;
5. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, overkappingen/veranda's en erkers niet meer bedraagt dan 0,25 m boven de eerste verdiepingvloer, met een maximum van 4 m

4.2.3 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - o 1. op de gronden voor de voorgevel: 1 m;
 - o 2. voor het overige: 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m.

4.2.4 Voorwaardelijk verplichting

- a. Het in gebruik nemen van de woningen overeenkomstig artikel 4.1 is niet eerder toegestaan dan nadat het geluidsscherm als genoemd in artikel 3 van deze regels is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- b. Woningen van de bouwwijze 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' mogen alleen worden gebruikt, als op het bij de woning gelegen perceelsgedeelte met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren 1' 3 bruikbare onbebouwde parkeerplaatsen per woning worden ingericht en in stand gehouden;
- c. Woningen van de bouwwijze 'aaneen gebouwd' mogen alleen worden gebruikt als op de aan deze woningen grenzende gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren 2' 10 onbebouwde parkeerplaatsen worden ingericht en in stand gehouden.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

4.3.1 Beroepsmatige activiteiten aan huis

De uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis is toegestaan, mits:

- a. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend in woningen en/of aan- en uitbouwen;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij geldt dat de bruto vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor de beroepsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 40% van de woning met een maximum van 50 m²;
- c. het gebruik geen detailhandel betreft, tenzij het als een ondergeschikte nevenactiviteit van de in de woning uitgeoefende beroepsmatige activiteit plaatsvindt;
- d. in de nabije omgeving van de woning geen onevenredige vergroting van de verkeers-/parkeerdruk optreedt;
- e. de ruimte(-s) waarin het gebruik plaatsvindt, voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;

- f. het uiterlijk van de woning niet zodanig verandert dat de woning het karakter van een woning verliest. De activiteit dient qua aard, intensiteit van gebruik en uitstraling te passen binnen de woonomgeving;
- g. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner;
- h. reclame-aanduidingen zijn niet toegestaan;
- i. er dient voorzien te worden in parkeren op eigen terrein volgens de dan geldende CROW richtlijn;
- j. beroepsmatig gebruik van een woning is niet toegestaan als met toepassing van artikel 4.4 medegebruik voor bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan.

4.3.2 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in lid 4.1 is het in strijd met de bestemming om:

- a. vrijstaande bijgebouwen te gebruiken of laten gebruiken anders dan als huishoudelijke bergruimte of stalling van voertuigen;
- b. bijgebouwen te gebruiken voor bewoning;
- c. de woning en aan- en uitbouwen en bijgebouwen te gebruiken voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 4.3.2 en met een omgevingsvergunning het medegebruik van woningen en/of aan- en uitbouwen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis toestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij geldt dat de bruto vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor de bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 40% van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. het gebruik geen detailhandel betreft, tenzij het als een ondergeschikte nevenactiviteit van de in de woning uitgeoefende bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt;
- d. in de nabije omgeving van de woning geen onevenredige vergroting van de verkeers-/parkeerdruk optreedt;
- e. er geen bedrijfsmatige activiteiten buiten de woning plaatsvinden, behoudens in- en uitladen;
- f. de ruimte(-s) waarin het gebruik plaats vindt, voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
- g. het uiterlijk van de woning niet zodanig verandert dat de woning het karakter van een woning verliest. De activiteit dient qua aard, intensiteit van gebruik en uitstraling te passen binnen de woonomgeving.
- h. de bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner;
- i. reclame-aanduidingen zijn niet toegestaan;
- j. er dient voorzien te worden in parkeren op eigen terrein volgens de dan geldende CROW richtlijn;
- k. de woning niet ook wordt gebruikt voor beroepsmatige activiteiten aan huis.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden in verband met rivierduin (pleistoceen landschap), waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in artikel 5.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

5.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 5' mede bestemde gronden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.2.1 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 1,5 m 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 5,0 m, of;
- c. bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 1,5 m 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 2.500 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 5.2.1 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 artikel 5.3.2 aan de vergunning.

5.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 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.

5.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 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.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in artikel 5.1 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 1,0 m 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 grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.4.1 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 1,5 m 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 1,5 m onder het bestaande maaiveld, of;
- d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 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.

5.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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 artikel 5.4.4 aan de vergunning.

5.4.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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.

5.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' 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.

Artikel 6 Waarde – Archeologie – 6.

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde – Archeologie 6’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden in verband met holocene rivierenlandschap (stroomgordels: Berkenwoude, Bergambacht, Kadijk, Zuidbroek, Oudewater en Cabauw /Graaf-riviersysteem stroomgordels met oeverzone), waarbij de bestemming ‘Waarde – Archeologie 6’ voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor ‘Waarde – Archeologie 6’ mede bestemde gronden.

6.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.2.1 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 1,5 meter 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 3,0 meter 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 2.500 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 6.2.1 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.

6.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 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.

6.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 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.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor ‘Waarde – Archeologie 6’ aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde 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 herprofilen 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 grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

6.4.2 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 3,0 meter 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 3,0 meter onder het bestaande maaiveld, of;
- d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 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.

6.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 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.

6.4.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 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.

6.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 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.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming ‘Waarde – Archeologie 6’ 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 7 Antidubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

Overschrijding bouwgrenzen

8.1.1 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 voorgevelbouwgrens niet meer dan 50 cm bedraagt;
- c. gevel en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelbouwgrens 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 voorgevelbouwgrens niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. voor panden met de aanduiding "monument" geldt dat erkers, balkons, dakoprekkingen niet zijn toegestaan voorzover deze zichtbaar zijn vanaf de straat.

8.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het overschrijden van de op de kaart aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 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;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- h. kelderingangen en kelderkoekoeken;
- i. of daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwwerken.

8.2 Ondergronds bouwen en kelders

8.2.1

De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van kelders van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de kelder is loodrecht onder de woning en/ of het aan- en bijgebouw geprojecteerd, en;
- b. de kelder mag maximaal 1 bouwlaag (maximaal 4 meter diep, gemeten vanuit onderkant begane grondvloer) zijn, en;

- c. indien de kelder onder een bijgebouw is geprojecteerd, dan mag de kelder niet van buitenaf bereikbaar zijn.

8.2.2

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 ten behoeve van kelders niet loodrecht onder het hoofdgebouw gelegen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de kelder mag maximaal 1 bouwlaag (maximaal 4 meter diep, gemeten vanuit onderkant begane grondvloer) zijn, en;
- b. de kelder is niet van buitenaf bereikbaar, en;
- c. de maximale oppervlakte van de kelder is gelijk aan datgene wat is toegestaan voor bijbehorende bouwwerken.

Artikel 9 Algemene gebruiksregel

9.1 Algemeen verbod op strijdig gebruik

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.

9.2 Bijzonder gebruiksverbod

9.2.1

Onverminderd het bepaalde in lid 9.1 van dit artikel is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:

- a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

9.2.2

Onverminderd het bepaalde in lid 9.1 is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor een seksinrichting

9.3 Het bepaalde in lid 9.2.1 van dit artikel 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 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

Overschrijding van de bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor en technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3,00 meter bedragen het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken ten hoogste 3,5 m bedraagt;
- b. beneden peil gelegen kelders met dien verstande dat de overschrijding van de grenzen van het bouwvlak ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. 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:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde 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.

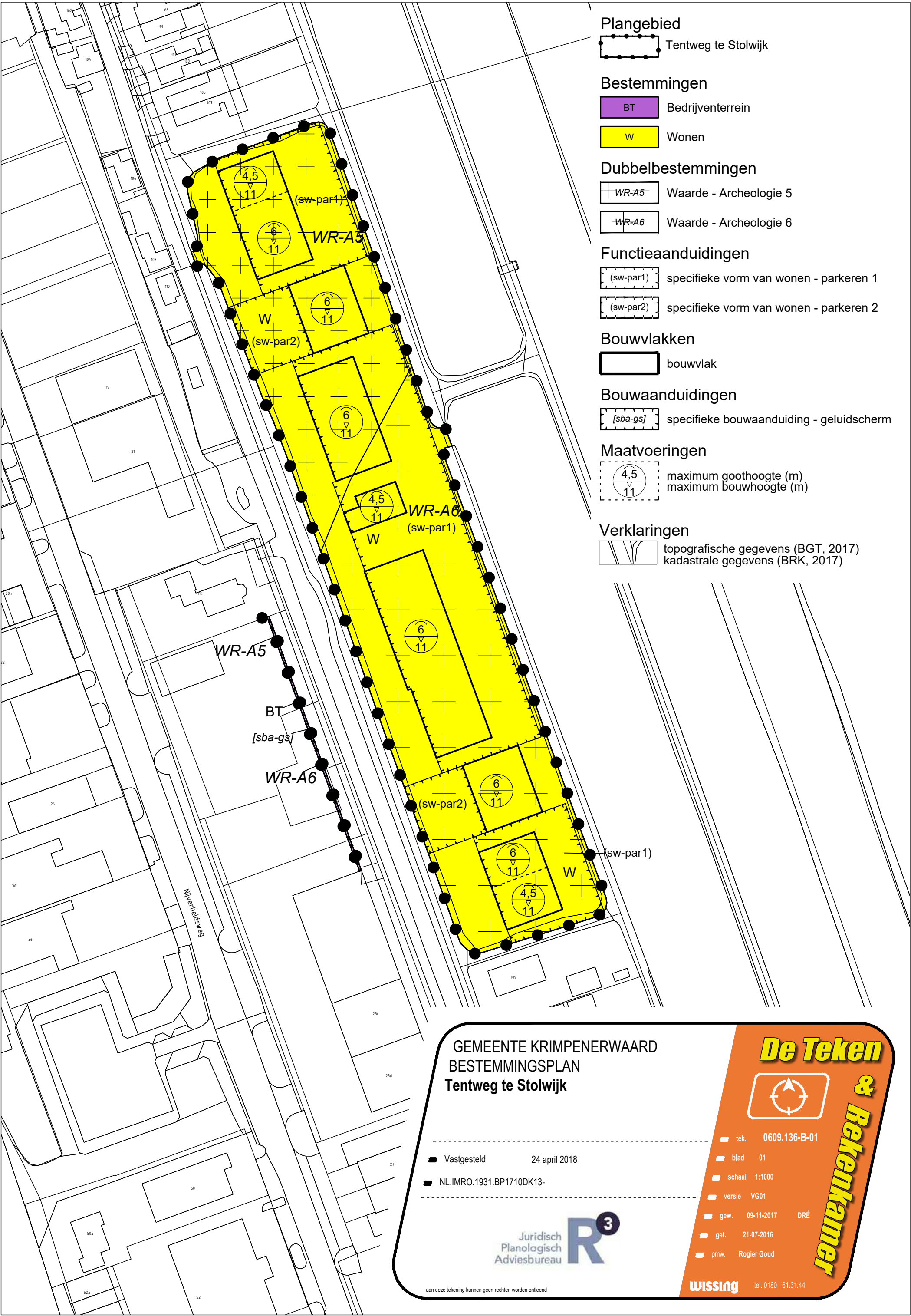
12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de 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;
- d. dit lid onder a 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Tentweg te Stolwijk'.



Plangebied

Tentweg te Stolwijk

Bestemmingen

BT Bedrijventerrein

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A5 Waarde - Archeologie 5

WR-A6 Waarde - Archeologie 6

Functieaanduidingen

(sw-par1) specifieke vorm van wonen - parkeren 1

(sw-par2) specifieke vorm van wonen - parkeren 2

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-gs] specifieke bouwaanduiding - geluidscherm

Maatvoeringen

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

topografische gegevens (BGT, 2017)
kadastrale gegevens (BRK, 2017)

GEMEENTE KRIMPENERWAARD
BESTEMMINGSPLAN
Tentweg te Stolwijk

Vastgesteld 24 april 2018
 NL.IMRO.1931.BP1710DK13-

Juridisch
Planologisch
Adviesbureau **R³**

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

**De Teken
& Rekenkamer**

tek. 0609.136-B-01
blad 01
schaal 1:1000
versie VG01
gew. 09-11-2017 DRÉ
get. 21-07-2016
pmw. Rogier Goud

wissing tel. 0180 - 61.31.44